



**Gemeente Rotterdam**  
Stadsontwikkeling

# **BESTEMMINGSPLAN NOORDERHELLING**

1 februari 2018

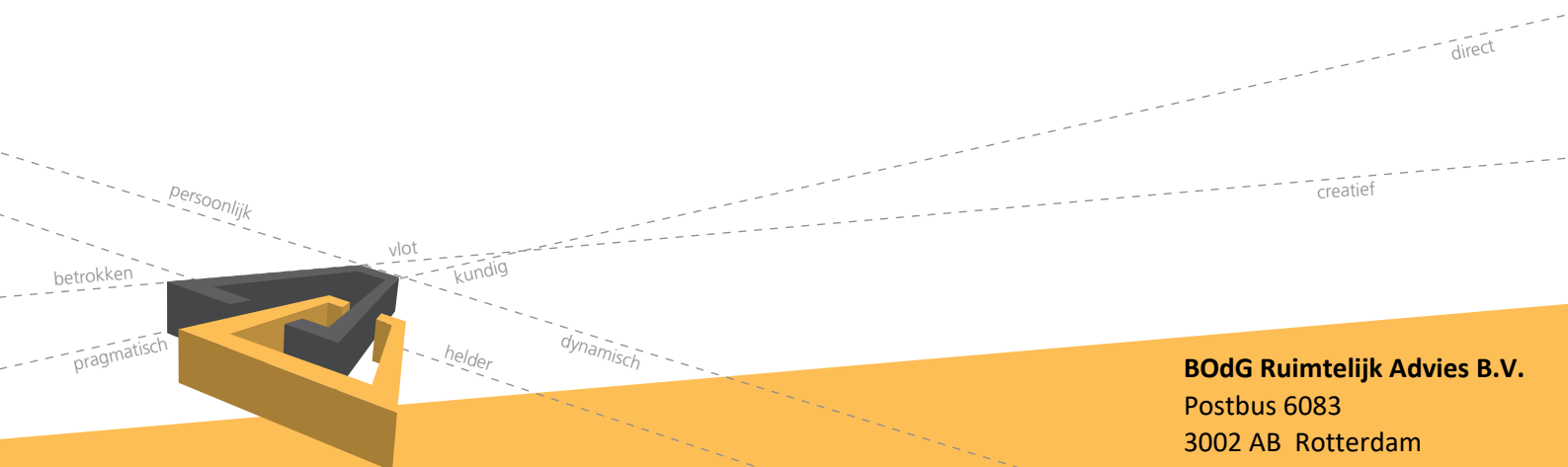




# BESTEMMINGSPLAN NOORDERHELLING

ontwerp  
vaststelling

24 mei 2017  
1 februari 2018



**BODG Ruimtelijk Advies B.V.**  
Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
[www.BODG.nl](http://www.BODG.nl)



# INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



# I. TOELICHTING





# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>11</b>
1.1 Aanleiding.....	11
1.2 Ligging en begrenzing.....	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	11
1.4 Gekozen planopzet.....	12
<b>2. BELEIDSKADER.....</b>	<b>13</b>
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	15
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
<b>3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>	<b>19</b>
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving.....	19
<b>4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>21</b>
4.1 Water.....	21
4.2 Milieuzonering.....	23
4.3 Geluid.....	23
4.4 Luchtkwaliteit.....	24
4.5 Externe veiligheid.....	25
4.6 Bodem.....	26
4.7 Archeologie.....	27
4.8 Flora en fauna.....	28
4.9 Duurzaamheid en energie.....	30
4.10 Besluit m.e.r.....	31
<b>5. JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>33</b>
5.1 Inleiding.....	33
5.2 De opzet van de planregels.....	33
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>37</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	37
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	37



# 1. INLEIDING

## 1.1 *Aanleiding*

In 2010 is een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd om ter plaatse van de Noorderhelling ruimte te bieden aan bedrijvigheid en perifere detailhandel. De bedoeling was om bedrijven vanaf de locatie 'Klein België', de plek waar de ontwikkeling van een nieuw stadion was voorzien, de mogelijkheid te bieden om te verhuizen. Doordat echter de urgentie achter de planvorming van het nieuwe stadion weg viel - het Wereldkampioenschap 2018 werd aan Rusland toegekend - is het tot vaststelling van het bestemmingsplan "Noorderhelling" nooit gekomen.

Inmiddels is de ontwikkeling van het Stadionpark (waartoe ook 'Feyenoord City' behoort) weer actueel. Ondanks dat voor de ontwikkelingen in het gebied nog ruimtelijke procedures doorlopen moeten worden, is besloten om de bestemmingsplanprocedure voor Noorderhelling alvast een vervolg te geven. De uitgangspunten zijn grotendeels gelijk aan de situatie van 2010, maar het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen geactualiseerd. Zo wordt ruimte geboden aan bedrijven die nu gevestigd zijn op de bedrijventerreinen 'Korte Stadionweg' en 'Stadiondriehoek' en is, afgezien van herhuisvesting van een daar gevestigde bouwmarkt, geen detailhandel meer voorzien. Ook de plangrens is iets aangepast.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied ligt binnen de voormalige deelgemeente IJsselmonde. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Stadionweg. De overige grenzen worden min of meer gevormd door de weg Noorderhelling, die rondom het huidige parkeerterrein is gelegen. Direct ten zuiden van het plangebied is het tracé van de tram gesitueerd. Dit tracé vormt tevens de noordelijke grens van de woonwijk Sportdorp.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in zijn omgeving (links) en het plangebied (rechts).

## 1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied is lange tijd het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" voor Groot IJsselmonde van toepassing geweest. Dit uitbreidingsplan werd vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 1956 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 4 november 1957. Omdat dit uitbreidingsplan dateert van voor de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit 1965, heeft het plan op grond van artikel 9.3.2 van de Invoeringswet Wro per 1 juli 2013 zijn rechtsgeldigheid als planologisch kader verloren. Als gevolg daarvan

wordt teruggevallen op de algemene bouwverordening en geldt voor deze locatie thans géén bestemmingsplan. Daarmee zijn de nu beoogde functies feitelijk en juridisch realiseerbaar en hoeven bouwaanvragen alleen getoetst te worden aan de bouwverordening. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' bestaat echter voldoende aanleiding om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



Afbeelding 2: Voor het plangebied (oranje omkaderd) geldt nu geen bestemmingsplan.

#### 1.4 Gekozen planopzet

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

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

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor dit plan. De beleidsstukken, zoals opgenomen in de versie van het ontwerpbestemmingsplan uit 2010, zijn daar waar nodig geactualiseerd.

### 2.1 *Nationaal beleid*

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040*

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

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

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang, zoals opgenomen in het Barro. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder'. Die ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

#### *Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)*

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners (corporaties, kennis-/zorginstellingen en ondernemers) een handtekening gezet onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Met deze ondertekening geven deze partijen uitwerking aan het advies, dat de commissie Deetman/Mans eerder dat jaar in opdracht van het Rijk opstelde. Deze commissie stelde dat Rotterdam-Zuid een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland kent. Om een structurele verbetering te realiseren, is een krachtige coalitie van deze partijen nodig.

In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. De doelstelling hierbij is dat het gemiddelde van de wijken op Rotterdam-Zuid in 2030 vergelijkbaar wordt met het gemiddelde van de vier grote steden. Dit houdt voor de fysieke pijler onder meer in, dat het de ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en nu vaak verhuizen) voor Zuid behouden. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen.

Uitgangspunt voor deze aantrekkelijke woonmilieus voor heel Zuid zijn de drie typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk.

De ontwikkeling van het Stadionpark maakt geen deel uit van het NPRZ, maar kan wel worden gezien als sterke impuls die bijdraagt aan de doelstelling van het programma. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, namelijk de verplaatsing van enkele (bestaande) bedrijven naar de Noorderhelling, moet worden gezien in het kader van een planologische ingreep die ruimte schept voor nieuwe ontwikkelingen die positief bijdragen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse, maar ook op grotere schaal. Daarnaast zal met de ontwikkeling sprake zijn van extra werkgelegenheid.

#### *Nota Belvédère*

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Er waren verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Die wetten en regels zijn nu vastgelegd in één wet. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988.
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten.
- Wet tot behoud van cultuurbezit.
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied.
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen.
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### **Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in ruimtebehoefte om bestaande bedrijven te herhuisvesten. Daarnaast biedt het gebied ook ruimte voor nieuwe bedrijven die zich op deze plek wensen te vestigen. Hoewel de ontwikkeling los staat van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, draagt het, vanwege de verplaatsingsambitie wel bij aan de doelstelling van

dat programma om de wijken op zuid meer divers en leefbaar te maken, door de realisatie van nieuwe woonmilieus. Daarnaast wordt werkgelegenheid behouden en gecreëerd.

Ten aanzien van de toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', wordt verwezen naar de conclusie in paragraaf 2.2. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het nationale beleidskader.

## **2.2 Provinciaal beleid**

*Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit*  
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied, met een beperkte toevoeging van nieuwe detailhandelfuncties. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

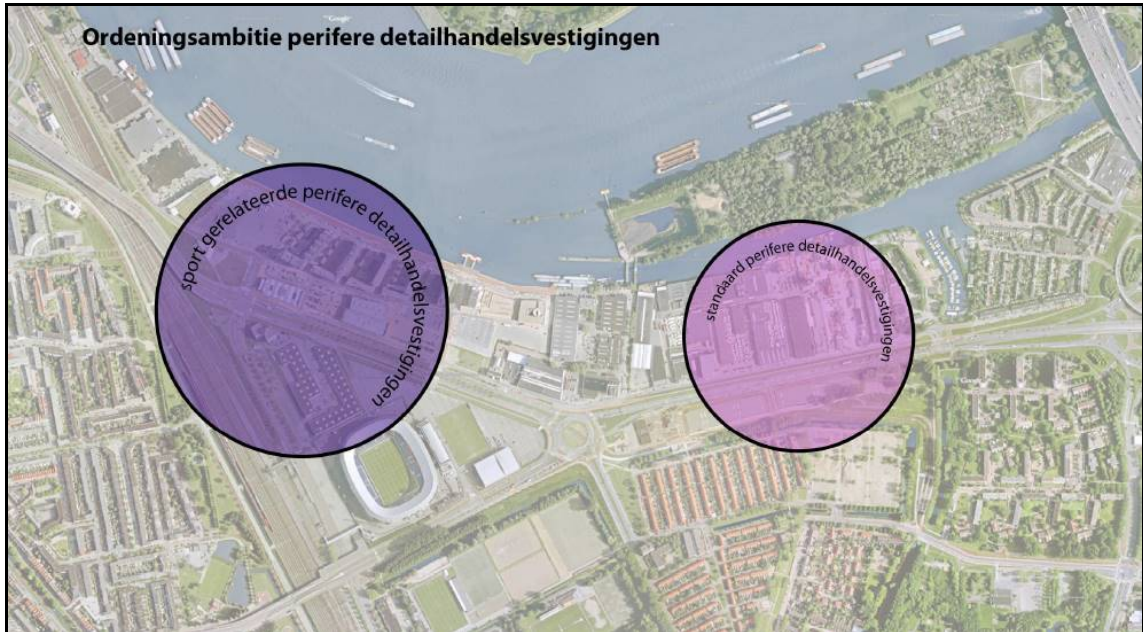
De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoeftes (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

Inzake het beleidsaspect 'detailhandel' is het detailhandelsbeleid van de provincie recentelijk aangescherpt (partiële wijziging Verordening ruimte 2014, vastgesteld op 1 juli 2015). Doel van het beleid is het behoud van een vitale, diverse en evenwichtig opgebouwde detailhandelsstructuur. Daarnaast worden gemeenten aangemoedigd om perifere detailhandelslocaties zonder toekomstperspectief te herbestemmen. Ontwikkelingen die detailhandel mogelijk maken boven een bepaald oppervlak (2.000 m<sup>2</sup> BVO binnen bestaande winkelcentra en 1.000 m<sup>2</sup> BVO daarbuiten) dienen te worden voorgelegd aan een door de provincie ingestelde adviescommissie detailhandel.

### **Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Het bestemmingsplan voorziet hierin. Anders dan in het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan uit 2010, waarin perifere detailhandel zondermeer aan de orde was voor het gehele plangebied, beperkt deze functie zich in dit geactualiseerde plan uitsluitend tot de verplaatsing van een bestaande bouwmarkt. Dit in lijn met het provinciaal beleid ter behoud van een vitale, diverse en evenwichtig opgebouwde

detailhandelsstructuur waarbij gemeenten worden aangemoedigd om perifere detailhandelslocaties zonder toekomstperspectief te herbestemmen. Hierover heeft ook afstemming met de provincie plaatsgevonden. Omdat verder geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de herontwikkeling van het plangebied prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.



Afbeelding 3: Locaties binnen Stadionpark waar reeds perifere detailhandel is toegestaan op grond van de nu geldende bestemmingsplannen.

### 2.3 Gemeentelijk beleid

#### *Stadsvisie Rotterdam 2030*

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

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied maakt deel uit van het VIP-gebied 'Stadionpark', waarvoor is bepaald dat aan de hand van een structuurvisie de gewenste stedelijke ontwikkelingen op een doeltreffende wijze met elkaar worden verbonden en planologisch worden verankerd. Voor Stadionpark geldt dat het gebied zich in hoofdzaak zal richten op sport en leisure, gecombineerd met stedelijke functies waardoor het een volwaardig deel wordt van Rotterdam met meer dynamiek en een intensiever ruimtegebruik.

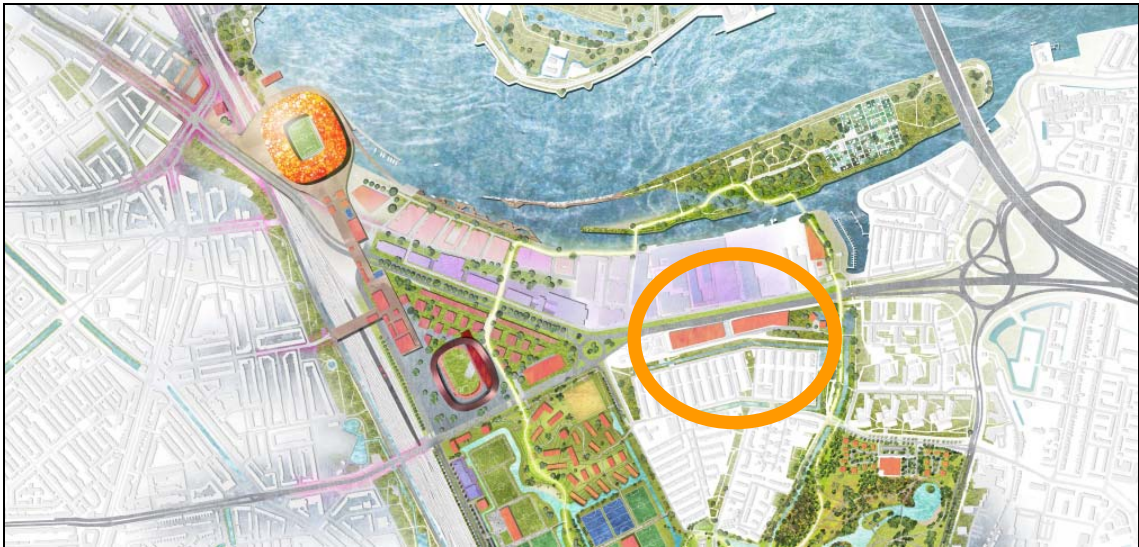
#### *Structuur- en Gebiedsvisie Stadionpark*

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Stadionpark vastgesteld. Samen met het Masterplan Sportcampus Rotterdam en Park de Twee Heuvels (juni 2013) vormde dit het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het stadionpark.

Het Masterplan Sportcampus is vrij recent opgenomen in een nieuw bestemmingsplan voor het oostelijk deel van Varkenoord, dat op 9 juli 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. De



eerder vastgestelde visies zijn in de Gebiedsvisie Stadionpark in een actuele context geplaatst. Belangrijk zijn nieuwe inzichten in programma, concrete initiatieven en ontwikkelingen in het gebied. Verder zijn er nieuwe inzichten op het gebied van stedelijke mobiliteit en infrastructuur, die impact hebben op het gebied. Dit vroeg om een frisse blik op het gebied en een verkenning van de kansen die het biedt voor de stad, de omliggende wijken en de gebruikers. De gebiedsvisie Stadionpark vormt nu het kader voor het beoordelen van initiatieven en het inhoudelijk kader voor de samenwerking met Feyenoord en andere initiatiefnemers in het gebied.



Afbeelding 4: uitsnede Gebiedsvisie Stadionpark (Noorderhelling omcirkeld).

#### *Welstandsnota Rotterdam*

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart 'Welstandsniveau's' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'Haven en bedrijventerreinen'. Nieuwbouw dient hier een eenvoudige en heldere hoofdvorm te hebben. Gebouwen, installaties en andere grote statische elementen worden bij voorkeur uitgevoerd in het kleurenschema wit, grijs en zilver (low on colour). Kleuraccenten zijn wel toegestaan, bijvoorbeeld een lijn over een vlak of een constructieve aanduiding van een volume. De bebouwing ondersteunt in de beste gevallen de structuur met eenduidige, losstaande volumes in een doorgaande rooilijn. Door de duidelijke begrenzing van gebouwen en de aanwezigheid van tussenruimten blijft er 'lucht' in de compositie als geheel.

#### *Verkeer- en vervoersplan Rotterdam 2003-2020*

Het verkeer- en vervoersbeleid, is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (vastgesteld op 18 februari 2003). Het plan beschrijft de noodzakelijke ontwikkelingen in Rotterdam op het gebied van verkeer en vervoer tot 2020. Rotterdam is onderdeel van de stedelijke regio die grofweg wordt gevormd door het gebied tussen het stadsgewest Haaglanden, Gouda en de Drechtsteden. Deze Zuidvleugel van de Randstad functioneert steeds meer als een samenhangend gebied van wonen, werken, winkelen en recreëren.

Rotterdam heeft de ambitie en potentie om zich te ontwikkelen tot centrum van deze Zuidvleugel. Als wereldhaven heeft Rotterdam Europese uitstraling en is de stad een belangrijke kern in de Randstad. In Europees perspectief is het voor de economische concurrentiepositie van levensbelang dat de Randstad zich de komende jaren ontwikkelt tot een samenhangende Europese deltametropool. De mate van bereikbaarheid bepaalt of deze deltametropool levensvatbaar is. Verkeer en vervoer zijn succesfactoren in het realiseren van de ambities, binnen het Stadionpark als geheel. In uitvoeringsprogramma's zullen projecten op een rij worden gezet voor de huidige en de volgende college periodes.

**Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

In de Gebiedsvisie Stadionpark is de Noorderhelling bestemd voor bedrijvigheid en daarvoor geschikt en noodzakelijk. Met de ontwikkeling van Feyenoord City biedt de Noorderhelling mogelijkheden om de bedrijven gelegen aan de Korte Stadionweg en Olympiaweg te herhuisvesten. Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de uitvoering van het gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan doet verder geen uitspraak over welstandseisen. Daartoe zullen de afzonderlijke bouwplannen besproken worden in de Rotterdamse welstandscommissie en worden getoetst aan de eisen van het beleid.

### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

#### 3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Het plangebied is gelegen aan de Stadionweg, een grote doorgaande weg die vanaf de Rijksweg A16 dient als één van de hoofdentrees tot de stad. Noorderhelling bevindt zich aan de zuidzijde van deze weg en betreft op dit moment een grotendeels geasfalteerd gebied, ingericht als parkeerterrein voor zowel P&R als vrachtwagens. Ook tijdens wedstrijden van Feyenoord is het voor parkeren in gebruik. In een ver verleden was hier het Scheepvaart- en Transportcollege gevestigd.



Afbeelding 5: Het bestemmingsplangebied bestaat hoofdzakelijk uit parkeerterrein.

Aan de andere zijde van de Stadionweg, dus ten noorden van het plangebied, bevindt zich een zone met bedrijven en perifere detailhandel. Dit terrein strekt zich uit over de gehele lengte van de Stadionweg en bestrijkt daarmee een gebied van ruim een kilometer lengte. Het gebied kent een grote variëteit aan bouwstijlen en is deels verouderd. Delen worden momenteel herontwikkeld, wat sterk ten goede zal komen aan de uitstraling van het gebied.

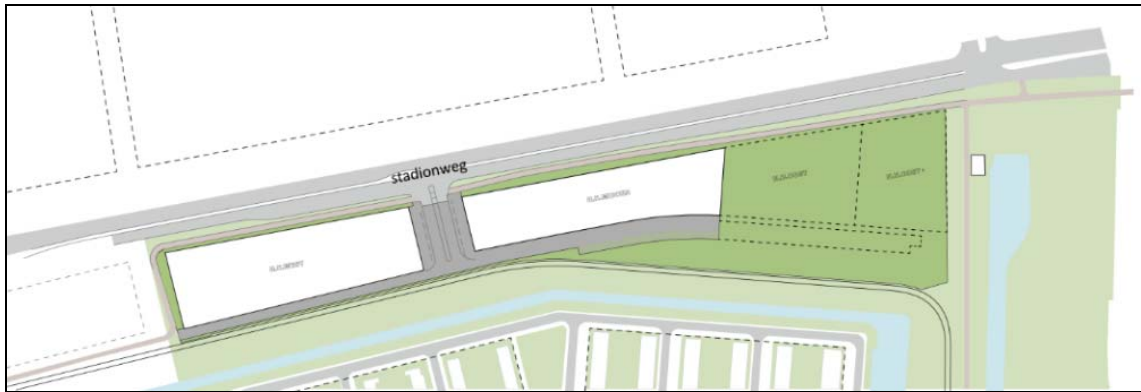
Zuidelijk van het plangebied is de woonwijk Sportdorp gelegen, een rustige woonwijk uit de eerste helft van de vorige eeuw, bestaande uit hoofdzakelijk geschakelde woningen van twee bouwlagen met een kap.

Direct ten oosten van het plangebied ligt een gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit groen. Deze locatie maakt feitelijk deel uit van de ontwikkeling van Noorderhelling, maar is niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat nog niet geheel duidelijk is welke ontwikkeling hier plaats gaat vinden. Aan de westzijde is een fastfoodrestaurant gevestigd met aansluitend een tankstation.

#### 3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals aangegeven biedt dit bestemmingsplan primair de mogelijkheid om bestaande, in de nabijheid van het plangebied gevestigde bedrijven, ter herhuisvesten. Het gaat hierbij om kleinschalige bedrijvigheid en de verplaatsing van de Gamma die nu nog is gevestigd op het adres Koperslagerstraat 9. De verplaatsing van deze bedrijven biedt ruimte ten behoeve van de ontwikkeling van Feyenoord City. Met het oog op de herontwikkeling van de vrijkomende

gronden tot een stedelijk gebied met aantrekkelijke woonmilieus, draagt het project tevens bij aan de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.



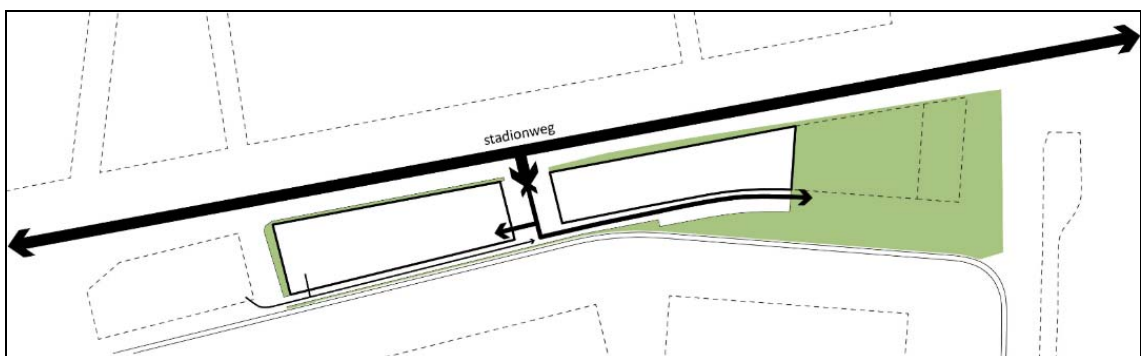
Afbeelding 6: Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden (west en midden).

Het plangebied wordt in feite opgedeeld in twee deelgebieden. Omdat de projectlocatie Noorderhelling als geheel, echter ook nog een meer oostelijk gelegen deelgebied kent, worden de in dit bestemmingsplan opgenomen deelgebieden aangeduid als 'Noorderhelling-West' (6.640 m<sup>2</sup>) en 'Noorderhelling-Midden' (5.948 m<sup>2</sup>). Het deelgebied 'Noorderhelling-Oost' maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan, omdat het programma voor die locatie nog niet duidelijk is. Voor die locatie wordt in een later stadium een eigen procedure doorlopen.

Per deelgebied zijn randvoorwaarden opgesteld met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor beide deelgebieden geldt dat de gronden worden uitgegeven als bedrijfskavels met parkeren op eigen terrein (al dan niet in een gebouwde parkeervoorziening). Alleen binnen het deelgebied Noorderhelling-West is daarbij voorzien in de mogelijkheid voor de vestiging van de te verplaatsen bouwmarkt op het adres Koperslagerstraat 9. De maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan 17 meter.

De op de Stadionweg gerichte plint dient doorlopend te zijn uitgevoerd, ongeacht de functie die daar achter ligt. Dit is een bewuste keuze, bedoeld ter versterking van de entree naar de stad.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande afslag aan de zijde van de Stadionweg. De twee deelgebieden zijn daarbij bereikbaar via de zuidzijde van het plangebied en een route die beide deelgebieden van elkaar scheidt.



Afbeelding 7: De ontsluiting van het plangebied

## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta. Voor de beschrijving van het huidige en toekomstig watersysteem is gebruikt gemaakt van een uitgevoerde watertoets<sup>1</sup>.

#### *Beleid*

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

#### *Huidig watersysteem*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bemalingsgebied Kreeksekade en peilgebied Y10-15. Hier wordt een oppervlaktewaterpeil van 2,4 meter beneden NAP gehanteerd. Het bemalingsgebied Kreeksekade wordt gevoed door inlaten vanuit bemalingsgebieden Oost-IJsselmonde, Breeman en Hillevliet. Voor peilgebied Y10-015 is met name de inlaat vanuit eerstgenoemde van belang. Vanuit een inlaathevel aan de IJsselmondse Jachthaven wordt, via gemaal Kraaijeveldsingel, water geleverd aan peilgebied Y10-013 (park de Twee Heuvels). Vanuit dit peilgebied stroomt het water via peilgebied Y10-011 noordelijk naar Y10-015. Met gemaal Sportdorp ten zuiden van Noorderhelling wordt het water naar de Kreekse Boezem (Y10-014) gepompt waarna het via de Kreekse Haven naar de Nieuwe Maas wordt uitgeslagen. In het plangebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig.

---

<sup>1</sup> I-Bureau Stadsontwikkeling, Gebiedsbestemmingsplan Noorderhelling; Wateradvies, januari 2017, dossiernummer 2016-0040.

In de nabijheid van het plangebied zijn ten behoeve van het grondwater enkele peilbuizen aanwezig. De gemiddelde ontwateringsdiepte in deze buizen is groter dan de vereiste 0,80 meter, waardoor de kans op grondwateroverlast beperkt is.

Het plangebied behoort tevens tot het rioleringsdistrict 28 (Het Zuiden). Het rioolgemeal Zuiderhelling pompt het rioolwater via hoofdrioolgemeal Pretorialaan en district 23 (Charlois) naar RWZI Dokhaven. Binnen de plangrenzen is geen riolering aanwezig, al is in de Noorderhelling een gemengd riool aanwezig. Langs de Stadionweg ligt een hemelwaterriool, dat onder vrij verval afwatert op de watergang Zuiderhelling die ten zuiden van het plangebied is gelegen. De first flush van het hemelwater wordt via het gemengde stelsel naar de zuivering afgevoerd.

Aan de noordzijde van de Stadionweg is een primaire waterkering gelegen, waardoor het plangebied binnendijks ligt. Volgens de Waterwet heeft deze primaire waterkering een faalkans van 1 / 3.000 jaar. Een deel van de beschermingszone van deze waterkering bevindt zich binnen het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is ter hoogte van de Kreekkade nog een boezemkade aanwezig; deze waterkering en bijbehorende beschermingszone strekken zich niet uit tot over het plangebied. Bij een eventuele dijkdoorbraak is het mogelijk dat een deel van het plangebied onder water komt te staan. Hierbij zijn indicatieve waterdieptes tot 2 meter mogelijk.

#### *Toekomstig watersysteem*

Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het plangebied een bouwmarkt en kleinschalige bedrijvigheid te realiseren. Ondanks dat het plangebied momenteel overwegend verhard is, is sprake van een toename van het verhard oppervlak van 450 m<sup>2</sup>. Conform de vuistregels van het waterschap Hollandse Delta dient 10% van deze toename gecompenseerd te worden, zodat de compensatieopgave 45 m<sup>2</sup> bedraagt. Deze opgave wordt meegenomen bij de ontwikkeling van Noorderhelling-Oost, aangezien herontwikkeling van dit deelgebied tot een grotere compensatieopgave leidt. In dit deelgebied is ook voldoende ruimte aanwezig om de benodigde compensatieopgave op te kunnen vangen.

Door de toename van het verhard oppervlak, worden ook de infiltratiemogelijkheden van het hemelwater beperkt. Dit kan een effect hebben op de aanwezige grondwaterpeilen. Dit geldt ook voor eventueel te realiseren kelder / kruipruimten. Eventuele effecten op het ten zuiden van het plangebied liggende Sportdorp zullen beperkt zijn. Tussen deze woonwijk en het plangebied ligt een singel die een dempend effect heeft.

Voor de nieuwe ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht. Rotterdam heeft daarbij een voorkeur voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt. Daarnaast zorgt dit ervoor dat minder water wordt afgevoerd naar de RWZI. Voor de ontwikkelingen in het plangebied kan bijvoorbeeld gekozen worden voor het laten afstromen van regenwater naar oppervlaktewater in de directe omgeving of voor het infiltreren van het regenwater in de bodem. Daarnaast worden groene daken gestimuleerd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt geadviseerd om voor de nieuwe bebouwing duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Voor de ontwikkelingen in de deelgebieden Noorderhelling-West en –Midden wordt de gezamenlijke toename van het afvalwater geschat op circa 2 m<sup>3</sup> per uur. Zodra de ontwikkeling

in het deelgebied Noorderhelling-Oost helder is, is duidelijk wat de totale toename in afvalwaterproductie is. Op dat moment wordt een rioleringsplan opgesteld.

Zoals aangegeven is een deel van het plangebied gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Ter bescherming van dit dijklichaam en de waterkerende functie is dit deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast is voor het bouwen in een waterkering een vergunning van het waterschap benodigd.

#### *Overleg met de waterbeheerder(s)*

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader zijn de waterbeheerders betrokken bij de totstandkoming van de uitgevoerde watertoets. Het concept ontwerpbestemmingsplan is destijds voorgelegd aan de waterbeheerders. Voor zover relevant zijn de gemaakte opmerkingen meegenomen in dit bestemmingsplan en de uitgevoerde watertoets.

## **4.2 Milieuzonering**

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Dit bestemmingsplan maakt een bouwmarkt en kleinschalige bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk. Op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is dan ook sprake van een maximale hindercontour van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Gezien het feit dat het plangebied onderdeel is van een gebied met sterke functiemenging en direct gelegen is naast hoofdinfrastructuur, wordt gesteld dat sprake is van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de hinderafstand met één afstandsstap verkleind mag worden, zodat sprake is van een maximale hindercontour van 30 meter. Omdat de kleinste afstand tussen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Bedrijf' en de omliggende woonfunctie circa 60 meter bedraagt, wordt aan de gestelde hindercontour voldaan. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen woningen wordt niet nadelig beïnvloed. Tevens is het toepassen van een zonering binnen de bedrijfsbestemming niet noodzakelijk.

## **4.3 Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals

woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige objecten mogelijk, waardoor een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet niet noodzakelijk is. Desondanks is een akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd, met als doel om te bepalen wat de effecten van de verkeersaantrekkende werking van de in dit bestemmingsplan opgenomen functies op de zuidelijk gelegen woningen in het Sportdorp zijn. Om een duidelijk beeld te kunnen verschaffen, zijn hierbij twee situaties met elkaar vergeleken:

- autonoom: situatie 2027 zonder beoogde ontwikkelingen;
- autonoom + planontwikkeling: situatie 2027 met beoogde ontwikkelingen.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat door de voorgenomen herontwikkeling van Noorderhelling de geluidssituatie vanwege de Stadionweg inclusief tramverkeer bij de woningen in het Sportdorp verbetert. Door de afschermende werking van de beoogde gebouwen neemt de geluidsbelasting met 1 tot 6 dB af. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Noorderhelling (inclusief tram) neemt door de herontwikkeling bij de aanwezige woningen in het Sportdorp met maximaal 2 dB toe tot maximaal 52 dB. Deze toename is toe te schrijven aan de verkeerstoename op de bevoorradings- en verkeersontsluitingswegen in combinatie met het reflecterende effect van de beoogde bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat voor enkele woningen sprake is van een toename van de cumulatieve geluidsbelasting met maximaal 1 dB. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor niet hoorbaar en wordt dan ook acceptabel geacht. Zeker gezien het feit, dat de herontwikkeling van het plangebied positieve gevolgen heeft voor de geluidbelasting bij het overgrote deel van de aanwezige woningen in het Sportdorp.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

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

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

---

<sup>2</sup> I-bureau Stadsontwikkeling, Herontwikkeling Noorderhelling; akoestisch onderzoek, maart 2017, projectcode 100015841BK-GLD/20160011.



In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich ook een andere ontwikkeling die net als Noorderhelling gebruik maakt van de Stadionweg als ontsluiting. Het betreft hier het project 'Zuiddiepje'. Uit een uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek<sup>3</sup> blijkt, dat de verkeersbewegingen van beide projecten tezamen overeenkomt met 660 woningequivalenten. Aangezien in de Regeling NIBM een woningbouwproject met maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg als niet in betekenende mate wordt aangemerkt, wordt in het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek geconcludeerd dat het cumulatief effect van beide ontwikkelingen een niet in betekenende mate bijdrage geeft aan de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet onderhavig bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

#### **4.5 Externe veiligheid**

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

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

Uit een onderzoek<sup>4</sup> naar het aspect externe veiligheid blijkt, dat voor de herontwikkeling van het plangebied twee risicobronnen relevant zijn. Deze bronnen worden hieronder nader toegelicht. Voor alle andere risicobronnen geldt, dat die vanwege de (grote) afstand niet relevant zijn en in het vervolg buiten beschouwing worden gelaten.

##### *LPG-doorzet aan Stadionweg*

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een brandstofservicestation waar ook LPG wordt doorgezet. In de milieuvergunning is die doorzet gemaximeerd op niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> per jaar. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geldt rondom het vulpunt een  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour van 40 meter. Ook rondom de ondergrondse tank en de afleverzuil geldt een dergelijke contour; die bedraagt 25 respectievelijk 15 meter. Geen van deze risicocontouren strekt zich uit tot het plangebied, waardoor die contouren geen belemmering vormen. Dit geldt ook voor de effectafstand van 60 meter.

Het invloedsgebied van deze risicobron strekt zich tot op 150 meter vanaf het vulpunt uit en is daarmee deels over het plangebied gelegen. In de huidige situatie bevinden zich binnen deze contour al diverse kwetsbare objecten, zoals woningen, kantoren, bedrijven en een

---

<sup>3</sup> I-Bureau Stadsontwikkeling, Notitie luchtonderzoek ten behoeve van de bestemmingsplannen Noorderhelling en Zuiddiepje, februari 2017.

<sup>4</sup> I-Bureau Stadsontwikkeling, Bestemmingsplannen Noorderhelling en Zuiddiepje; Onderzoek externe veiligheid en verantwoording groepsrisico, februari 2017.

horecavoorziening. Het groepsrisico in de huidige situatie is vastgesteld op 3,2 maal de oriëntatiewaarde. Op grond van het gemeentelijk groepsrisicobeleid en het provinciale belang moet gestreefd worden naar een situatie waarbij het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde komt. Hierop heeft het bestemmingsplan Noorderhelling echter geen invloed. Wel is het mogelijk om ervoor te zorgen dat het groepsrisico niet nog verder toeneemt, door binnen het invloedsgedebied geen nieuwe gebouwen toe te staan waarin mensen verblijven. Hieraan is gehoor gegeven, door op de verbeelding een aanduiding 'veiligheidszone – lpg' op te nemen. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan Noorderhelling geen invloed heeft op het groepsrisico. Het uitvoeren van een nadere verantwoording is daarom niet noodzakelijk.

#### *LPG-transport Stadionweg*

Ten behoeve van de bevoorrading van enkele LPG-vulpunten vindt transport van LPG over de Stadionweg plaats. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt, dat de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour op de weg is gelegen. Deze contour vormt daardoor geen belemmering voor dit plan. Het groepsrisico van het LPG-transport is ter hoogte van de Noorderhelling in de huidige situatie 0,15 maal de oriënterende waarde. Door de planontwikkeling neemt het groepsrisico toe tot 0,23 maal de oriënterende waarde. Er is na planontwikkeling dus nog steeds sprake van een zeer laag groepsrisico. Daarnaast gaat het om personen met overwegend een hoge mate van zelfredzaamheid (bezoekers en werknemers) die niet in het plangebied overnachten. Het stedenbouwkundig ontwerp van het gebouw voorziet ook in nooduitgangen aan de van de risicobron af gerichte zijde. Mede gelet op de relatief grote zelfredzaamheid, de mogelijkheid om van de risicobron af te vluchten bij een calamiteit en de aandacht die bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan veiligheid is besteed, worden de hoogte van het groepsrisico en de toename hiervan acceptabel geacht.

#### *Conclusie*

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.6**

### ***Bodem***

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

Uit een uitgevoerde bureaustudie<sup>5</sup> blijkt dat in het verleden binnen het plangebied bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Die activiteiten hebben geleid tot bodemverontreinigingen die in 1999 gesaneerd zijn. De aanwezige mobiele verontreinigingen zijn verwijderd en de immobiele verontreinigingen zijn geïsoleerd door middel van een asfaltlaag. Voor deze immobiele verontreinigingen is in 2005 een raamsaneringsplan opgesteld. Hieruit blijkt, dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en PAK.

---

<sup>5</sup> I-bureau Stadsontwikkeling, Actualisatie bodemkwaliteit Noorderhelling Rotterdam (TC 10-27-14), oktober 2016, projectcode 2016-0266.

In 2010 heeft een actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de bovengrond (tot circa 1,0 meter beneden maaiveld) matig tot sterk verontreinigd is met zware metalen. Het freatisch grondwater is sterk verontreinigd met arseen en kobalt, matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met molybdeen, nikkel, zink en naftaleen. De sterke verontreinigingen in zowel grond als grondwater zijn tijdens het onderzoek uit 2010 incidenteel aangetroffen. Echter bij voorgaande bodemonderzoeken zijn op de locatie zware metalen op meerdere plaatsen sterk verhoogd aangetroffen. Derhalve is voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de grond conform het reeds vastgestelde raamsaneringsplan uit 2005 sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De uitgevoerde onderzoeken zijn echter ouder dan vijf jaar, zodat nagegaan moet worden of de resultaten nog steeds actueel en volledig zijn. Indien dit niet het geval is, is actualiserend bodemonderzoek noodzakelijk. Vooralsnog is deze actualisatieplicht niet noodzakelijk geacht, omdat:

- binnen het plangebied geen asbestverdachte activiteiten hebben plaatsgevonden;
- in de voorgaande onderzoeken geen potentieel mobiele stoffen boven de tussenwaarde zijn aangetroffen;
- de locatie vanaf 2010 tot heden in gebruik is geweest als parkeerterrein en afgedekt is geweest met een asfaltlaag;
- geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Wel dient voorafgaand aan de bodemversturende werkzaamheden een plan van aanpak met gekozen saneringsvariant opgesteld te worden. Tevens is een nader onderzoek naar asbest in de puinlaag onder het asfalt noodzakelijk. Indien grondwateronttrekking en –lozing noodzakelijk zijn, dient ook de actuele grondwaterkwaliteit vastgesteld te zijn.

#### **4.7 Archeologie**

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

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

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

### *Bewoningsgeschiedenis*

Uit het bestemmingsplangebied zijn geen resten bekend uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. Die zijn in het gebied overigens wel te verwachten. Sporen uit de IJzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling) kunnen voorkomen op het veen, dat in het gehele bestemmingsplangebied in de ondergrond aanwezig is en dat afgedekt wordt door een laat-middeleeuwse kleilaag. Mogelijk is de kleiafzetting voor een deel ouder, van voor het begin van de jaartelling en er kunnen in dat geval bewoningssporen uit de Romeinse tijd op voorkomen.

In de 10<sup>e</sup> - 12<sup>e</sup> eeuw is het veengebied ontgonnen en voor bewoning en landbouw geschikt gemaakt. Vóór 1300 is men met de bedijking gestart, waardoor de Riederwaard ontstond. De noordelijke dijk van de Riederwaard liep mogelijk door het plangebied. De dijk lag namelijk vermoedelijk ongeveer ter plaatse van de Stadionweg of iets zuidelijker en sloot aan op de nog bestaande dijk bij Oud IJsselmonde (de huidige Bovenstraat). Op en bij de dijk kunnen zich middeleeuwse bewoningssporen en vondsten uit de periode tot 1373 bevinden. Bij de overstroming van de Riederwaard in 1373 ging het gebied ten onder.

### *Archeologische verwachting*

In het gehele bestemmingsplangebied zijn sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. Uit archeologische boringen in het oostelijk deel van het plangebied is gebleken dat ondanks subrecente ophogingen en verstoringen (o.a. als gevolg van de sanering van de NAM locatie) de geologische bodemstructuur onder het overstromingsdek van 1373 nog intact is. Voor het gehele plangebied geldt daarom een bouwregeling en een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan. Deze bepaling is opgenomen in de bestemming "Waarde – Archeologie".

## **4.8 Flora en fauna**

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

### *Gebiedsbescherming*

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

Uit een uitgevoerde quickscan<sup>6</sup> blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan zes kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas inclusief het Eiland van Brienoord / het Zuiddiepje, die op ruim 250 meter afstand van het plangebied liggen. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. De aangewezen delen zijn gelegen in een drukke omgeving (scheepvaart, recreatie, bedrijvigheid en verkeer). Door de locatie en de aard van de

---

<sup>6</sup> Buro Maerlant, Rotterdam Noorderhelling; Ecologische quickscan, december 2016.

ingrepen, worden geen effecten verwacht op de functie als natuurnetwerk. Daarnaast vinden geen fysieke ingrepen aan het netwerk plaats. Door de relatief grote afstand, aard van de ingrepen en de ligging nabij een zone met reeds aanwezige bedrijvigheid, zijn effecten op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten.

### *Soortbescherming*

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden enkele potentiële strikt beschermde natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- mogelijke aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd);
- mogelijke aanwezigheid zoogdieren (algemeen);
- mogelijke aanwezigheid van zwervende exemplaren Alpenwatersalamander, gewone pad en bruine kikker in groenstrook.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze natuurwaarden. Voor de overige soortgroepen geldt, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten, dan wel dat dieren/planten niet verwacht worden omdat geen sprake is van een geschikt habitat.

### Vogels

Tijdens de veldbezoeken zijn diverse algemene vogels waargenomen, zoals merel en winterkoning. De broedmogelijkheden zijn in het plangebied echter vrij beperkt. In aanwezige bomen kunnen algemene soorten broeden als merel, zanglijster, winterkoning en roodborst. Doordat in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig zijn, is geen sprake van jaarronde bescherming voor de soorten vogels uit deze categorie. Door met de werkzaamheden rekening te houden met de broedperiode, kunnen effecten op algemene vogels eenvoudig worden voorkomen.

### Zoogdieren algemeen

Nabij het plangebied werden tijdens het veldbezoek enkele sporen van de mol en het konijn waargenomen. De potenties voor grondgebonden zoogdieren zijn echter beperkt door de aanwezige verhardingen en het gebruik. De aanwezigheid van strikter beschermde grondgebonden zoogdieren kan hierdoor redelijkerwijs worden uitgesloten. Alleen in overhoekjes is enige potentie aanwezig in de vorm van foerageermogelijkheden voor de egel. Het betreft hier een algemene niet strikt beschermde soort. In de Wet natuurbescherming genieten de eerder licht beschermde soorten als de egel, bunzing, wezel en de hermelijn een strikter beschermde status. De provincie Zuid-Holland heeft deze soorten echter op de vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen geplaatst. Door met de werkzaamheden rekening te houden met eventueel aanwezige zwervende individuen, wordt gehandeld vanuit de zorgplicht.

### Amfibieën

Blijkens de data uit de NDFP komt in de nabijheid van het plangebied de Alpenwatersalamander voor. Als landhabitat heeft het plangebied door de aanwezigheid van

verhardingen en onvoldoende beschutting op voorhand geen of een geringe betekenis. Zwervende exemplaren kunnen aanwezig zijn in de groenstrook in het oostelijke deel van het plangebied. De uiterst algemene soorten amfibieën als de gewone pad en de bruine kikker zijn op de meest uiteenlopende omstandigheden te vinden en kunnen eveneens worden verwacht. Door de werkzaamheden af te stemmen op eventueel aanwezige individuen worden effecten eenvoudig voorkomen.

#### *Conclusie*

Doordat de werkzaamheden in bestaand hoogstedelijk gebied plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Ten aanzien van broedende vogels wordt aanbevolen het verwijderen van beplanting en het grondwerk ter hoogte van de groenzone bij voorkeur te plannen buiten het broedseizoen. Indien de aanwezige groenzone verwijderd moet worden, wordt tevens geadviseerd dit gecontroleerd en in één richting plaats te laten vinden. Eventuele aanwezige individuen (grondgebonden zoogdieren / amfibieën) hebben dan de kans de werkvakken uit eigen beweging te verlaten.

#### **4.9**

#### ***Duurzaamheid en energie***

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

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

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

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

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaan ten opzichte van de huidige situatie panden die veel energiezuiniger zijn. De nieuwe bedrijfspanden zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee minder CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.

De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de doelstellingen uit het NPRZ en daarmee aan een betere leefomgeving op Rotterdam Zuid. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam.

Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog kunnen worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen. Daarnaast kunnen de eindgebruikers van het pand zelf het gebouw naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van zonnepanelen, het toepassen van waterbesparende kranen en dergelijke.

#### **4.10 Besluit m.e.r.**

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

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

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

Dit bestemmingsplan maakt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk. Hierdoor valt niet uit te sluiten dat bedrijven in de toekomst (vormvrij) m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten in het plangebied zullen gaan uitvoeren. Daarmee is het bestemmingsplan in beginsel kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.-(beoordelings)-plichtige activiteiten. Daarom is er voor gekozen om dergelijke m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten boven de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. uit te sluiten door middel van een specifieke bedrijvenlijst en voor activiteiten onder de drempelwaarden door middel van een planm.e.r.-beoordeling te onderbouwen dat door deze activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op zullen treden. Net als voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft hiervoor geen aparte procedure te worden doorlopen en volstaat een gemotiveerde afweging.

Binnen het plangebied zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan die voorkomen op de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (de toegestane activiteit is daarbij teruggebracht tot onder de in het Besluit aangegeven drempelwaarde): D18.1 een installatie voor de verwijdering van afval; D18.6 / D18.7 een installatie bestemd voor de verbranding of chemische behandeling van (niet-)gevaarlijke afvalstoffen; D18.8 een inrichting voor de opslag van schroot met inbegrip van autowrakken; D20.1 een installatie voor het vervaardigen van papierpulp; D20.2 een installatie voor het vervaardigen van papier of karton; D22.1 een installatie bestemd voor de productie van elektriciteit, stoom en warm water; D22.2 een windturbinepark; D28 intensieve aquacultuur van vis; D32.3 een installatie voor de oppervlaktebehandeling van metalen en plastic materiaal door middel van een elektrolytisch of chemisch procedé; D32.5 een installatie voor het vervaardigen of assembleren van automobielen; D33 een installatie voor het vervaardigen van glas en glasvezels; D34.2 een

installatie voor het vervaardigen van farmaceutische producten; D35 een installatie voor het vervaardigen van dierlijke of plantaardige oliën of vetten, vismeel of visolie, conserven van dierlijke of plantaardige producten; D36 een zuivelfabriek; D38.3 een suikerwarenfabriek; D39.1 een installatie voor het slachten van dieren; D41.1 een installatie voor de voorbehandeling of het verven van vezels of textiel; D47 een installatie voor het vervaardigen van keramische producten door middel van bakken.

De bovenstaande bedrijfsactiviteiten kunnen, vanwege de beperkte maximale omgang die zij bij vestiging binnen het plangebied kunnen krijgen, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Het bestemmingsplan is daarom niet planm.e.r.-plichtig.



## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 *Inleiding*

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

### 5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### *Inleidende regels*

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

#### *Bestemmingsregels*

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

#### Enkelbestemmingen

Artikel 3 Bedrijf  
Artikel 4 Groen

#### Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer  
Artikel 6 Waarde - Archeologie

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

#### Artikel 3 – Bedrijf

Het grootste deel van de gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming “Bedrijf”. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels van dit bestemmingsplan. Verder zijn binnen de bestemming voorzieningen toegestaan als groen, ontsluitingswegen en voor openbaar nut.

Detailhandel is binnen de bestemming niet toegestaan, met uitzondering van een bouwmarkt ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel perifeer'. Deze locatie is bedoeld voor de realisatie van de te verplaatsen bouwmarkt op het adres Koperslagerstraat 9. Aan deze bouwmarkt is een maximum verkoopvloeroppervlak gekoppeld van 5.000 m<sup>2</sup>.

De toegestane bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 17 meter en is opgenomen op de verbeelding. Deze bouwhoogte geldt niet voor (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut, waarvoor een maximale hoogte geldt van 3 meter. Voor zogenaamde bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder ook de in § 3.2 beschreven doorgaande plint) is bepaald dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

#### Artikel 4 – Groen

Binnen de bestemming Groen zijn functies als fiets- en voetpaden, waterlopen, speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Dat geldt ook voor ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van aansluitende bestemmingen. De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

#### Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer

De aanwezige wegen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer". Deze gronden zijn dan ook bestemd voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven, alsook voor groenvoorzieningen, waterpartijen en -lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige functies die als passend worden ervaren.

Net als in de bestemming "Groen", zijn ook hier de bouwmogelijkheden beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

#### Artikel 6 Waarde – Archeologie

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

#### Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Voor deze gronden gelden beperkingen voor het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste staan aan de waterkering. Via een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden.

## *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding is een aanduiding ‘veiligheidszone – lpg’ opgenomen. In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat binnen deze zone geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. In het tweede lid is bepaald dat hiervan mag worden afgeweken indien uit nader onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan het Bevi.

### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

### Artikel 11 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien is in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouwaanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst. Het overgangsrecht zorgt ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven, voor vijf jaar, voor alle plannen vastgesteld vóór 29 november 2014.

Het opleggen van de parkeernormen moet geregeld worden door het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Als grondslag hiervoor geldt het tweede lid van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de bestemmingsplanregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Omdat nu nog geen beleid is vastgesteld, is er voor gekozen de normen uit de Bouwverordening Rotterdam op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

De parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage Parkeernormen van de regels van dit bestemmingsplan. De minimumparkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeerruimte bij nieuwe ontwikkelingen geacommodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Om overlast in het openbaar gebied tegen te gaan moet de parkeereis door de ontwikkelaar op eigen terrein gerealiseerd worden. In situaties waarin dit tot onoverkomelijke problemen leidt kan een beroep worden gedaan op de afwijkingsbepaling.

#### *Overgangs- en slotregels*

In artikel 12 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake. In het kader van deze ontwikkelingen is een grondexploitatie opgesteld en zal een overeenkomst worden getekend met betrekking tot de gronduitgifte. Daarin is onder meer voorzien in het kostenverhaal.

Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De bouwplannen zelf worden op particulier initiatief ontwikkeld. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

### 6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan voor Noorderhelling (2010) had het vooroverleg reeds doorlopen, waarbij van de navolgende partijen zijn benaderd:

- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Waterschap Hollandse Delta;
- Provincie Zuid-Holland;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- Tennet;
- Gemeente Ridderkerk;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Nederlandse Aardolie maatschappij (NAM);
- RET;
- Kamer van koophandel;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen 'VROM').

Van de provincie, het waterschap, BOOR en de VRR zijn destijds reacties ontvangen. Voor zover nog relevant zijn deze meegenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat hun belangen niet in geding zijn.



## II. REGELS





# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....</b>	<b>43</b>
Artikel 1 – Begrippen.....	43
Artikel 2 – Wijze van meten .....	46
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....</b>	<b>47</b>
Artikel 3 – Bedrijf .....	47
Artikel 4 – Groen .....	48
Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer.....	49
Artikel 6 – Waarde - Archeologie .....	50
Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering.....	52
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>55</b>
Artikel 8 – Antidubbeltelregel.....	55
Artikel 9 – Algemene aanduidingsregels.....	55
Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels .....	55
Artikel 11 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	55
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b>	<b>57</b>
Artikel 12 – Overgangsrecht.....	57
Artikel 13 – Slotregel.....	57
<b>BIJLAGE 1: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN .....</b>	<b>59</b>
<b>BIJLAGE 2 PARKEERNORMEN.....</b>	<b>65</b>



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### Plan

het bestemmingsplan “Noorderhelling” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1031Noordrhllng-va01 van de gemeente Rotterdam.

### Bestemmingsplan

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

### Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### Aanduiding:

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

### Archeologisch deskundige:

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

### Bebouwing:

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

### Beperkt kwetsbaar object:

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

**Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**Bouwaanduidingen:**

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

**Bouwen:**

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

**Bouwverordening:**

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

**Bouwwerk:**

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

**Gebouw:**

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

**(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut**

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

**Kwetsbaar object:**

- a. woningen, met uitzondering van:
  1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
  2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een bouwmarkt, supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.;

**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.

**NAP:**

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

**Pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**Peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

**Uitstekende delen aan gebouwen**

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

**Water**

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

## **Artikel 2 – Wijze van meten**

### **2.1 Meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

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

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 – Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. al dan niet gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en – paden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan de hoogte die met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 meter.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### *Bouwmarkt*

Een bouwmarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1. onder a terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

## **Artikel 4 – Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
- d. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

### **4.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m<sup>3</sup> (al dan niet ondergronds), bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder e, niet dieper dan twee meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m<sup>3</sup>.



## **Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Verkeer – Wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- b. groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
- c. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals bruggen, duikers, taluds, keerwanden, beschoeiingen, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

### **5.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m<sup>3</sup> (al dan niet ondergronds), bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan twee meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m<sup>3</sup>.

## **Artikel 6 – Waarde - Archeologie**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Rapport archeologisch deskundige*

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 6.3.1.

#### *6.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen*

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

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

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 2 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan.

#### *6.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden*

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

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

### *6.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden*

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

### *6.3.4 Vergunning*

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

### *6.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

## **Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Verbod*

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

#### *7.2.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 7.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### *7.2.3 Toegestane bouwwerken*

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

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

#### *7.3.2 Advies*

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang, tenzij aantoonbaar een watervergunning overgelegd kan worden.

### **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.4.1 Verbod*

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *7.4.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *7.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 8 – Antidubbelregel

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 9 – Algemene aanduidingsregels

#### 9.1 Veiligheidszone - lpg

##### 9.1.1 *Bouwregels*

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

##### 9.1.2 *Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.1 indien uit nader onderzoek is gebleken dat door het nemen van maatregelen of anderszins voldaan kan worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarop gebaseerde regelingen terzake van lpg.

### Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

#### 10.1 **Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur**

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

### Artikel 11 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

#### 11.1 **Parkeereis**

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- b. De parkeereis wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

#### 11.2 **Nadere regels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

### **11.3 Afwijken van de regels**

#### *11.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 11.1 indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt, dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager aantoont te kunnen beschikken over een huurovereenkomst met een parkeergarage in de nabije omgeving;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden gebruikt;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

#### *11.3.2 Nadere regels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in 11.3.1.

### **11.4 Vaststellen beleidsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 12 – Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

12.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 – Slotregel

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



## BIJLAGE 1: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	
		nummer	aangepast planner		CATEGORIE
05	03	-		VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0501.2	0312			Binnenvisserijbedrijven, productiecapaciteit	3.1
0502	032	0		Vis- en schaaldierkwekerijen	
0502	032	2	a	- visteeltbedrijven productiecapaciteit van < 1000 ton vis per jaar	3.1
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 m <sup>2</sup> en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.1
151	101	6	a	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 200 m <sup>2</sup> en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.1
151	101, 102	7	a	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 25.000 ton vlees / jaar	3.1
151	108	8		- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden met productieoppervlak < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
152	102	0		Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	6	a	- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 300 m <sup>2</sup> en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.1
1531	1031	0		Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	2		- vervaardiging van snacks met productieoppervlak < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
1551	1051	0		Zuivelproducten fabrieken:	
1552	1052	2	a	- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m <sup>2</sup> en productiecapaciteit < 30.000 ton / jaar	2
1581	1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1		- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m <sup>2</sup>	2
1584	10821	6	a	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m <sup>2</sup> en productiecapaciteit < 15.000 ton / jaar	2
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.	2
17	13	-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
172	132	0		Weven van textiel:	
173	133			Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139			Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177	139, 143			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141			Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141			Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		a	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont indien afvalwaterstroom van < 2.500 inwonerequivalenten	3.1

19	15	-		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192	151			Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152			Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.2	16102	0		Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	2		- met zoutoplossingen	3.1
203, 204, 205	162	1		Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m <sup>2</sup>	3.1
205	162902			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	17	-		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	1712	0		Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.1
22	58	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A		Grafische afwerking	1
2223	1814	B		Binderijen	2
2224	1813			Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814			Overige grafische activiteiten	2
223	182			Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0		Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1		- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2		- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	2052	0		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2466	205903	A		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	22	-		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	221102	0		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1		- vloeroppervlak < 100 m <sup>2</sup>	3.1
252	222	0		Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	3		- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	231	0		Glasfabrieken:	
2615	231			Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0		Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	a	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag	2
267	237	0		Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2		- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
2681	2391			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
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 m <sup>2</sup>	3.1
2821	2529, 3311	0		Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
284	255, 331	B1	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m <sup>2</sup> of productiecapaciteit 15.000 ton per jaar	3.1
2852	2562, 3311	2		Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, productieoppervlak < 200 m <sup>2</sup>	3.1

287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inpandig, productieoppervlak < 200 m <sup>2</sup>	3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
316	293		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
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	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
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	2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m <sup>2</sup>	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	3.1
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gigestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m <sup>2</sup>	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502,	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

504					
5020.4	45204	B		Autobekleiderijen	1
5020.4	45204	C		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205			Autowasserijen	2
503, 504	453			Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	46	-		<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
5121	4621	0		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622			Grth in bloemen en planten	2
5124	4624			Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634			Grth in dranken	2
5135	4635			Grth in tabaksproducten	2
5136	4636			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733			Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	46711	0		Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1		- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5153	4673	0		Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1		- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
5153	4673	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4		zand en grind:	
5153.4	46735	6		- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1		- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.2	46752			Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676			Grth in overige intermediaire goederen	2
518	466	0		Grth in machines en apparaten:	
518	466	2		- overige	3.1
519	466, 469			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47	-		<b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>	
5261	4791			Postorderbedrijven	3.1
527	952			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-		<b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>	
5551	5629			Kantines	1
5552	562			Cateringbedrijven	2
60	49	-		<b>VERVOER OVER LAND</b>	
6022	493			Taxibedrijven	2
6024	494	1		- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak ≤ 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-		<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>	
6312	52102, 52109	A		Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B		Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	a	Autoparkeerterreinen, parkeergarages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>3</sup> of meer	2
64	53	-		<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
641	531, 532			Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A		Telecommunicatiebedrijven	1

642	61	B0		zendinstallaties:	
642	61	B2		- FM en TV	1
642	61	B3		- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	77	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711			Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739			Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773			Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	62	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	58, 63	B		Datacentra	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-			
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747	812			Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203			Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	37, 38, 39	-		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	A0		RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	B		rioolgemalen	2
9002.1	381	A	a	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d., met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	3.1
9002.1	381	B	a	Gemeentewerven (afval-inzameldepots), met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	3.1
9002.2	382	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A4	a	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen), met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	3.1
9002.2	382	A7	a	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	2
93	96	-		OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	A		Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012			Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A		Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B		Wasserettes, wassalons	1
9302	9602			Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	B		Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1



## BIJLAGE 2 PARKEERNORMEN

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' (artikel 7).

### Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

#### *Begripsbepalingen*

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

### Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

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

### Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

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

### Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

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

### Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m<sup>2</sup> die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

### Artikel 5 Ontheffing parkeereis

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

## Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup> of meer.

## Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.

De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

### Tabel

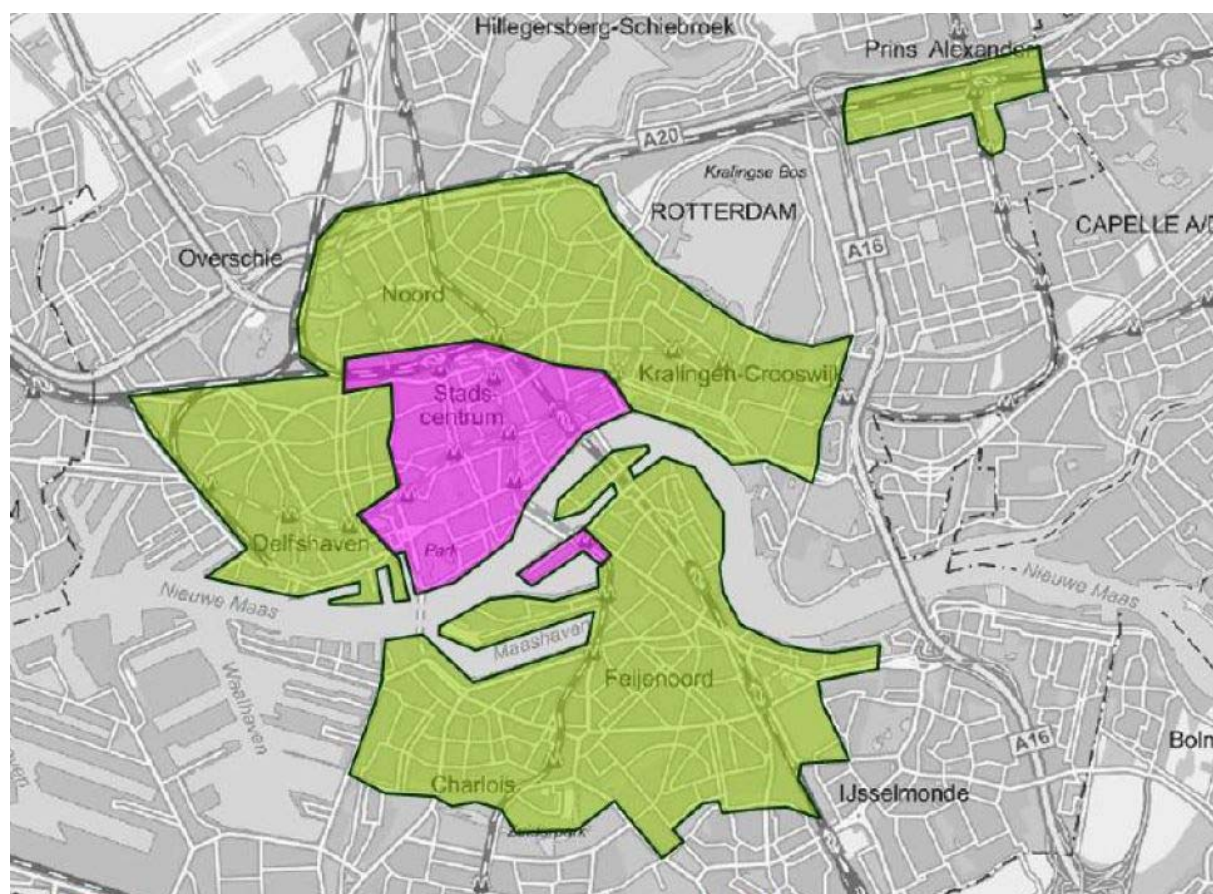
Gebruiksoppervlakte (m <sup>2</sup> )	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

Per 100 m <sup>2</sup> bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
<b>Werken</b>			
Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
Kantoor*	0,76	1,00	1,20
Arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)*	0,67	1,20	2,00
Bedrijfsverzamelgebouw	0,72	0,80	0,80
<b>Winkelen</b>			
Winkel***	0,38	2,50	2,50
Supermarkt***	0,38	2,50	2,50
Grootschalige detailhandel***	n.v.t.	4,50	5,50
Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
Showroom**	0,26	0,60	1,00
<b>Sport en recreatie</b>			
Gymzaal / sporthal binnen#	0,08	1,70	2,00
Sportveld buien (per ha netto terrein)##	0,65	13,00	13,00
Dansstudio / sportschool	0,10	2,00	3,00
Squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00

Tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
Golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
Zwembad (per 100 m <sup>2</sup> opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
Volkstuinen / nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
Jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	0,03	4,00	5,00
Overdekte speeltuin / hal	0,30	3,00	3,00
<b>Cultuur</b>			
Museum / bibliotheek	0,02	0,50	0,90
Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats)	0,01	0,10	0,10
Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
<b>Horeca</b>			
Café / bar	0,40	4,00	6,00
Restaurant	1,60	8,00	12,00
Hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
Discotheek / feestruimte	0,70	7,00	10,00
Cafeteria / snackbar	0,40	4,00	6,00
<b>Onderwijs</b>			
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang****	1,00	1,00	1,00
Basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Vorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo; per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
<b>Gezondheidszorg</b>			
Ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
Verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
Apotheek	1,70	1,70	1,70
1 <sup>e</sup> lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

<b>Verwijzingen</b>
* 1 arbeidsplaats = 25 - 35 m <sup>2</sup>
** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 m <sup>2</sup>
*** 1 arbeidsplaats = 40 m <sup>2</sup>
**** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 m <sup>2</sup>
# Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats
## Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveld en toiletten

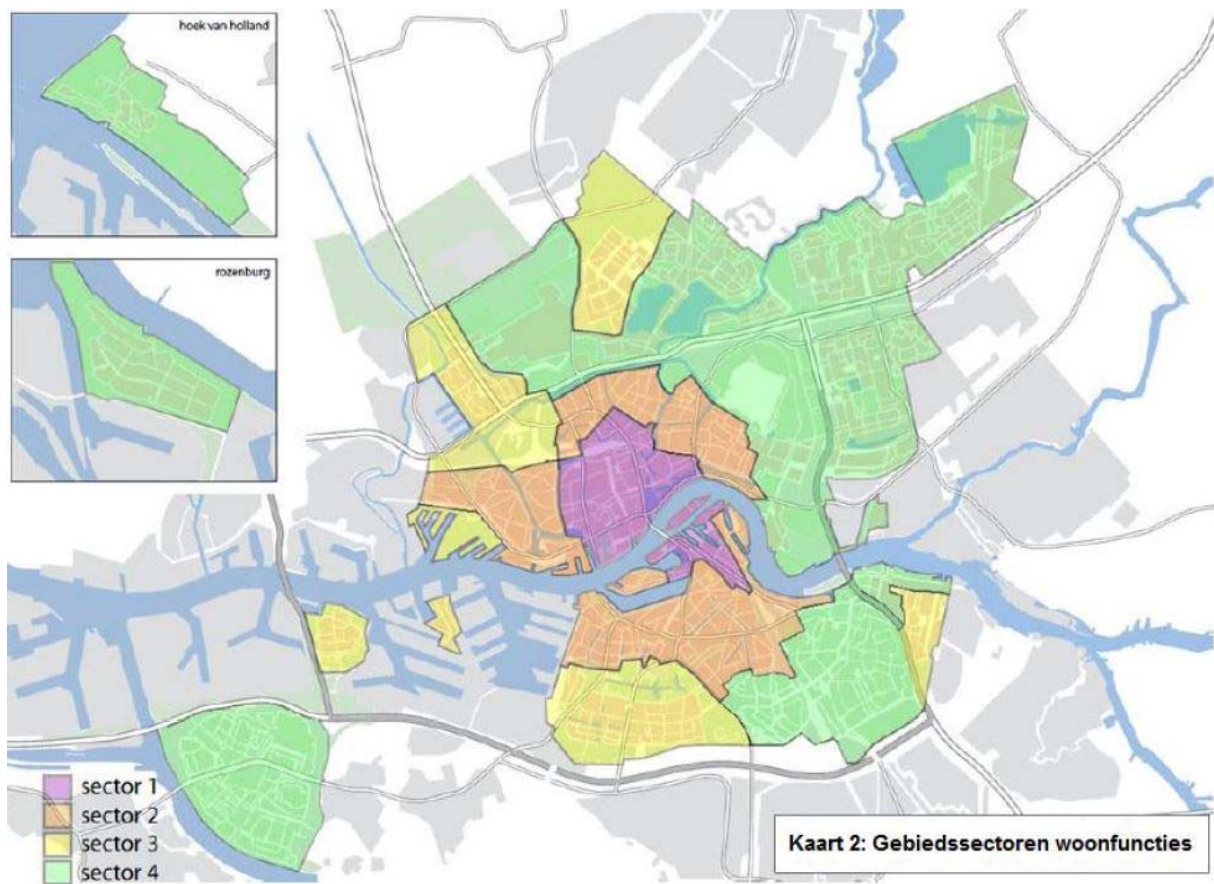
**Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties**



- Sector (A) Centrum
- Sector (B) Knooppunten en stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

**Kaart 1:  
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

## Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties





### III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)





## IV VERBEELDING





# VERKLARING

## Plangebied



## Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- G Groen
- V Verkeer - wegverkeer

## Dubbelbestemmingen

- WR-A Waarde - Archeologie
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

## Gebiedsaanduidingen

- veiligheidszone - lpg

## Functieaanduidingen

- (dhp) detailhandel perifeer

## Maatvoeringen

- ▽  
17 maximum bouwhoogte (m)

project:  
**Noorderhelling**  
gemeente:  
**Rotterdam**  
fase:  
**Bestemmingsplan**

opdrachtgever:  
**Gemeente Rotterdam**  
datum : 1 februari 2018

schaal: 1 : 2.000

identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP1031Noordrhllng-va01  
ondergrond: o\_NL.IMRO.0559.BP1031Noordrhllng-va01



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