

Hoek van Holland - Zuidwest

Bestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

datum:
Vastgesteld d.d.: 16 mei 2019

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Thans geldt er voor het gebied geen bestemmingsplan, maar is de Bouwverordening van toepassing. Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen.

1.2 Gekozen planopzet

In het plangebied gold de Bouwverordening Rotterdam. Omdat dus geen bestemmingsplan vigeerde, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie.

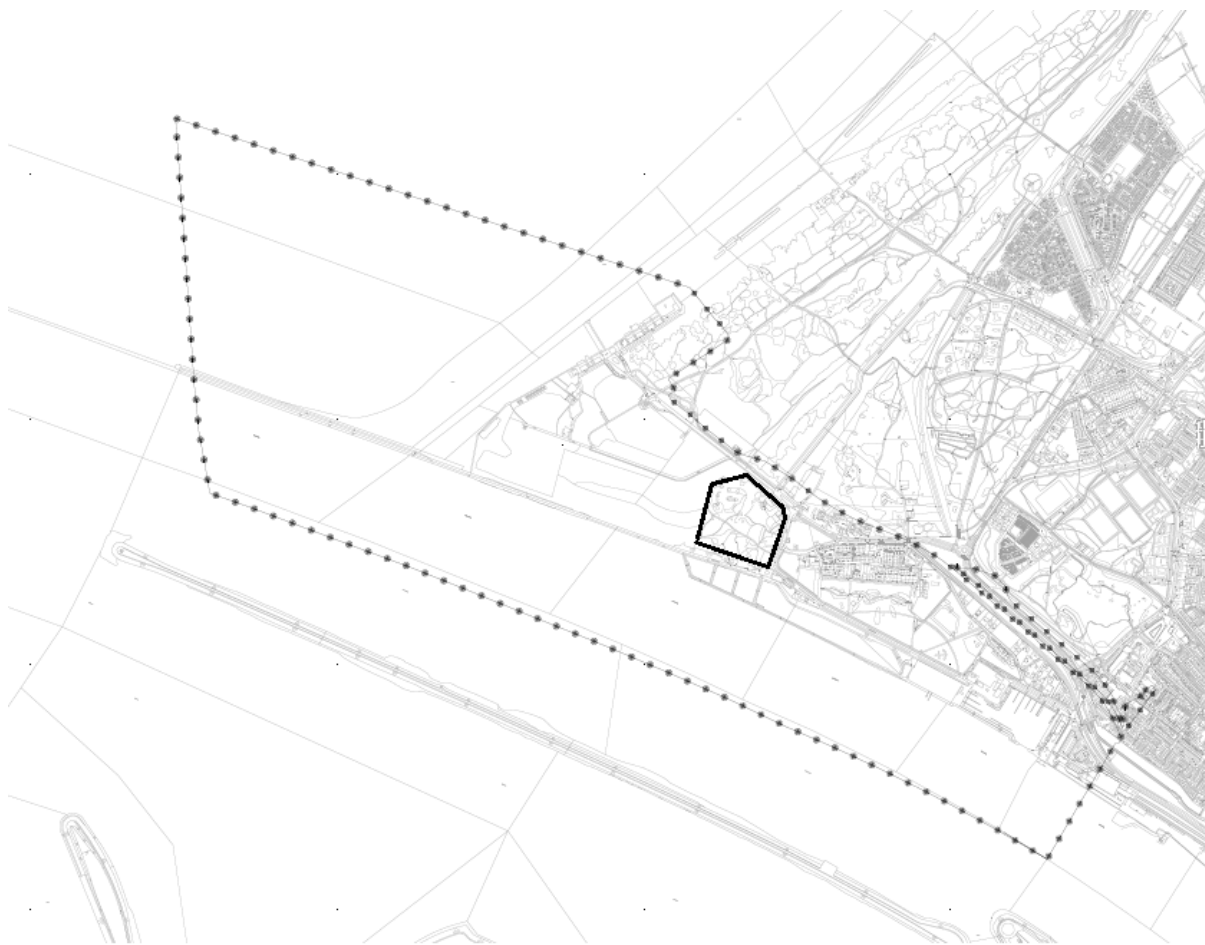
1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Hoek van Holland. Het gebied bestaat voornamelijk uit duingebied en strand. Verder betreft het de strook langs de Nieuwe Waterweg met daaraan de Koningin Emmaboulevard en de Berghaven.

De noordelijke plangrens wordt grotendeels gevormd door de verlengde spoorlijn van de Hoekselijn. De oostelijke plangrens ligt globaal ter hoogte van de Berghaven. De zuidelijke plangrens ligt halverwege de Nieuwe Waterweg en de westelijke plangrens wordt gevormd door de plangrens van het bestemmingsplan "Maasvlakte 2".

Het Voorduin geknipt uit het plangebied:

Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is door het college op 19 maart 2019 een besluit genomen om de gronden van het Voorduin voorlopig aan te wijzen als gemeentelijk monument. Door het Voorduin uit het plangebied van dit bestemmingsplan te knippen is de tijd geboden een weloverwogen besluit te nemen over de verzoeken tot aanwijzing als gemeentelijk monument. Op een later moment kan over het Voorduin worden besloten door middel van bijvoorbeeld een projectbestemmingsplan.



Figuur: plangrens van bestemmingsplan "Hoek van Holland - Zuidwest"

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het gebied van het nieuwe bestemmingsplan geldt thans geen bestemmingsplan:

Het geldende kader is: 159 Bouwverordening Rotterdam 2012 (vastgesteld: 06-03-2014)

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Hoek van Holland maakt deel uit van een voornamelijk in de Late Middeleeuwen (1000 - 1500) en de Nieuwe Tijd gevormd landschap. In de Romeinse tijd (begin jaartelling - 350 na Chr.) en Vroege Middeleeuwen (350-1000) lag ter plaatse het mondingsgebied van de Nieuwe Maas. Afzettingen uit deze tijd ontbreken; tot op grote diepte bevinden zich slechts afzettingen die daarna, vanaf de Late Middeleeuwen, zijn gevormd. Het huidige landschap bestaat uit jonge kustduinen, bedijkte kleigebieden en zogenaamde haakwallen: smalle stroken zandige, landinwaarts gebogen strandafzettingen waarop duinvorming heeft plaatsgevonden. Ten gevolge van sterke kusterosie zijn de westelijke delen van deze haakwallen die aansloten op de kustduinen verdwenen. Zo lag de kust bij Monster in de 17e eeuw circa één kilometer ten westen van de huidige kustlijn. Doordat na de 12e eeuw de Maasmonding zich voortdurend zuidwaarts verplaatste, is de zuidelijke oever de Maas ook steeds zuidwaarts geërodeerd vanaf die tijd.

De haakwallen zijn in verschillende fasen in zuidwaartse richting afgezet. De meest noordelijke haakwal (waarop 's-Gravenzande ligt) is in het midden van de 12de eeuw gevormd, langs de noordelijk oever van de Maas. De tweede haakwal is die van het Nieuwlandse duin en Staalduinen en moet vóór 1242 zijn gevormd. De derde haakwal (De Haak) is pas gevormd na 1542. De twee laatstgenoemde haakwallen bevinden zich grotendeels in Hoek van Holland. Van het bij de haakwallen behorende kustduingebied is logischerwijs alleen een deel van de laatste fase van ná circa 1573 (Spanjaardsduin, De Beer) bewaard gebleven in het huidige Hoek van Holland en onder het gebied van Maasvlakte 1. De gebieden tussen de opeenvolgende haakwallen werden bedijkt zodra dat mogelijk was. Zo ontstonden bijvoorbeeld de Nieuwlandse polder (kort na 1421) en de Bonnenpolder en de Oranjepolder. Historisch hoorde Hoek van Holland (tot de annexatie door Rotterdam in 1914) bij 's Gravenzande en Naaldwijk. De naam Hoek van Holland verscheen in de 17e eeuw voor het eerst op historische kaarten. Een deel van het gebied kwam door de aanleg van de Nieuwe Waterweg (1866-1872) ten zuiden daarvan te liggen en er werd later Maasvlakte 1 op aangelegd.

Het grootste (westelijke) deel van het plangebied lag in 1850 nog buiten de kustduinen. Na de aanleg van de Nieuwe Waterweg is de kust hier (kunstmatig) een kleine kilometer zeewaarts uitgebouwd, ongeveer vanaf het punt waar de Strandweg in de Badweg overgaat. De noodwoningen van de arbeiders die aan de Nieuwe Waterweg en de nieuwe spoorlijn werkten, vormden het begin van het binnen het plangebied gelegen oude dorp Hoek van Holland (tussen Strandweg en Seinpad). Al snel vestigde zich hier personeel van Rijkswaterstaat, de reddingsmaatschappij, het loodswezen en van bedrijven en rederijen. Sinds de aanleg van de Nieuwe Waterweg lag Hoek van Holland militair heel strategisch. Door de bouw van het Pantserfort (1883-1888), juist ten zuidoosten van het oude dorp, was er nu ook het nodige personeel van defensie gevestigd. In 1914 volgde annexatie van het gebied door Rotterdam.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werden door de Duitse bezetter aan de monding van de Nieuwe Waterweg honderden verdedigingswerken opgetrokken. Het oppervlak van de vesting Hoek van Holland veranderde in 1942 enkele malen van omvang. In de herfst van dat jaar kwamen de definitieve plannen voor de Atlantikwall tot stand, ook van het omvangrijke Verteidigingsgebied Hoek van Holland. Binnen het plangebied gaat het onder meer om de bouw van twee bunkercomplexen in het duingebied juist ten noorden van de verkeerscentrale, waar aan de zuid- en westzijde een antitankmuur omheen werd gebouwd. Ook tussen het oude dorp en de Nieuwe Waterweg en rondom de Berghaven werden groepen bunkers (Widerstandsneste) gebouwd. Het pantserfort 1881 werd aangepast en de bewapening gemoderniseerd. In 1944 werden de stranden vol gezet met obstakels (onder andere Rommel Asperges) om landingsvaartuigen tegen te houden.

2.2 Archeologie

Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door

het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is:

1. te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een archeologische waardenkaart en een vastgestelde lijst met archeologisch belangrijke plaatsen, die opgenomen zijn in de gemeentelijke Archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten waarborgen de tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijks- en provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is opgesteld.

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

Archeologische potentie

De relatief jonge vorming van het landschap betekent dat de archeologische potentie van het bestemmingsplangebied voor de periode tot 1850 niet groot is. Er zijn mogelijk wel vindplaatsen uit de Nieuwe tijd te verwachten. Ook zijn er allerlei waterstaatkundige en landaanwinningconstructies, denk aan stuifschermen bijvoorbeeld, te verwachten.

Een bijzonder fenomeen vormen diverse vondsten van het strand. Deze zijn vooral afkomstig van opgespoten zand uit de Noordzee. Het zijn tot de verbeelding sprekende vondsten zoals botten van prehistorische dieren en mensen, maar er zijn onder meer ook vondsten van door de mens bewerkt bot (benen spitsen) en vuurstenen werktuigen uit de Midden Steentijd.

De laatste jaren wordt in de erfgoedsector meer aandacht gevraagd voor (bouw)resten en structuren uit de periode na 1850. Archeologisch gezien zou men bijvoorbeeld kunnen denken aan resten van het pioniersdorp Hoek, maar vooral natuurlijk aan nog niet in kaart gebrachte militaire constructies en structuren. In het plangebied begon het met de bouw van het Pantserfort (1883-1888) en vooral in de Tweede Wereldoorlog is er in het kader van de Atlantikwall veel gebouwd. Van een groot deel is de ligging en betekenis van de bouwwerken en de infrastructuur bekend, maar lang niet alles in detail. Te denken valt vooral aan kleinere onder het zand geraakte gebouwde objecten, infrastructurele werken en bijvoorbeeld aan loopgraven, mangaten, geschutlocaties en andere 'zachte' sporen met bijbehorend vondstmateriaal.

In het plangebied zijn de volgende dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen (zie ook Afbeelding Archeologie voor de ligging op de archeologische verbeelding).

Waarde - Archeologie 1

Voor het oostelijk deel van het plangebied (Waarde - Archeologie 1), met het oude dorp, de militaire objecten en de Berghaven, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld, ongeacht het oppervlak van de bodemverstoring.

Waarde - Archeologie 2

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie 2), ten westen - zeewaarts - van de laagwaterlijn 1940-1945, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter beslaan.

Waarde - Archeologie 3

Voor het watergedeelte van het plangebied (Waarde - Archeologie 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een

oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem.

2.3 Huidig gebruik

Het plangebied bestaat grotendeels uit strand en duingebied. Aan het strand ligt ter hoogte van het Zeeplein een strook met horecapaviljoens. Ten zuiden daarvan ligt een rij strandvakantiehuisjes van Landal. In dit gedeelte van het duingebied ligt tevens een bunkercomplex, dat in gebruik is als museum. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een woonwijkje met eengezinswoningen en ten noorden daarvan enkele solitaire appartementengebouwen. Het meest oostelijk ligt de Berghaven met ligplaatsen voor o.a. het Loodswezen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het tracé van de Hoekselijn. Aan de zuidzijde ligt de Emmaboulevard uitlopend op de pier.

2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) die dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

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

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarden, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

Het plangebied

Het plangebied

Voor Hoek van Holland is op 27 juni 2017 de cultuurhistorische verkenning "Hoek van Holland: cultuurhistorische verkenning fase 1: biografie, analyse en waardering" door B&W vastgesteld.

De eerste fase brengt inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis, de karakteristieken en bijzondere waarden van het gebied. In Fase 1 zijn de objecten, structuren en ensembles gegeven die het verhaal van Hoek van Holland vertellen, en wat ze met elkaar verbindt.

Voor een goed begrip van Hoek van Holland is de gebiedskarakteristiek ontrafeld aan de hand van de volgende thematisch lagen:

1. Het landschap: het verhaal over de riviermonding, de polders en de agrarische bestemming;
2. De Nieuwe Waterweg: het verhaal over de aanleg, de bijbehorende voorzieningen en diensten, alsmede de transportsector en de bedrijvigheid in de flank daarvan;
3. De bunkers en stellingen: het verhaal over de militaire verdedigingswerken;
4. De kust en het toerisme: het verhaal over de ontwikkeling tot badplaats voor kampeerders, bleekneusjes en dagtoeristen;
5. Het dorp: het verhaal over de ontwikkeling van tijdelijke werkkolonie tot planmatig ontworpen nederzetting in de flank van de 'verboden kringen'.

In deze cultuurhistorische verkenning wordt onder cultuurhistorische waarden het volgende verstaan:

Beschermde en niet-beschermde bovengrondse objecten, structuren en ensembles van landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische aard die door hun ouderdom, functie, verschijningsvorm, typologie, positie, techniek en/of ontwerpqualiteiten op zichzelf, maar veelal ook in relatie met andere gewaardeerde uitingen en relictten, van uitzonderlijk belang zijn voor het verhaal en de beleving van het structuurbeeld van Hoek van Holland.

Het verhaal (de biografie) en het structuurbeeld (de analyse) vormen het vertrekpunt voor de waardering. Voldoet een object, structuur of ensemble aan bovenstaande definitie en is er sprake van een zekere mate van gaafheid, herkenbaarheid en/of zeldzaamheid, dan is het betreffende element gewaardeerd. Bij die waardering is sprake van gradaties.

De hoogste status is die van rijks- of gemeentelijk monument of dorpsgezicht. De Rijksmonumenten zijn integraal beschermd.

Daarna volgen de beeldbepalende en beeldondersteunende structuren en objecten zonder formeel beschermde status. Bij deze categorieën is vooral het aanzicht erop vanuit de openbare ruimte van belang.

Beeldbepalend wil zeggen dat het object of de structuur in hoge mate kenmerkend is voor de identiteit van het gebied, het thema of het ruimtelijke stelsel. Deze objecten of structuren zijn de belangrijkste dragers van het verhaal en het bijbehorende structuurbeeld.

Stelsels

- Het negentiende eeuwse Fort 1881 met de verboden kringen van het schootsveld.
- De binnenste duinenrij als basis van de verdedigingslinie, met daaraan gekoppeld de twee vooroorlogse Nederlandse batterijen in het Voorduin en het Vinetaduin, alsmede de Duitse verdedigingswerken die deel uitmaakten van de Atlantikwall cq. de Festung Hoek van Holland: Nordmole en Vineta (beide met enkele Nederlandse onderdelen).

Beeldbepalende panden

Beeldbepalende panden hebben een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" gekregen. In paragraaf 4.3.11 staat nader beschreven wat deze regeling inhoudt. Binnen het plangebied liggen de volgende beeldbepalende panden.

Berghaven 18: kantoor van het Loodswezen uit ca. 1920-1925 in traditionalistische stijl, onderdeel van het rijksdiensten ensemble rond de Berghaven.



Stationsweg 23-35: rijtje dienstwoningen van de 'Koninklijke Zuid-Hollandsche Maatschappij tot Redding van Schipbreukelingen' met gevelopschrift, onderdeel van het rijksdiensten ensemble rond de Berghaven.



Seinpad 25-47: voormalige dienstwoningen Loodswezen als laatste overblijfselen van een kleine nederzetting voor de werklui: de Oude Hoek (ontstaan nadat besluit was genomen om de Nieuwe Waterweg te gaan graven (1864).



Koningin Emmaboulevard: loopbrug met aanleghoofd als karakteristiek en inmiddels zeldzaam voorbeeld van een dergelijke aanlegsteiger.



Monumenten

Monumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet en zullen daarom in het bestemmingsplan geen nadere regeling krijgen. Binnen het plangebied liggen de volgende monumenten.

Stationsweg 80: fort ter verdediging van de Maasmond, na de opening van de Nieuwe Waterweg in 1881-1888 gebouwd, centraal onderdeel van het fort-ensemble (monumentnummer 527208). De impact van het schootsveld op de ruimtelijke verschijningsvorm binnen de drie verboden kringen hoort bij het fort.



Stationsweg bij 80: wachtgebouw uit 1881-1888 in sober eclectische stijl, deel uitmakend van het fort-ensemble.



Stationsweg bij 80: kantinegebouw (nu museumcafé) uit 1916 in eclectische stijl met gescheiden ruimtes voor de manschappen en officieren, deel uitmakend van het fort-ensemble.



Stationsweg bij 80: liftgebouw annex garagewerkplaats uit 1943 door de Duitse bezetter gebouwd in zakelijke bouwtrant, deel uitmakend van het fort-ensemble.



Stationsweg 84: geschakelde commandants- en officierswoningen uit 1884 naar ontwerp in sober eclectische stijl van de Genie, deel uitmakend van het fort-ensemble.



Stationsweg 86: fortwachterswoning uit 1881 naar ontwerp in sober eclectische stijl van de Genie, deel uitmakend van het fort-ensemble.



Fort aan den Hoek van Holland: forschatterwoning in Hoek van Holland (Door: Wilhelmina (wille)) | Licentie: PD

Stationsweg 43: torpedoloods uit 1886 (thans horeca) in eclectische stijl bestemd voor de opslag van zeemijnen en torpedo's voor het leggen van een versperring ter verdediging van de Nieuwe Waterweg, op enige afstand gelegen van het fort-ensemble



Fort aan den Hoek van Holland: torpedoloods in Hoek van Holland (Door: Wilhelmina (wille)) | Licentie: PD

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Rijksbeleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Vastgesteld op 13 maart 2012 (SVIR) en 5 juni 2014 (Barro, geconsolideerde versie)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het rijk verantwoordelijk voor is. Het betreft:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening, en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele

besluiten.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

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

3.1.1.1 Relevant beleid voor het plangebied

Primaire waterkering buiten het kustfundament (titel 2.11 Barro)

Deze titel legt vast dat primaire waterkeringen de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" krijgen in het bestemmingsplan. De beschermingszone krijgt de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - dijk". Voor nieuwe bestemmingen binnen de zones van de waterkering geldt dat deze geen nadelige invloed mogen hebben op de waterkering.

Gelet op het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen de zones van de waterkering.

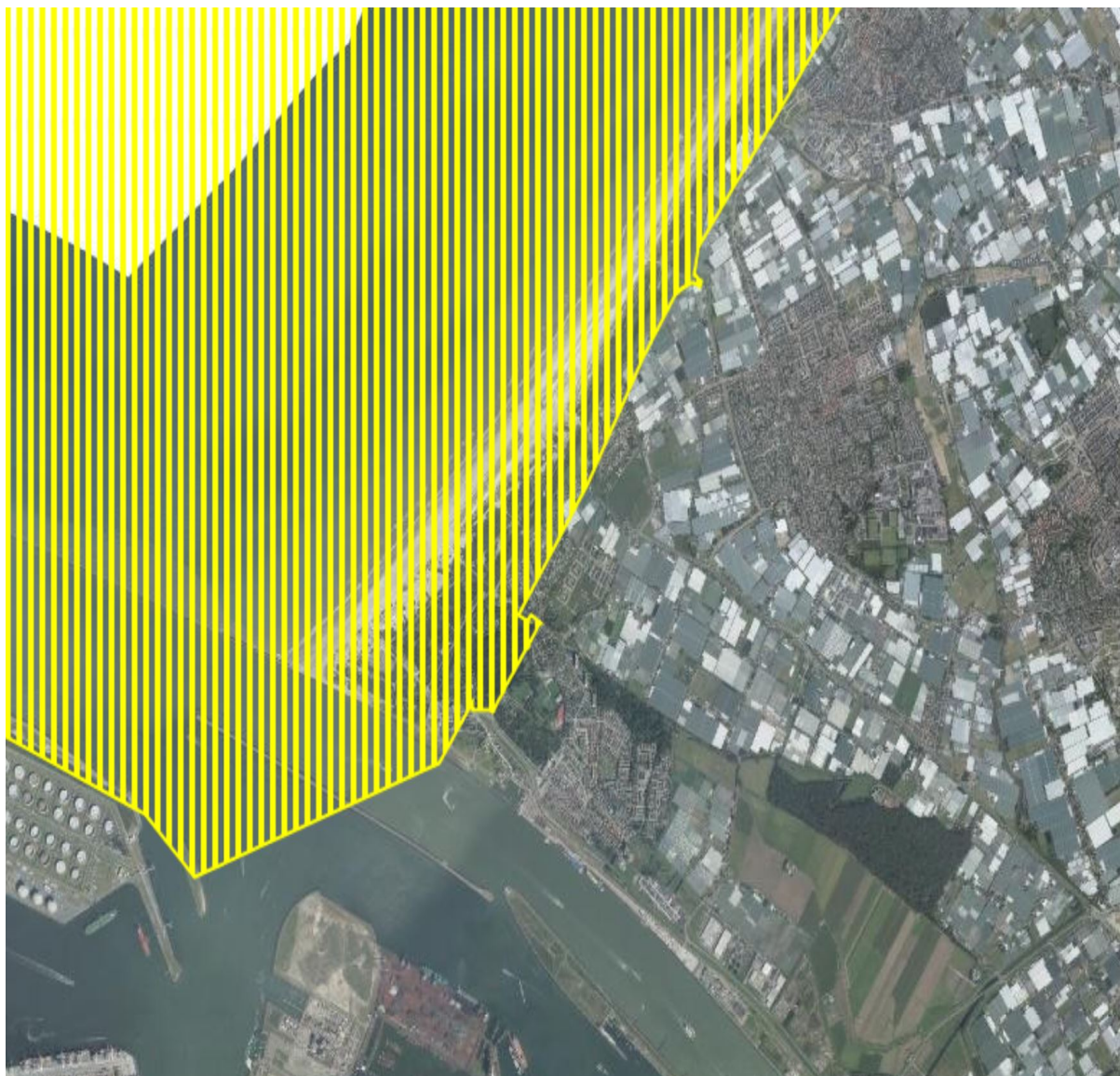
Kustfundament (titel 2.3 Barro)

Een deel van het plangebied wordt in het Barro aangewezen als kustfundament, een nationaal ruimtelijk belang, zie afbeelding 2.2. Het kustfundament omvat het gehele zandgebied, nat én droog, dat als geheel van belang is als drager van functies in het kustgebied. Het is van nationaal belang om bescherming tegen overstromingen vanuit zee blijvend te waarborgen. Een duurzaam kustfundament met voldoende ruimte voor de versterking van de zeewering met behoud van de natuurlijke waarden is het kerndoel. Om dit te bewerkstelligen is nieuwe bebouwing op gronden buiten het stedelijk gebied conform het Barro niet toegestaan, enkel ten behoeve van seizoensgebonden activiteiten, herbouw of uitbreiding tot 10% en of bebouwing voor openbaar belang.

Conform het Barro dienen gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, bestemd te worden als "Waterstaat - Waterkering". Gronden die deel uitmaken van een beschermingszone, krijgen, conform het Barro, de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - duin" indien de primaire waterkering een duin is.

Ontwikkelingen kunnen enkel worden toegestaan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament of het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling. Nieuwe ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied zijn conform het Barro niet toegestaan op enkele activiteiten, zoals eerder benoemd, na.



Afbeelding 2.2: Barro kustfundament

Kustpact

In januari 2016 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu toegezegd een Kustpact te sluiten met de decentrale overheden en natuurorganisaties. Er zijn voorlopige afspraken gemaakt over nieuwe recreatieve bebouwing in de kustzone. Met het Kustpact spreken alle betrokken overheden de intentie uit om in duinen en op het strand geen nieuwe bebouwing toe te staan met uitzondering van bebouwing in reeds vergunde ontwikkellocaties. Dit geldt voor alle bebouwing, dus ook voor seizoensbebouwing. In de hele kustzone wordt alle nieuwe bebouwing (bestaande bebouwing, vergunde bebouwing en vergunde ontwikkellocaties) scherp begrensd in daarvoor aangewezen zones en dan alleen als dit de kernwaarden van de kust respecteert of zelfs versterkt. In de zones daarbuiten wordt in de provinciale verordening verankerd dat hier geen ruimte is voor nieuwe recreatieve bebouwing. Het voorliggende bestemmingsplan houdt al vast rekening met het toekomstige kustpact en voorziet niet in nieuwe bebouwing op het strand.

Project Mainportontwikkeling Rotterdam (titel 2.2 Barro)

Een zone in de Noordzee en het strand ten noorden van het Zeeplein is in het Barro aangewezen voor compensatie van de effecten van de landaanwinning op open droog duin. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van het gebied, bevat geen bestemmingen waardoor een belemmering kan ontstaan voor de aanleg of verdere ontwikkeling van 100 hectare duincompensatie voor de ontwikkeling van de landaanwinning.

Gelet op het conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen het duincompensatiegebied.

3.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de beleidsvisie "Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte" van juni 2011 schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Daarnaast gaat het Rijk duidelijke prioriteiten stellen en aangeven welke cultuurhistorische gebieden en opgaven voor het Rijk van (inter)nationaal belang zijn en waar het Rijk voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

In het geval van dit bestemmingsplan is alleen prioriteit 2 van toepassing. Doelstelling van het Rijk is om het culturele karakter van de kuststrook te versterken en erfgoed goed te positioneren bij ruimtelijke belangenafwegingen op de Noordzee. Aangezien in de kuststrook binnen het plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien, blijft het culturele karakter van de kuststrook in ieder geval gelijk.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn weergegeven in de Visie ruimte en mobiliteit, die op 9 juli 2014 door provinciale staten van Zuid-Holland is vastgesteld en geldt als structuurvisie. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

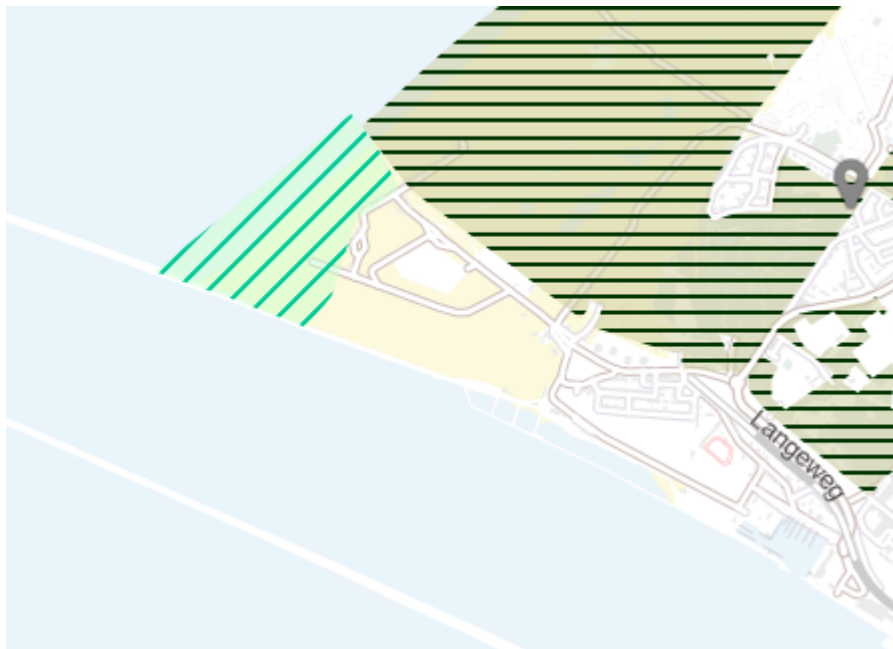
1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit zijn het Programma ruimte en de Verordening ruimte opgesteld. Het Programma ruimte bevat het ruimtelijk-relevante, operationele beleid. Het Programma heeft, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie.

3.2.1.1 Relevant beleid voor het plangebied

In de Verordening ruimte 2014 zijn de provinciale belangen, zoals opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit, verankerd. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende artikelen relevant.

Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 2.2.1)



 (cat.2) recreatiegebied

 (cat.1) NatuurNetwerk Nederland

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c,

als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid:

i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;

ii. wegnemen van verharding;

iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;

iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de op kaart 7 aangegeven zone "recreatiegebied". De huidige situatie wordt overgenomen, te weten de bestaande strandpaviljoens en de voorzieningen rond het Zeeplein.

Het Voorduin is recentelijk aangewezen als onderdeel van "NatuurNetwerkNederland". Het gebied heeft de aanduiding "natuur" gekregen.



Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (artikel 2.1.10)

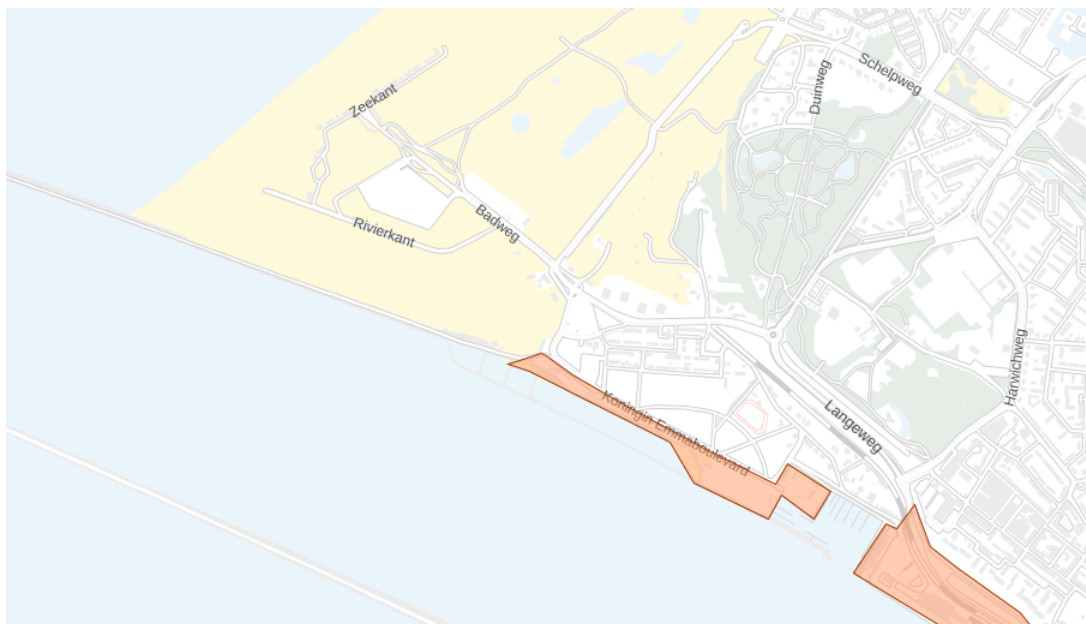
Een bestemmingsplan voor gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas van raainummer 1034 bij Hoek van Holland tot raainummer 995 bij de splitsing van de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 6 Veiligheidszonering Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas', voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. in het gebied tot 25 meter vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten;
2. in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
3. in afwijking van de onderdelen 1 en 2 zijn incidenteel nieuwe kleinschalige voorzieningen toelaatbaar ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, waaronder restaurants, cafés en kiosken, alsmede voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten worden niet belemmerd;
 - b. er zijn voldoende vluchtmogelijkheden;
 - c. het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd, en
 - d. advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven;
4. In afwijking van de onderdelen 1 en 2 is op het havenindustriële complex, tussen raainummer 1005 tot 1034 aan de linkeroever, nieuwe bebouwing toelaatbaar voor bedrijven die vallen onder artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, mits wordt voldaan aan de onder 3 gestelde voorwaarden.

In de veiligheidszone tot 25 meter is geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Een gedeelte van het gebouw van het Loodswezen is gelegen in de veiligheidszone tussen de 25 en 40 meter. Hierbij is sprake van een groot maatschappelijke en bedrijfseconomisch belang vanwege de bereikbaarheid vanaf het water voor de loodsboten.

Buitendijks bouwen (artikel 2.4.3)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het buitendijks gebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 11 Waterveiligheid', dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, bevat in de toelichting een inschatting van het slachtofferisico bij een eventuele overstroming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing (zie paragraaf 5.3.3).



Het bestemmingsplan maakt in deze gebieden geen nieuwe bebouwing mogelijk, alleen de bestaande bebouwing is vastgelegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen.

Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedsbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

3.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit.

Rotterdam bouwt voort op de sterke woonmilieu van Hoek van Holland. Hoek van Holland met haar strand, duinen, pier en haven kan zich de komende jaren ontwikkelen tot een kustlocatie met een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu.

3.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

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

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

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

De basis op orde houden door:

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

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

De woonkern Hoek van Holland behoort tot het "dorps wonen". Dit zijn gebieden die niet grenzen aan andere woonwijken. De sociale verbanden tussen bewoners zijn hecht, mensen wonen er vaak al lang - de gemiddelde leeftijd is hoog - en men is bovengemiddeld tevreden over het wonen. De vitaliteit van de gemeenschappen in deze kleine kernen, komt onder druk te staan als gevolg van vergrijzing, een stabiliserende bevolkingsgroei en het daarmee samenhangende wegvallen van voorzieningen. Het behoud van vitale gemeenschappen is hier een belangrijke prioriteit met het oog op de basis op orde. De wijze waarop dit vorm krijgt, is integraal van aard, verschilt sterk per kern en is maatwerk. Voor Hoek van Holland is de Kleine Kernenaanpak van toepassing.

3.3.3 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Gemeenteraad van Rotterdam

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+ is tot stand gekomen vanuit ideeën en samenwerking met allerlei partners in de stad. Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zichzelf is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten op welke wijze het Stedelijk Verkeersplan is ontwikkeld:

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

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

1. Citylounge versterkt: Stimuleren van fiets en OV;
2. Een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en OV in evenwicht;
3. Regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. Aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de citylounge versterkt;
5. Versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. Geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. Gezonde leefomgeving: versterken Ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. Slimme mobiliteit: technologische innovatie en ICT;
9. Gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbonden.

Rotterdam kán en wil de regie houden over haar stedelijke en regionale infrastructurele netwerk. Het Stedelijk Verkeersplan is primair bindend richting de gemeente zelf, zonder direct rechtsgevolg richting de samenleving. Het Stedelijk Verkeersplan geeft de richting aan op welke wijze het college van burgemeester en wethouders anno 2016 de kernvragen op de korte termijn en de lange termijn wil beantwoorden.

3.3.4 Horecanota Rotterdam 2017-2021

Vastgesteld op 1 november 2016 door College van burgemeester en wethouders

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

Belang voor de stad

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

Visie en ambities

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

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

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

3.3.5 Rotterdams beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie

Vastgesteld op 16 mei 2002 door de Rotterdamse gemeenteraad

In de beleidsnota uit 2002 zijn wensen en oplossingsrichtingen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van antennes, masten en apparatuurkasten. De nota sluit aan op nationaal antennebeleid waarin ook onderscheid gemaakt wordt in vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwwerken.

3.3.6 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Archeologieverordening Rotterdam

Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de Rotterdamse Gemeenteraad

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

- het behoud van het archeologisch bodemarchief ter plaatse (in situ);
- het documenteren van het archeologisch bodemarchief, indien behoud niet mogelijk blijkt;
- het vroegtijdig en volwaardig betrekken van de archeologie bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening;
- het verbreden van het draagvlak voor de archeologie;
- het toepassen van het beginsel 'de verstoorder betaalt'.

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In een bestemmingsplan moet een gemeente aangeven welke archeologische waarden mogelijkterwijs aan de orde zijn.

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 het Rotterdamse archeologiebeleid 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 vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

3.3.7 Beleidsnota 'Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008' en de Monumentenverordening Rotterdam 2010

Vastgesteld op 3 februari 2005 en vastgesteld op 30 oktober 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad.

In de beleidsnota Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008 en de Monumentenverordening worden de bakens voor de toekomst van het Rotterdamse erfgoed uitgezet. Rode draad is de opvatting dat cultuurhistorie onlosmakelijk verbonden is met ruimtelijke kwaliteit en identiteit. De monumenten en beschermde stadsgezichten zijn de bewezen kwaliteiten van de stad en vertellen het verhaal van Rotterdam. Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten.

3.3.8 Rotterdamse norm voor buitenspeelruimte

Vastgesteld op 28 oktober 2009 door Burgermeester en Wethouders

Op 28 oktober 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de Rotterdamse norm voor buitenspeelruimte als vaste gedragslijn vastgesteld. Deze norm omschrijft waar en hoe groot ruimtes voor buitenspelen in de woon-omgeving dienen te zijn, zowel wat betreft locaties als stoepen, zodat kinderen en jongeren ruimte dichtbij huis hebben om te spelen en te sporten.

3.4 Gebiedsbeleid

3.4.1 Gebiedsplan

De komende jaren zijn er een aantal prioriteiten gesteld voor Hoek van Holland. Dit zijn de volgende voor dit plangebied relevante prioriteiten:

- Het uitvoeren van de projecten ombouw Hoeksche Lijn en aanleg H6-weg;
- De vierseizoenenbadplaats realiseren;
- Bijzondere aandacht voor het milieu in Hoek van Holland.

3.4.2 Horecagebiedsplan 2017-2019

Inzet op een aantrekkelijke en veilige badplaats

Hoek van Holland moet meer bezoekers trekken, dit vraagt aandacht voor een aantal onderdelen. Er moeten voldoende voorzieningen op het strand zijn, het strand moet schoon zijn en Hoek van Holland met goed bereikbaar zijn. Daarnaast moet de veiligheid optimaal zijn. Qua type horecazaken is er een grote diversiteit. Aan het strand zijn voornamelijk strandpaviljoens van een behoorlijke omvang gevestigd, dit kan in de zomermaanden een behoorlijke drukte geven en vraagt dan de aandacht van de handhavende diensten qua openbare orde. In het centrum van het dorp bevinden zich vaak kleinere zaken (cafés/restaurants) veelal gericht op de bewoners van het dorp. Daartussenin ligt een gebied met veelal vrijstaande panden. Bewoners zijn er met name in het centrum van het dorp en rond het gebied Berghaven, nabij het strand is nauwelijks bewoning. Het strand en duingebied maken Hoek van Holland uniek. Het is een reden om je er te willen vestigen en het biedt Hoek van Holland een goede positie in een concurrerende woningmarkt. Vaak wordt de wens geuit om het aantal inwoners te verhogen om meer draagvlak te krijgen voor detailhandel, of om een verschuiving in de samenstelling van de bevolking te bewerkstelligen. In Hoek van Holland is dit een reële optie door het dorpse karakter, de gunstige positie bij het strand en het mooie uitgestrekte duingebied. De strandeconomie bloeit maar er zijn beslist groeimogelijkheden om naar keuze te benutten. De capaciteit van de wegen en trein is vooral op warme stranddagen niet optimaal, maar de trein – die wordt omgebouwd naar lightrail – en twee stations geven weer wat extra ten opzichte van andere kernen om de ambities te kunnen waarmaken. Nadelig is de beperkte omvang van het dorp in combinatie met de geïsoleerde ligging op twee kilometer afstand van het strand. Dit heeft zijn weerslag op de mogelijkheid en wens om van Hoek van Holland een vierseizoenen badplaats te maken.

Kwalitatief hoogwaardige vierseizoenen badplaats

Hoek van Holland heeft een bijzondere eigenschap: het strand. Hierdoor wordt in Hoek van Holland

actief ingezet op toerisme, met inachtneming van het dorpse karakter. Het Hoekse toerisme is gericht op kwaliteit; niet op kwantiteit. Het is mogelijk om het hele jaar door in Hoek van Holland te recreëren. Dit gebeurt op een veilige manier die geen overlast veroorzaakt bij de Hoekenezen.

Investeren in verblijfsrecreatie

Het streven is om van Hoek van Holland een vierseizoenen badplaats te maken. Hiervoor moet er meer verblijfsrecreatie in Hoek van Holland komen. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan hotels, maar bijvoorbeeld ook aan plaatsen voor campers. Dit kan alleen als voldoende andere zaken worden aangeboden in het dorp, zoals culturele en culinaire voorzieningen.

Strand en recreatie

Dit betreft het gebied vanaf de noordzijde van het gebied Hoek van Holland tot aan de rivieringang en dus gelegen aan de Noordzee. Binnen dit gebied vallen de diverse strandpaviljoens maar ook het naturistenstrand. Met name de strandpaviljoens kennen een eigen dynamiek die op mooie dagen veel publiek trekken. Het betreft dan overdag strandbezoekers en in de avond en nachtelijke uren veel uitgaanspubliek. Met name de laatste groep vraagt de nodige inzet van de handhavende diensten. In het algemeen geldt hier het consolidatiebeleid tenzij anders beschreven.

Sportverenigingen

Het algemene beleid ten aanzien van sportverenigingen binnen de grenzen van het gebied Hoek van Holland is: ontwikkelen tot maximaal categorie 1.

Experiment:

Vanuit het gebied bestaat de wens om voor en met de ondernemers gevestigd aan de Zeekant-Zuid een experiment te starten, waarbij zij dezelfde voorwaarden in hun exploitatievergunning krijgen opgenomen als de ondernemers aan de Zeekant-Noord, dit betekent in de praktijk een verruiming van hun mogelijkheden. Dit experiment zou reeds kunnen starten na de definitieve vaststelling van dit horecagebiedsplan met een doorlooptijd van twee zomerseizoenen inclusief een tussentijdse evaluatie. De exploitanten aan de gehele Zeekant zullen worden gevraagd om zelf met een voorstel te komen over de exacte invulling waarbij de gemeente de randvoorwaarden stelt, o.a. op grond van openbare orde en veiligheid. De gebiedsdirecteur zal gevraagd worden de regie op zich te nemen voor het opstellen van de randvoorwaarden, dit in samenspraak met ambtenaren van de gebiedsondersteuning, directie Veiligheid en de politie. De eindtijd van de exploitatievergunningen aan de Zeekant-Zuid blijven ongewijzigd (01.00 uur – 02.00 uur) en huidige vergunningsvoorwaarden kunnen pas definitief wijzigen na evaluatie en besluitvorming van/over dit experiment.



Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Opzet van het plan

In het plangebied gold de Bouwverordening Rotterdam. Omdat geen bestemmingsplan vigeerde, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie. Daarnaast zijn enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4.2 Ontwikkelingen

In het plangebied zijn de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

- Stationsweg (vrije kavels) - wonen

Een strook ten zuiden van de Hoekselyn wordt bebouwd met woningen. Enkele woningen zijn reeds vergund en de thans braakliggende kavels worden voor woningbouw mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.



- Natuurontwikkeling Voorduin

In het zogenoemde Voorduin wordt beoogd om in de toekomst meer natuurwaarden te realiseren om op die manier onderdeel uit te gaan maken van het NatuurNetwerkNederland. Thans maakt het gedeelte echter nog geen onderdeel uit van NNN, dus is een dergelijke kwalificatie nog niet gerechtvaardigd. De intenties om het gebied onderdeel uit te laten maken van het NNN zijn er wel en daarom is in de regels van de bestemming "Groen" alvast geanticipeerd op deze ontwikkeling.

- Fort 1881

Voor de bebouwing om het Fort zijn plannen voor toevoeging van de functies logies en horeca in de bestaande voormalige militaire kazernebouw en de fortwachterswoning. Dit om de monumentale bebouwing te behouden en het complex aantrekkelijk te maken voor het toerisme in Hoek van Holland.

Voltooide procedure voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen, die als bestaande situatie zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, maar nog niet is gerealiseerd:

- Berghaven - Noord - Parqui Park (14 woningen)
- Ketelhuis in het Voorduin, waarbij rond de schoorsteen tevens een uitkijktoren wordt gebouwd.

Nieuwe ontwikkelingen die zich nog in de studiefase bevinden en op termijn mogelijk worden gemaakt, maar onvoldoende concreet (bijvoorbeeld qua haalbaarheid) waren om in dit bestemmingsplan op te nemen:

- Verblifsrecreatiepark

Het gebied tussen het strand en Unicum is conform de huidige situatie bestemd. Er zijn echter nog steeds plannen om op termijn een verblifsrecreatiepark te ontwikkelen. De plannen daarvoor zijn thans echter nog onvoldoende concreet om te worden vastgelegd in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal het verblifsrecreatiepark met een apart projectbestemmingsplan met eigen inspraak mogelijk worden gemaakt.

- Unicum e.o.

Unicum e.o. Deze thans braakliggende locatie is nog steeds een potentiële ontwikkellocatie. De plannen voor deze locatie zijn echter nog onvoldoende concreet opgenomen te kunnen worden in dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal voor een plan een aparte procedure met eigen inspraak worden gevolgd.

- Uitbreiding Torpedoloods

Voor de Torpedoloods zijn plannen om deze aan de voorzijde uit te breiden.

- Strandregeling strandpaviljoens

In de periode dat geen bestemmingsplan voor het strand gold is de Strandregeling in het leven geroepen om voor de horecapaviljoens een regeling te hebben. De ruimtelijke aspecten uit deze Strandregeling zijn in dit bestemmingsplan opgenomen om een actueel ruimtelijk kader te hebben. Tussen de gemeente en de horecaondernemers vinden gesprekken plaats of de plannen mede in het kader van het nog vast te stellen Toeristisch Recreatief Ontwikkelperspectief passen.

- Fort 1881 - officiersterrein

Voor deze locatie wordt een plan ontwikkeld voor verdere uitbreiding van de logiesfunctie op het terrein. Thans zijn de plannen nog niet concreet genoeg om al in dit bestemmingsplan te worden opgenomen, maar op termijn is het de bedoeling dat de logiesfunctie in nieuwbouw zal worden gerealiseerd. Als de plannen voldoende concreet zijn dan zullen deze met een aparte procedure kunnen worden gerealiseerd.

4.3 Juridische planbeschrijving

4.3.1 Bedrijven

Onderscheid is gemaakt in verschillende soorten bedrijfsbestemmingen: "Bedrijf" en "Bedrijf - Maritieme dienstverlening".

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan. Het betreft het Rijkswaterstaatterrein aan de Berghaven.

De meer havengebonden functies, zoals de verkeerscentrale met radarpost aan de Koningin Emmaboulevard en het terrein van het Loodswezen hebben de bestemming "Bedrijf - Maritieme dienstverlening" gekregen. Voor de zendmast/radarmast is een aparte maximaal toegestane bouwhoogte op de verbeelding opgenomen. Het Lage Licht heeft een aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" gekregen.

4.3.2 Cultuur en Ontspanning

De bestemming "Cultuur en ontspanning" is toegekend aan het Fort 1881, het Atlantik Wallmuseum, en het Reddings- en veerdienstmuseum. Ook de oefenbunker aan de Stationsweg heeft deze bestemming gekregen. Ter plaatse zijn musea toegestaan alsmede ondergeschikte horeca. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is tevens een logiesfunctie mogelijk.

4.3.3 Gemengd

De voorzieningen en functies aan het Zeeplein hebben de bestemming "Gemengd" gekregen. Het betreft functies, die ondersteunend zijn aan de recreatieve functie van het strand, zoals Strandzaken, douche/toiletgebouw, VVV en snackbar/cafetaria.

4.3.4 Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan. Omdat zich binnen het groen ook verschillende kunst- en speelobjecten bevinden, zijn deze expliciet benoemd. Binnen deze bestemmingen is voorts ook de aanleg van nieuwe waterpartijen, watergangen en waterberging mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

Voor het Voorduin met de aanduiding "natuur" zijn aparte regels opgenomen. Deze specifieke regels betreffen het behoud, herstellen ontwikkeling van natuurwaarden. Om die reden zijn kleinschalige speelvoorziening en andere kunst- en speelobjecten niet toegestaan.

Voor het ketelhuis in het Voorduin is een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ketelhuis" opgenomen. De bouwhoogte van het ketelhuis mag maximaal 3 meter bedragen. De schoorsteen, die tevens de functie heeft van uitkijktoren heeft een maximale hoogte van 15 meter.

Voor verschillende afwijkende functies of bouwwerken zijn aanduidingen opgenomen, waaronder een parkeerterrein en het terras van de horecagelegenheden De Jutter.

4.3.5 Horeca

In de "Horecanota Rotterdam" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in de gemeente Rotterdam beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Horeca definitie en afbakening

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

Wat is horeca?

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

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

Exploitatievergunning of niet?

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

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een

groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke ordeningswetgeving en de Drank- en Horecawet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht mogen exploiteren; exploitatiecategorie 0.

Basisvrijstelling

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

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

Vrijstelling met horecabestemming

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

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

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

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

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester

verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. In die gevallen is dus altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren.

Exploitatievergunning

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

Exploitatiecategorieën

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

Gebiedsgericht werken

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

In het plangebied bevinden zich verschillende horecagelegenheden. Het betreft een aantal restaurants en een hotel. Voorts is op het strand sprake van horecapaviljoens.

4.3.6 Kantoor

In het plangebied ligt een tweetal kleinschalige kantoorgebouw. Een kantoor van Rijkswaterstaat aan de Stationsweg 61 en een makelaarskantoor aan de Strandweg 32. Daarvoor is de bestemming "kantoor" opgenomen.

4.3.7 Leiding - Olie

In het plangebied is een planologisch relevante aardolieleiding van TAQA Energy gelegen. Op de verbeelding heeft deze leiding een dubbelbestemming "Leiding - Olie" gekregen. Deze leiding heeft een diameter van circa 11 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. De bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour bedraagt 13 meter en het invloedsgebied strekt zich uit tot 30 meter uit het hart van de leiding. In de regels is ter bescherming van deze leiding een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarbij is aangegeven welke werkzaamheden verboden zijn. Ook is aangegeven voor welke werkzaamheden een vergunning kan worden verleend na een positief advies van de leidingbeheerder/TAQA.

4.3.8 Natuur - Recreatie

De bestemming "Natuur - Recreatie" is opgenomen voor het strand en de zee. Binnen deze bestemming wordt ruimte geboden voor dagrecreatie. Van primair belang binnen deze bestemming is behoud, herstel en ontwikkeling van de aan de bossen, houtwallen, zandwallen, duinen, duingraslanden, zandplaten, slikken, schorren, oevervegetaties, poelen en water eigen zijnde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Om die reden is ook een zogenoemd aanlegvergunningstelsel in de planregels opgenomen.

Voorts zijn ter plaatse van de aanduiding "gemengd" horecapaviljoens/strandpaviljoens met bijbehorend terras toegestaan. Het betreft de bestaande horecapaviljoens/strandpaviljoens. Binnen de aanduiding is een rooilijn opgenomen, die samenvalt met het betonpad, zoals dat er lag ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De bebouwing in de vorm van strandpaviljoens mag

deze rooilijn niet overschrijden. Ten behoeve van de brandveiligheid (het voorkomen van het overslaan van een brand) is opgenomen dat de afstand tussen de strandpaviljoens minimaal 5 meter moet bedragen.

Verder is nog een aanduiding "recreatie" opgenomen voor de recreatiewoningen van Landal op het strand.

4.3.9 Tuin

De bij een woning behorende gronden hebben de bestemming "Tuin" gekregen. De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming almede aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming zijn toegelaten.

Voor de voortuinen van de woningen aan de noordzijde van de Koning Willem III-weg (zie aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1") is een specifieke regeling opgenomen voor erfafscheidingen in de voortuin.

Deze woningen hebben voor de voorgevel een ruimere tuin dan aan de achtergevel. De tuin aan de achtergevel wordt grotendeels in beslag genomen door een op eigen terrein gelegen parkeerplaats. De voortuinen grenzen echter aan de straat (openbaar toegankelijk gebied). Gelet daarop, bestaat bij de bewoners de behoefte om de voortuin af te schermen door het realiseren van erfafscheidingen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter wenselijk om te sturen op de erfafscheidingen.

In de planregels is een regeling voor het realiseren van erfafscheidingen opgenomen op basis van stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze regeling houdt in dat erfafscheidingen grenzend aan de straat alleen zijn toegestaan in de vorm van opgaande beplanting. Deze opgaande beplanting mag ook in de vorm van een open constructie worden gerealiseerd. De erfafscheiding moet op een minimale afstand van 20 centimeter van het bestaande schanskorfmuurkje worden gerealiseerd. Het schanskorfmuurkje mag niet worden afgebroken.

Wanneer tussen percelen een erfafscheiding wordt gerealiseerd dan hoeft deze erfafscheiding over een lengte van 2,5 meter gemeten vanuit de voorgevel van de woning niet per sé uit beplanting te bestaan. De erfafscheiding mag niet hoger zijn dan 1,8 meter.

4.3.10 Verkeer

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

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

Het strandparkeerterrein aan de Badweg heeft de aanduiding "parkeerterrein" gekregen. Ook het parkeerterrein ter hoogte van Strandweg/Koningin Emmaboulevard heeft de aanduiding "parkeerterrein" gekregen met tevens de mogelijkheid voor een snackbar/snackkiosk.

De in het plangebied aanwezige garageboxen en bijbehorend erf hebben een aparte bestemming.

4.3.11 Waarde - Cultuurhistorie

In het plangebied zijn cultuurhistorische waarden gelegen. Verschillende beeldbepalende panden hebben de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" gekregen (zie 2.4). Het is niet toegestaan deze panden te slopen. Uitzondering hierop is, indien sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige en architectonische waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

4.3.12 Water

De Berghaven heeft de bestemming "Water - 1" gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige functies, scheepvaart, afmeervoorzieningen, voorzieningen voor laden en lossen, kabels en (buis)leidingen en zinkers en nutsvoorzieningen.

De Nieuwe Waterweg heeft de bestemming "Water - 2" gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen.

4.3.13 Wonen

De woningen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen" gekregen. De bouwhoogte van de woningen is aangegeven in bouwlagen. Op de strook aan de Stationsweg (huisnummers 81 e.v.) is sprake van enkele onbebouwde kavels. Deze worden nog uitgegeven. Voor de kavels is sprake van stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze zijn vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn voor deze woningen bouwvlakken opgenomen.

De bestemming "Woongebied" is toegekend aan de braakliggende kavels aan de Havenweg. Het betreft het project Berghaven - Noord (Parqui Park). Voor dit project is in 2008 een vrijstelling verleend voor het realiseren van 24 woningen. Een tiental van deze woningen is reeds gerealiseerd. De ruimte die er op grond van de verleende vrijstelling nog is om woningen te realiseren is vertaald naar een bestemmingsplanregeling.

4.3.14 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" is toegekend aan de duinen, die bescherming bieden tegen een overstroming door de zee en aan de Delflandsedijk, die bescherming biedt tegen een overstroming vanaf de Nieuwe Waterweg.

De bijbehorende beschermingszone voor de duinen als primaire waterkering is aangeduid als "Vrijwaringszone - duin". Doel van deze vrijwaringszone is de instandhouding of versterking van een duurzaam kustfundament met voldoende ruimte voor versterking van de zeewering.

De bijbehorende beschermingszone voor de Delflandsedijk als primaire waterkering is aangeduid als "Vrijwaringszone - dijk". Doel van deze vrijwaringszone is de bescherming van de functie van de waterkering. Binnen de aanduiding is alleen de bestaande bebouwing toegestaan en bebouwing die van beperkte invloed is. Voor de regeling is aansluiting gezocht bij het Barro.

4.3.15 Werken aan huis

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

4.3.16 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

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

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

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

In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om een regeling voor het bouwen van aan- en uitbouwen op te nemen. Bijgebouwen zijn niet expliciet geregeld, maar zijn mogelijk op basis van de regeling voor vergunningvrij bouwen.

4.3.17 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing

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

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 32 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenoemde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” is via de volgende link te raadplegen:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Rotterdam/486392/486392_1.html

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

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

5.1.2 Regionaal beleid

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

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

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

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

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

De beheerder van het oppervlaktewater behoudens zee en rivier/haven is Hoogheemraadschap Delfland. De beheerder van het oppervlaktewater van de Noordzee, de Nieuwe Waterweg, het strand en de buitendijkse gebieden is Rijkswaterstaat. De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de

rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

In het plangebied liggen een gedeelte van de Noordzee, de Nieuwe Waterweg en de Berghaven.

5.3.2 Grondwater

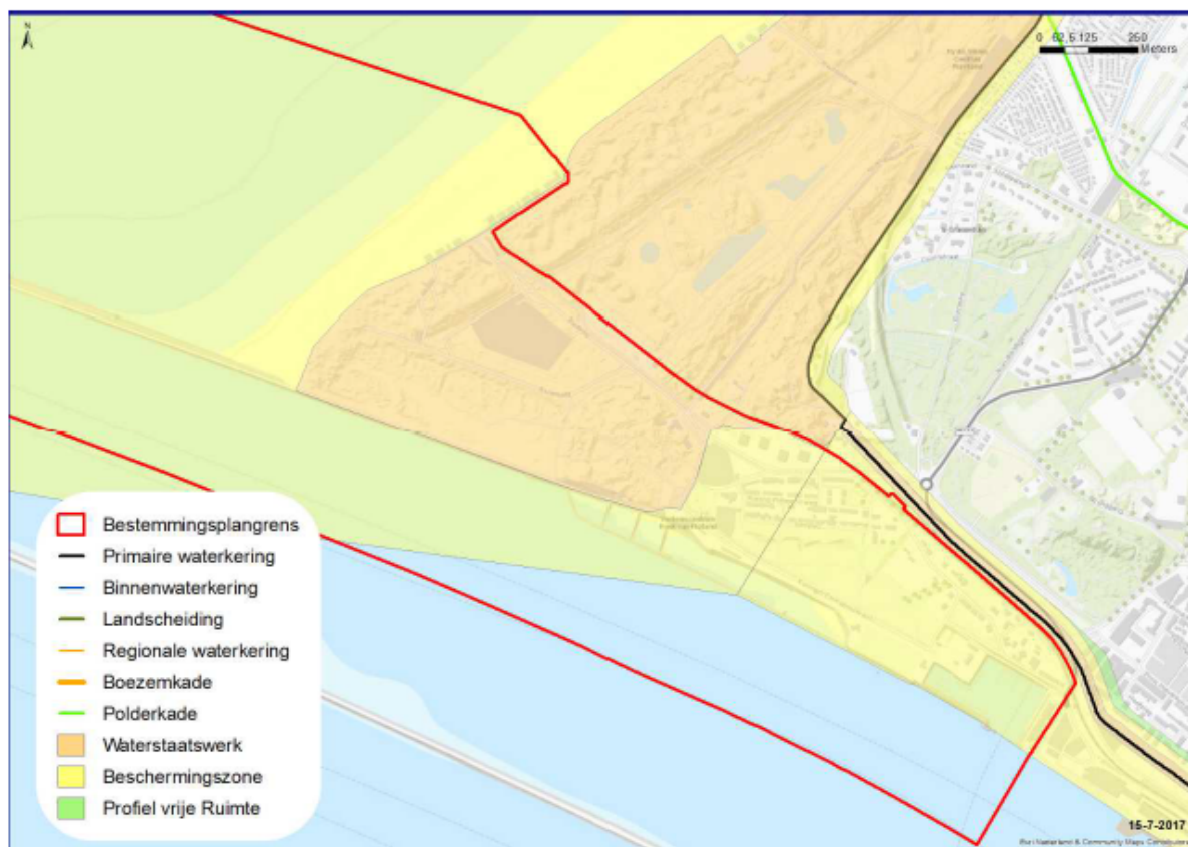
Voor grondwater liggen twee peilbuizen in het plangebied. Deze peilbuizen meten de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven. Aangezien de ontwateringsdiepte groter is dan 80 centimeter zal niet/wel snel grondwateroverlast in het plangebied optreden. Er zijn uit het plangebied geen klachten over het grondwater bekend.

5.3.3 Waterkering en waterveiligheid

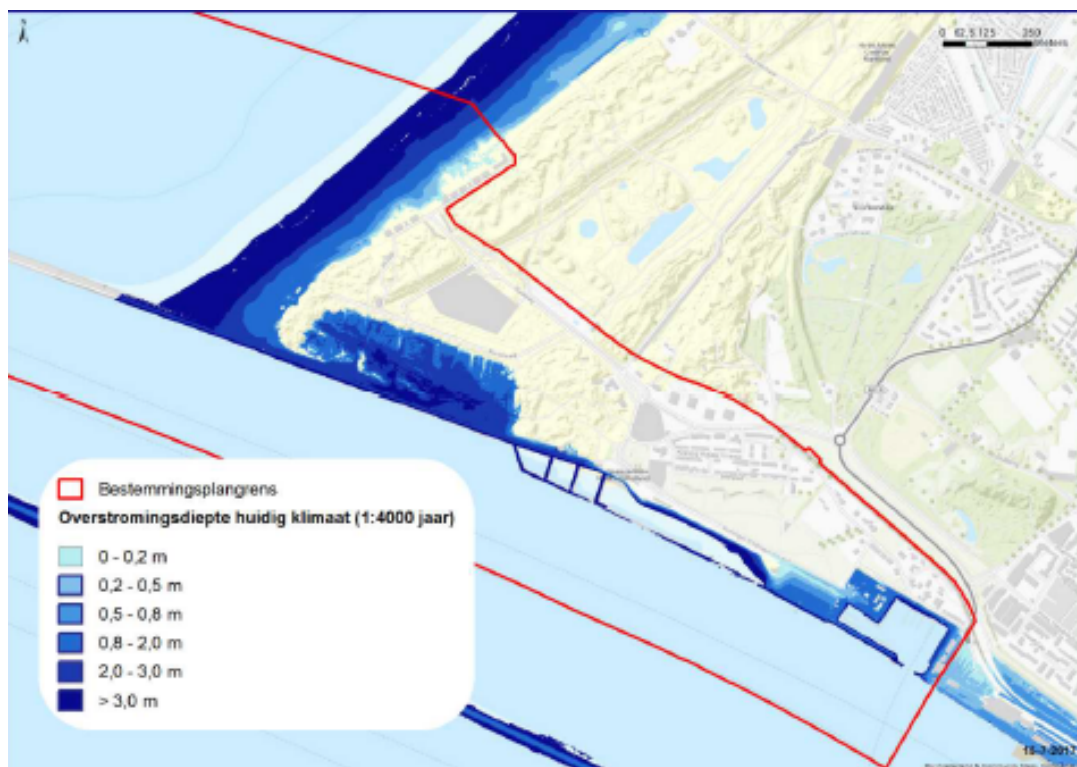
Het plangebied ligt in de zones van twee primaire waterkeringen. De Delflandsedijk en de zachte zeewaterkering. Deze waterkeringen en de beschermingszones aan weerszijden daarvan hebben de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" gekregen (zie de ligging op onderstaande uitsnede van de Legger Zeewering).



De bijbehorende beschermingszone voor de duinen als primaire waterkering is aangeduid als "Vrijwaringszone - duin" (artikel 30).



Het plangebied ligt geheel buitendijks. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de terugkeertijden van hoge waterstanden en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitendijks gebied is de kans op grote waterdieptes relatief klein. De kans op slachtoffers in het buitendijks gebied is dan ook gering. Bovendien gaat het overstromen van buitendijks gebied in het algemeen langzaam en is het goed voorspelbaar. De kans op verdrinking is daardoor klein. Materiële schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beiden afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de functies en objecten die hier last van hebben. Enkele centimeters water in openbaar gebied hoeft niet direct schade op te leveren, maar als deze hoeveelheid water staat in een woning of bedrijf is er vaak wel schade aan het pand en de inboedel. Daarnaast ontstaat nog schade door eventueel productieverlies. Water op een weg kan ook betekenen dat deze niet meer zichtbaar is waardoor gebieden mogelijk onbereikbaar zijn. Dit kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Om een indicatie te geven van de kwetsbaarheid voor wateroverlast van het bestemmingsplangebied is de waterdiepte ten opzichte van het maaiveld weergegeven bij een hoogwatersituatie in het huidige klimaat met een terugkeertijd van 1/4.000 jaar. De gebruikte waterhoogte is NAP +4,87 meter.



5.3.4 Riolering

Het plangebied valt grotendeels binnen rioleringsdistrict 14 (Kaapweg). Alleen een klein stukje in het oosten van het plangebied valt binnen rioleringsdistrict 15 (Krimslot). Beide districten voeren het afvalwater af naar AWZI Nieuwe Waterweg. Binnen het plangebied is een overstortbemaling aanwezig, zodat bij overbelasting van het stelsel geloosd kan worden op de Nieuwe Waterweg.

In een deel van het plangebied ligt een gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Bij de Mauritsweg en de Koning Willem III weg ligt een regenwaterstelsel.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

De functieverandering van het bestaande marechausseegebouw zal geen invloed hebben op het oppervlaktewater. De bouw van 9 woningen zorgt voor een toename van verhard oppervlak. Aangezien het hier buitendijks gebied betreft leidt dit niet tot een compensatieplicht.

5.4.2 Grondwater

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

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Het plangebied is buitendijks gelegen. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water wordt bepaald door de terugkeertijd van hoge waterstanden in de Nieuwe Maas en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitengebied is de kans op grote waterdieptes in het algemeen klein. Er is onderzocht hoe kwetsbaar het buitendijkse deel van het plangebied is voor wateroverlast door overstroming. Voor dit gebied wordt bij een peil van NAP +4,50 m voldaan aan de normen voor het Lokaal individueel Risico (LIR) van de provincie Zuid-Holland. De gemeente wil uitgaan van een hoger veiligheidsniveau dan het Lokaal Individueel risico van de provincie. Zo wordt de kans op maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van functies verkleind. Voor deze locatie is het advies een uitgiftepeil van NAP +5,10 m voor de basisfuncties en een uitgiftepeil van NAP + 5,50 m voor kwetsbare functies. Het maaiveld op de locatie van de nieuwe ontwikkelingen ligt overal boven dit peil. Aan het nieuwe beleid wordt dus voldaan.

5.4.4 Riolering

Afvalwater

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 9 woningen mogelijk. Verder worden de volgende functies mogelijk gemaakt in het bestaande Marechaussee gebouw: logies, horeca en kantoor. Door de nieuwe functies zal meer huishoudelijk afvalwater worden geproduceerd.

Uitgangspunten afvalwater woningen, kantoren, logies en horeca:

- In een woning zijn gemiddeld 2,5 personen aanwezig die gemiddeld 12 liter afvalwater per uur produceren;
- Gemiddelde belasting kantoren en droge bedrijvigheid 0,5 m³ per hectare/uur.

Hemelwater

Voor de nieuwe ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht, de gemeente 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, en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de AWZI. Voor de ontwikkelingen in het plangebied kan dat bijvoorbeeld door te kiezen voor het laten infiltreren van regenwater in de bodem. Voor de materiaalkeuze van de bebouwing gelden randvoorwaarden, aangezien verontreiniging van afstromend hemelwater voorkomen moet worden. Uitloogbare materialen vormen een belasting voor de waterkwaliteit, deze zijn niet onvoorwaardelijk toepasbaar

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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

6.2 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU m.e.r.-richtlijn 2014/52/EU. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.1 Plangebied

In het plan wordt de feitelijke situatie bestemd. De toegestane ontwikkelingen betreffen vooral flexibiliteit voor gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden en zijn beperkt in omvang. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het bestemmingsplan zijn geen activiteiten opgenomen die voorkomen op de C/D-lijst. De ontwikkelingen hebben vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande is bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

6.3 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

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

6.3.1 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als een gemengd gebied. In het bestemmingsplan zijn de functies zoals bijvoorbeeld tankstation, horeca, maatschappelijke voorzieningen en recreatie als zodanig bestemd en niet als algemene bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Het inpassen van deze functies is maatwerk. Hiervoor is gebruik gemaakt van de indicatieve afstanden uit de VNG-uitgave.

In het plangebied is rond de Berghaven bedrijvigheid aanwezig. Het betreft het kantoor van het Loodswezen met bijbehorende werkterrein en een opslagterrein van Rijkswaterstaat. Beide terreinen kennen geen zware milieuactiviteiten en zijn bestemd op basis van de huidige situatie. Voor deze terreinen zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten conflicteren ook niet met de op 10-30 meter gelegen woonbebouwing. In een gemengde gebied is een afstand van 10 meter tussen woningbouw en bedrijvigheid voldoende.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

In en nabij het plangebied ligt de haven. De haven herbergt allerlei activiteiten die van invloed zijn op het plangebied in verband met geluid, lucht, externe veiligheid. Ook het terrein van de StenaLine grenst aan het plangebied. Deze havenactiviteiten in of nabij het plangebied zijn echter niet belemmerend voor nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden.

6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg-en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

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

Plangebied

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat aan de Stationsweg op 10 locaties woningen (A1, A2, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O) en in het Marechausseegebouw een logiesfunctie (LO) worden gerealiseerd. Deze locaties moeten op grond van de Wet geluidhinder bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan als nieuwe geluidsgevoelige objecten worden beschouwd.



Figuur: kaart met onderzochte locaties.

6.4.1 Wegverkeer

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

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

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

Bij nieuwe geluidsgevoelige situaties is de voorkeurswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen, tot maximaal 53 dB voor buitenstedelijke wegen en tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke wegen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Uit de geluidberekening bleek dat de geluidbelasting vanwege alle zoneplichtige wegen op de te ontwikkelen kavels onder de voorkeurswaarde lag.

30 km/u-wegen

Voor de 30 km/u wegen geldt geen toetsingsverplichting aan de normen van de Wet geluidhinder. Dit is omdat door de lagere rijdsnelheid de geluidsbelasting vanaf deze wegen al is beperkt. De geluidsbelasting vanaf 30 km/u wegen is echter wel van belang bij de afwegingen ten behoeve van een

goede ruimtelijke ordening. Bij relevante 30 km/u wegen (meer dan 900 auto's per etmaal) die direct langs de nieuwe situaties liggen dient de geluidsbelasting te worden berekend. Er is één relevante 30 km/u-weg, namelijk de Stationsweg.

Stationsweg: Het verkeer op de Stationsweg veroorzaakt een geluidbelasting tussen de 49 dB op locaties L en O, die voor stedelijk gebied laag is en geen belemmering voor de woonfunctie vormt.

6.4.2 Railverkeer

Metro

De ontwikkellocaties zijn gelegen langs de Hoekse lijn. De zonebreedte ter hoogte van de ontwikkellocaties bedraagt 100 meter. De locaties liggen binnen deze zone.

Bij nieuwe geluidsgevoelige situaties geldt voor de door railverkeer veroorzaakte geluidsbelasting op de gevel een voorkeurswaarde van 55 dB voor woningen en van 53 dB voor andere geluidsgevoelige gebouwen. Alle locaties zijn gelegen binnen de geluidszone van de metrolijnen. Uit de berekening blijkt dat als gevolg van railverkeerslawaaï de voorkeurswaarden op locaties 2 en 6 worden overschreden. Voor deze locaties zal de berekende geluidsbelasting als hogere waarde worden vastgesteld.

Locatie	rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	L _{den} [dB]	Overschrijding	
				Voorkeur [55 dB]	Maximaal [68 dB]
A1, A2, B, C, D, E en L	Alle	Alle	≤ 55	Nee	Nee
I	I.01	7,5	56	Ja	Nee
K	K.01-K.03	7,5	56	Ja	Nee
O	O.01-O.03	7,5	59	Ja	Nee
≤ 55 dB	56 - 68 dB	> 68 dB			

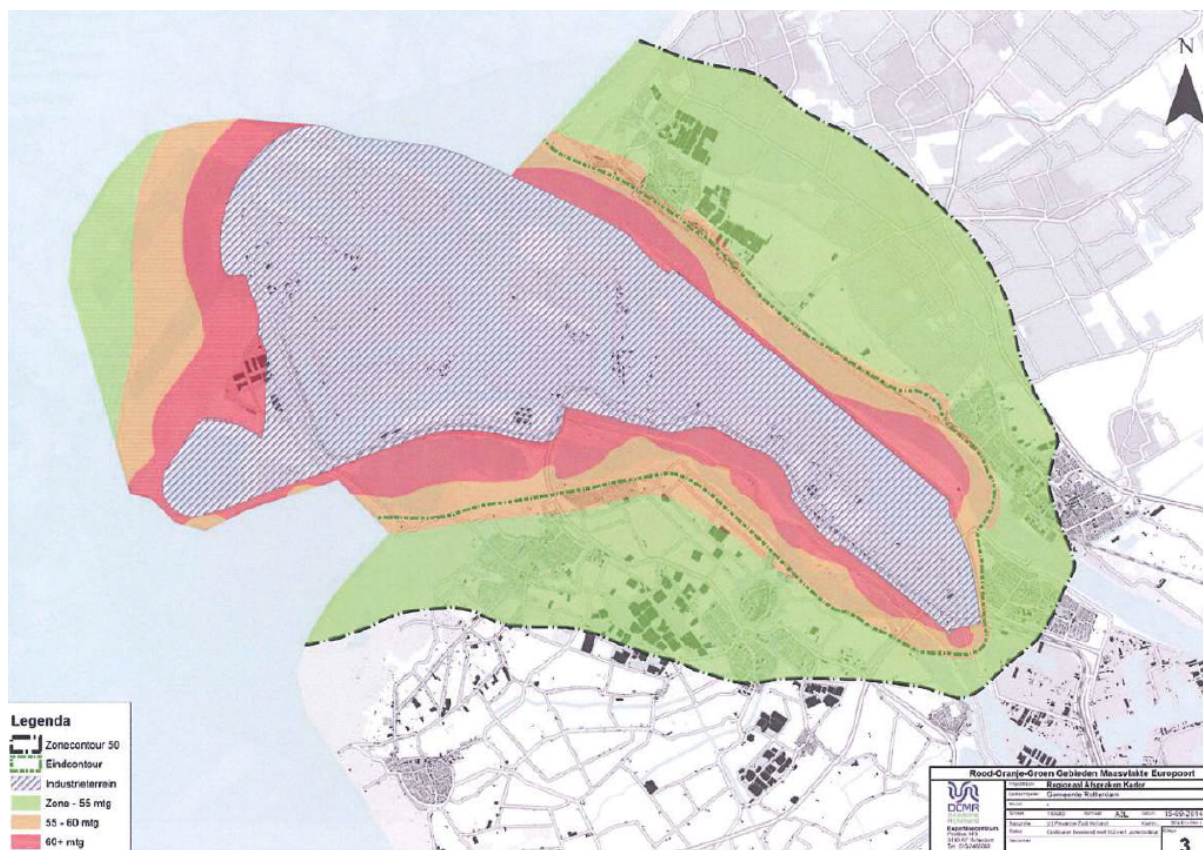
Tabel: Maximale geluidsbelasting op de nieuwe geluidsgevoelige situaties door railverkeerslawaaï

Uit de tabel blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB alleen op locaties I, K en O vanwege het railverkeer over de Hoekse Lijn wordt overschreden. De maximaal toegestane geluidsbelasting, die bij railverkeer 68 dB bedraagt, wordt op geen van de locaties overschreden. Alle berekende geluidsbelastingen vanwege railverkeer kunnen daarom door het college van Rotterdam als hogere waarden worden vastgesteld

6.4.3 Industrielawaai

Geluidszone

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van industrieterrein Maasvlakte - Europoort. De ligging van het relevante gedeelte van de vastgestelde 50 dB(A)-geluidcontour rond dit industrieterrein die over het plangebied ligt is in onderstaande figuur weergegeven.



Zeehavennorm

Conform artikel 60 van de Wgh kan in een gebied gelegen binnen een bestaande zone van een industrieterrein met activiteiten die zeehavengebonden zijn en die noodzakelijkerwijs in de open lucht plaatsvinden, voor woningen waarvan de geluidbelasting in hoofdzaak wordt bepaald door die activiteiten, een waarde worden vastgesteld van ten hoogste 60 dB(A), indien deze woningen worden gebouwd in het kader van een herstructurering, of planmatige verdichting van een bestaand woongebied, of wanneer de woningen worden gebouwd aansluitend aan het bestaande woongebied en slechts sprake is van een beperkte uitbreiding van het bestaande woongebied.

Op het industrieterrein Maasvlakte - Europoort vindt veel containeropslag en -overslag plaats. Deze activiteiten worden noodzakelijkerwijs in de openlucht verricht. In het plangebied van dit bestemmingsplan is sprake van een planmatige verdichting van het bestaande woongebied. Voor de geplande woningen binnen de geluidzone van het industrieterrein Maasvlakte - Europoort is daarom de zeehavennorm van toepassing.

Regionaal afsprakenkader geluid en ruimtelijke ontwikkeling (RAK)

Op 8 juli 2015 hebben verschillende partijen waaronder de gemeenten in de Rijnmondregio en het Havenbedrijf het "Regionale afsprakenkader geluid en ruimtelijke ontwikkeling" (RAK) getekend. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de geluidzones van Maasvlakte/Europoort en Botlek/Pernis. Doel van het convenant is om geluidoverlast vanwege activiteiten in het havengebied te beperken en het realiseren van een zo hoog mogelijke woon- en leefkwaliteit bij woningbouwontwikkelingen in het havengebied zonder daarbij de milieugebruiksruimte van de haven te beperken. Woningbouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom zo vroeg mogelijk in het planproces te worden afgestemd met de betrokken partijen (Havenbedrijf en DCMR). De in het plangebied gelegen locaties Stationsweg en Berghaven zijn afgestemd.

In het RAK zijn onder andere procesafspraken gemaakt met betrekking tot het vaststellen van hogere waarden. Binnen de geluidzone worden de 1 dB geluidcontouren (60 tot 55 dB(A) en 55 tot 48 dB(A)) gehanteerd voor het vaststellen van hogere waarden. Voor gevels hoger dan 5 meter boven maaiveld gelden de volgende toeslagen:

- a. voor de vierde, vijfde en zesde woonlaag wordt de hogere waarde met 1 dB verhoogd.

b. voor de zevende en hogere woonlagen word de hogere waarde met 2 dB verhoogd.

Onderzoek

De geluidsbelasting vanaf het industrieterrein Maasvlakte Europoort is op acht van de negen geluidsgevoelige ontwikkellocaties hoger dan de ten hoogste toelaatbare waarde van 50 dB(A). In de tabel zijn de maximale berekende geluidbelastingen vanwege de relevante zoneplichtige industrieterreinen op de gevels van de ontwikkellocaties weergegeven. Geluidsbelastingen van minder dan 50 dB(A) zijn in de tabel niet aangegeven.

Locatie	L _{ETM} [dB(A)]	Overschrijding	
		Voorkeur [50 dB(A)]	Max. [55/60* dB(A)]
A1	58	Ja	Ja/Nee
A2	58	Ja	Ja/Nee
B	57	Ja	Ja/Nee
C	57	Ja	Ja/Nee
D	57	Ja	Ja/Nee
E	57	Ja	Ja/Nee
I	57	Ja	Ja/Nee
K	57	Ja	Ja/Nee
L	57	Ja	Ja/Nee
O	57	Ja	Ja/Nee

Tabel: Maximale geluidbelasting bij de ontwikkellocaties ten gevolge Europoort-Maasvlakte

Uit de tabel blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) bij alle locaties vanwege het industrieterrein Maasvlakte - Europoort wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen vanwege een terrein met zeehaven gebonden activiteiten (60 dB(A))(de zogenoemde zeehavennorm) wordt daarbij niet overschreden. Locaties A1 en A2 liggen binnen de 57 dB(A)-contour. Voor deze locaties geldt een geluidsbelasting van 58 dB(A). voor de overige locaties geldt een waarde van 57 dB(A).

6.4.4 Scheepvaartlawaaï

Voor Scheepvaartlawaaï bestaat geen wettelijk kader. Het is echter wel een geluidsbron die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overweging moet worden genomen bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs scheepvaartroutes. De onderzochte ontwikkellocatie bevinden zich buiten de 55 dB-contouren vanwege scheepvaart. In het kader van dit onderzoek is scheepvaart daarom buiten beschouwing gelaten, omdat die voldoet aan de streefwaarde/voorkeurswaarde.

6.4.5 Conclusie

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

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

6.4.5.1 Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting vanwege alle relevante zoneplichtige wegen is op alle ontwikkellocaties lager dan de voorkeurswaarde (48 dB) van de Wgh en voldoet daarmee aan de bepalingen van deze wet. Maatregelen ter beperking van de geluidbelasting zijn niet noodzakelijk.

6.4.5.2 Railverkeerslawaai

De voorkeurswaarde (55 dB) wordt vanwege het railverkeer op de Hoekse Lijn op de derde bouwlaag aan de noordzijde van ontwikkellocaties I, K en O overschreden. De maximaal toegestane geluidbelasting (68 dB) wordt daarbij niet overschreden. Maatregelen ter beperking van de geluidbelasting zijn wenselijk.

6.4.5.3 Industrielawaai

De voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting vanwege het industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Maasvlakte - Europoort wordt op alle ontwikkellocaties overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe woningen met toepassing van de zeehavennorm (60 dB(A)) wordt daarbij niet overschreden.

6.4.5.4 Cumulatie geluid

De gecumuleerde geluidsbelasting wordt bepaald als er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde bij een geluidsgevoelige locatie door meer dan één soort geluidbron.

Binnen het plangebied is er sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde op de ontwikkellocatie vanwege railverkeerslawaai en industrielawaai. Op de gevels van de ontwikkellocaties is er in geen enkel geval sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege beide bronnen. Derhalve is een cumulatie van meerdere bronsoorten niet aan de orde.

6.4.5.5 Ontheffingsbeleid Rotterdam

Maatregelen

Voordat kan worden besloten de hoogste berekende geluidsbelastingen als hogere waarden vast te stellen, moet eerst worden bekeken of er door het treffen van maatregelen aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, danwel de geluidskwaliteit kan worden verbeterd. In het akoestisch onderzoek is aangegeven welke maatregelen overwogen kunnen worden. Een belangrijk criterium voor het al dan niet treffen van maatregelen is de doeltreffendheid of redelijkheid van de maatregelen.

Wat betreft maatregelen aan de geluidsbron zijn stille wegdekken een mogelijkheid. Bij bronmaatregelen voor railverkeer kan worden gedacht aan stiller materieel en raildempers, maar omdat de gemeente hierop geen invloed heeft, blijven deze maatregelen buiten beschouwing.

Bij overdrachtsmaatregelen gaat het om geluidsschermen. Geluidsschermen langs stedelijke wegen zijn vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt geen optie.

Bij maatregelen aan de ontvangstkant (van de geluidsbelasting) is bij zowel wegverkeer als railverkeer het realiseren van een viesgevel een mogelijkheid.

Maatregelen t.a.v. railverkeerslawaai

Doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen aan de Hoekselijn zijn reeds overwogen in het kader van de GPP wijziging voor de ombouw van het spoor naar een metrolijn. Hiervoor zullen ter hoogte van de bebouwing aan de Stationweg geluidsschermen worden gerealiseerd.

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

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle locaties waar nieuwe woningen mogelijk zijn over tenminste één geluidluwe gevel beschikken. Bij deze locaties kan bij realisatie van een geluidsgevoelige functie in

nieuwe bebouwing een geluidsluwe gevel worden gerealiseerd door een gunstige situering op het perceel ten opzichte van de geluidsbronnen. Vanwege de (te realiseren) geluidsschermen en door het vergroten van de afstand tussen het spoor en de gevel kan ook aan de spoorzijde een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Bij realisatie van woningen op ontwikkellocaties I, K en O zal er aandacht moeten worden besteed aan de aanwezigheid van de geluidluwe gevel per woning op de derde bouwlaag aan de noordgevel. Door een akoestisch gunstige indeling van de woning kan een goed akoestisch klimaat worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan de situering van niet-geluidgevoelige functies aan zuidzijde en de situering van geluidgevoelige ruimtes, met name (hoofd)slaapkamers, voor zover mogelijk aan de minst belaste gevels. Uit de rekenresultaten blijkt dat alle locaties vanwege industrielawaai beschikken over een geluidluwe gevel. Daarnaast is het mogelijk om aan de noordzijde van de locaties een geluidluwe buitenruimte te realiseren. In de te realiseren woningen is ook een binnenwaarde van 33 dB door geluidwerende gevelvoorzieningen technisch en financieel haalbaar.

Gezien het belang dat de gemeente Rotterdam hecht aan het versterken van de woonfunctie is er voor gekozen in bovengenoemde gevallen van het beleid af te wijken.

Maatregelen t.a.v. industrielawaai

In het kader van het saneringsprogramma industrieterrein MaasVakte - Europoort zijn alle mogelijke effectieve bronmaatregelen reeds in het kader van de geluidssaneringsoperatie uitgevoerd. Gezien van de ligging en omvang van het terrein ten opzichte van de te realiseren woningen zijn overdrachtsmaatregelen niet aan de orde.

Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende blijken te zijn om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde te beperken, moet bij woningen met een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) (norm voor de geluidluwe gevel conform het ontheffingsbeleid Rotterdam) door een akoestisch gunstige indeling van woningen een goed akoestisch klimaat worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan de situering van niet-geluidgevoelige functies aan zuidzijde en de situering van geluidgevoelige ruimtes, met name (hoofd)slaapkamers, voor zover mogelijk aan de minst belaste gevels.

Uit de rekenresultaten blijkt dat alle locaties vanwege industrielawaai beschikken over een geluidluwe gevel. Daarnaast is het mogelijk om aan de noordzijde van de locaties een geluidluwe buitenruimte te realiseren. In de te realiseren woningen is ook een binnenwaarde van 35 dB(A) door geluidwerende gevelvoorzieningen technisch en financieel haalbaar.

Afweging

Het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder schrijft voor dat nieuwe woningen in principe over ten minste één geluidluwe gevel dienen te beschikken. Voor alle locaties geldt dat die over tenminste één geluidsluwe gevel kunnen beschikken mede door een gunstige situering van de geluidsgevoelige functie op het perceel ten opzichte van de geluidsbronnen. In artikel "Geluidsgevoelige objecten" van de planregels is geregeld dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van "Geluidsgevoelige objecten" voorzover gelegen binnen een geluidszone, alleen mogelijk is indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Om de hierboven genoemde redenen zal het College van burgemeester en wethouders de berekende geluidsbelastingen, zoals die in de tabel "Maximale geluidsbelasting op de nieuwe geluidsgevoelige situaties per zoneplichtige weg" zijn aangegeven, als hogere waarden vaststellen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het besluit hogere waarden wordt als "Hogere waarden" in de toelichting opgenomen.

Procedure Hogere Waarden

Het aanvragen van een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders is mogelijk, aangezien het om bovengenoemde financiële redenen niet mogelijk is om maatregelen te treffen aan de bron of in het overgangsgebied om de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeerslawaaï tot de voorkeurswaarde te beperken.

In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in onderstaande tabel weergegeven:

locatie	Bestemming	Zoneplichtige bron	L_{DEN} [dB]	L_{etmaal} [dB(A)]
A1	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	-	-
		Maasvlakte - Europoort	-	58
A2	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	-	-
		Maasvlakte - Europoort	-	58
B	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	-	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57
C	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	-	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57
D	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	-	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57
E	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	-	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57
I	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	56	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57
K	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	56	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57
L	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	-	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57
O	Wonen	Spoorlijn Hoekse Lijn	59	-
		Maasvlakte - Europoort	-	57

Ontheffingsbeleid Rotterdam

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

Alle kavels beschikken over een geluidluwe zijde. Bij het realiseren van de woningen kan door middel van een optimale gevelsligging ook een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd ten aanzien van zowel spoor- als industrielawaai.

6.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt.

Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

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

Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.5.1 Plangebied

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

- transformatie van het Marechausseegebouw aan de Stationsweg nr. 84 tot logies, horeca en kantoor;
- 9 nieuwe woningen op vrije kavels aan de Stationsweg.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Volgens de NSL Monitoringstool-2016 wordt in het plangebied vanaf 2015 aan de grenswaarde voor NO₂ in het plangebied voldaan. Ook wordt in 2011 en later aan de grenswaarden (daggemiddelde en jaargemiddelde) voor fijnstof voldaan. De concentraties van de overige stoffen die ingevolge de Wet luchtkwaliteit moeten worden getoetst zijn zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, lood en de uurgemiddelde grenswaarde van stikstofdioxide (NO₂). De waarden van deze stoffen liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m³) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan bekend is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij ontwikkelingen met niet meer dan 1.500 woningen bij een eenzijdige ontsluitingsweg. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan blijven hier ruim onder, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

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

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

6.5.2 Conclusie

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

6.6 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, sporen buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg) beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de oevers van de

Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. De zone is 40 meter bij zeeschepen en 25 meter voor binnenvaartschepen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Rotterdams beleid

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

6.6.1 Transport gevaarlijke stoffen over water

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas van raainummer 1034 bij Hoek van Holland tot raainummer 995 bij de splitsing van de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 6 Veiligheidszoning Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas' behorende bij de Verordening ruimte, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. in het gebied tot 25 meter vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten;
2. in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
3. in afwijking van de onderdelen 1 en 2 zijn incidenteel nieuwe kleinschalige voorzieningen toelaatbaar ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, waaronder restaurants, cafés en kiosken, alsmede voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten worden niet belemmerd;
 - b. er zijn voldoende vluchtmogelijkheden;
 - c. het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd, en
 - d. advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven;
4. In afwijking van de onderdelen 1 en 2 is op het havenindustriële complex, tussen raainummer 1005 tot 1034 aan de linkeroever, nieuwe bebouwing toelaatbaar voor bedrijven die vallen onder artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, mits wordt voldaan aan de onder 3 gestelde voorwaarden.

Met betrekking tot de Externe Veiligheidsrisico's van vervoer over water wordt het volgende geconcludeerd:

- De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jr voor transport over de Nieuwe Waterweg ligt op de rand van de vaarweg en derhalve buiten de locaties met (beperkt) kwetsbare bestemming;
- Het groepsrisico voor transport over de Nieuwe Waterweg ligt meer dan een factor 1000 beneden de

- oriënterende waarde;
- De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt leveren geen bijdrage aan het groepsrisico;
- Alle kwetsbare bestemmingen liggen op een afstand van minimaal 40 meter van de kade, zodat wordt voldaan aan de bouwbeperking van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

Het transport over de Nieuwe Waterweg vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.6.2 Leidingen

In het plangebied is een aardolieleiding gelegen. De aardolieleiding K1 van TAQA is een relevante risicobron met betrekking tot externe veiligheid.

6.6.2.1 Plaatsgebonden risico

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

6.6.2.2 Groepsrisico

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

Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie en na planrealisatie nihil is.

6.6.2.3 Verantwoording

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

6.6.3 Inrichtingen

De bedrijven in of in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied die mogelijk invloed hebben op het plangebied zijn:

- Inrichtingen Maasvlakte I en Europoortgebied:*

Volgens opgave van de DCMR zijn er geen bedrijven aan de overkant van de Nieuwe Waterweg waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt over het bestemmingsplangebied. De plaatsgebonden risico contour strekt zich ook niet uit tot het plangebied en de aanwezigen in het plangebied geven geen bijdrage aan het groepsrisico.

- StenaLine*

De toegang tot het StenaLine-terrein grenst aan de oostgrens van het bestemmingsplangebied. Het externe veiligheidsrisico van deze inrichting zal worden beschouwd. De plaatsgebonden risico contour strekt zich ook niet uit tot het plangebied en de aanwezigen in het plangebied geven geen bijdrage aan het groepsrisico.

6.6.4 Conclusie

Transport over de Nieuwe Waterweg

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jr voor transport over de Nieuwe Waterweg ligt buiten het plangebied. Het groepsrisico voor transport over de Nieuwe Waterweg na planrealisatie ligt meer dan een factor 1000 beneden de oriënterende waarde en verandert niet door de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt.

De ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt liggen buiten de zone van 0 tot 40 meter vanaf de kade waarin door de provincie Zuid-Holland voorwaarden stelt m.b.t. de veiligheid. Het transport over de Nieuwe Waterweg vormt geen beperking voor de ontwikkelingen die in dit onderzoek zijn opgenomen.

Transport door aardoliebuisleiding

De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} /jr voor transport door de buisleidingen liggen buiten de kwetsbare bestemmingen in het plangebied. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, vallen buiten het invloedsgebied van de buisleiding. De aardolieleiding vormt geen beperking voor de ontwikkelingen die in dit onderzoek zijn opgenomen.

Inrichting StenaLine

De inrichting StenaLine heeft geen plaatsgebonden risico contour 10^{-6} /jr die tot in het plangebied reikt. Het groepsrisico voor de inrichting ligt ruim onder de oriëntatiewaarde (factor 1/1000). De inrichting vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die in dit onderzoek zijn opgenomen.

Conclusie

De groepsrisico's als gevolg van risicobronnen in en buiten het plangebied nemen door de ontwikkelingen in dit plangebied niet toe. De groepsrisico's blijven onder 10% van de oriëntatiewaarde, daarmee is een categorie 'lichte' verantwoording aan de orde.

De zelfredzaamheid van de aanwezigen en de bereikbaarheid voor hulpdiensten in het gebied is, gelet op de verblijfsfuncties en de verkeersinfrastructuur, groot.

Het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingplan.

Hiermee is het groepsrisico volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

6.7 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal.

Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

6.7.1 Plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. In dit document wordt een indicatie gegeven van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

Het westelijke gedeelte van het plangebied vormt een duidelijk herkenbaar opgespoten duingebied tussen de bebouwde kom en de huidige kustlijn. Het gebied is met schoon zeezand opgespoten. Mogelijk is het parkeerterrein verhard met licht verontreinigde materialen. De ondergrond bestaat geheel uit schoon zeezand en oorspronkelijk duinzand. De bodemkwaliteit voor dit gebied wordt ingeschat op klasse natuur (G1).

Het oostelijke gedeelte van het plangebied is gebouwd tussen circa 1930 en 1960. In dit gebied komen in de bodem bijmengingen voor van puinresten, koolassen, klasse I/II baggerslib en ander stedelijk afval. De kwaliteit van de bodem wordt ingeschat op klasse wonen (G3). De ondergrond bestaat grotendeels uit het oorspronkelijke fijne duin/zeezand van het haakduin. Dit voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse natuur (G1).

Conclusie

De bodemkwaliteit is naar verwachting niet beperkend voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

6.8 Natuur

De Europese Unie heeft richtlijnen opgesteld om de biodiversiteit te behouden. Nederland heeft hieraan uitwerking gegeven in de Natuurbeschermingswet, die vooral gericht is op het beschermen van gebieden en de Flora-en faunawet die vooral gericht is op de bescherming van soorten.

De Natuurbeschermingswet beschermt specifieke gebieden (Natura 2000) op basis van Europese richtlijnen: Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands en Beschermd Natuurmonumenten. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Daarnaast kan hier ook het beschermen van soorten op basis van de Flora-en faunawet van toepassing zijn.

De Flora-en faunawet regelt de soortbescherming en geldt voor heel Nederland. Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt een algemene zorgplicht. Tevens is een lijst van kracht met beschermde soorten. De bescherming van deze soorten is nader uitgewerkt in verbodsbepalingen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van het plan voor de natuur. Gekeken dient te worden of ten gevolge van het plan, of bij de uitvoering van het plan geen blijvende schadelijke effecten zullen optreden aan gebieden en soorten. Dit moet 'op voorhand in redelijkheid' worden ingeschat via een deskundigenrapport (zgn. natuurtoets, of ecologische toets). Als er mogelijk effecten zijn, moet aannemelijk worden gemaakt dat daarvoor een ontheffing Flora- en faunawet kan worden verkregen en/of dat met zorgvuldig handelen schade kan worden voorkomen. Op grond van de Natuurbeschermingswet geldt een vergunningplicht. Als een vergunning nodig is, dan moet, om de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan aan te tonen, aannemelijk worden gemaakt dat een vergunning kan worden verleend, zo nodig met mitigerende maatregelen, of door middel van compensatie.

6.8.1 Plangebied

Het plangebied is direct gelegen ten zuiden van het Natura 2000 gebied Solleveld & Kapittelduinen. Ook invloeden van buitenaf kunnen een significante invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. Doordat het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk aansluit op de bestaande situatie is er vooralsnog geen sprake van negatieve invloed op Solleveld & Kapittelduinen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied.



Figuur: Natura2000/Natuurnetwerk Nederland-gebied (donker- en lichtgroen) met plangebied (rode contour).

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling (woningbouw aan de Stationsweg) maakt deel uit van het Rotterdamse prioritaire project “Woningbouw Zuid- en Westrand Hoek van Holland” (Staatscourant 2017 nr. 14889, 16 maart 2017). Dit prioritaire project bestaat uit circa 300 woningen (Korrelbeton, L'Avenue, Stationsweg en Berghaven). Het merendeel van deze woningen is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor het project is in het Programma Aanpak Stikstof (PAS) reeds ontwikkelruimte gereserveerd. Voor de plantoets wordt verwezen naar de passende beoordeling die ten grondslag ligt aan de PAS. Een nadere onderbouwing naar het effect van de stikstofuitstoot is niet aan de orde.

Soortenbescherming

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is ecologisch onderzoek gedaan. In het onderzoek wordt vastgesteld dat in het plangebied verschillende soorten voorkomen die door de Flora- en faunawet werden beschermd: glad biggenkruid, rugstreeppad, zandhagedis en nauwe korflak. Tevens is er potentie voor andere beschermde soorten in bestaande bebouwing, zoals vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard; er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en er treden dan ook geen negatieve effecten op door de Wnb beschermde soorten op. Bij ruimtelijke activiteiten die binnen een bestaande bestemming vallen (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw van woningen of de uitbreiding van glastuinbouw) dient voorafgaand aan de uitvoering nog wel in het veld flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Wnb. Indien er in de toekomst alsnog ontwikkeling gepland worden, waarbij een bestemmingsplanwijziging of projectbestemmingsplan noodzakelijk is, dan dient opnieuw getoetst te worden aan natuurwetgeving (Wnb). Eventuele benodigde ontheffingen dienen verkregen te zijn voordat met de realisatie van de ontwikkelingen begonnen kan worden.

6.8.2 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is 'uitvoerbaar' vanuit het oogpunt van natuur(wet- en regelgeving). Het bestemmingplan voorziet niet in een ander beheer, onderhoud, gebruik en ruimtelijke inrichting. De Wnb en de provinciale Verordening Ruimte (in het kader van het Natuurnetwerk Nederland) worden niet door dit bestemmingsplan overtreden. Er treden geen negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden op als gevolg van dit plan. Indien in de toekomst alsnog ontwikkelingen worden gepland die afwijken van het bestemmingsplan dient het effect hiervan op beschermde gebieden en soorten (opnieuw) van tevoren te worden onderzocht en getoetst aan de Wnb en de provinciale regelgeving. Ontwikkelingen die binnen bestaande bestemmingen plaatsvinden, dienen eveneens van tevoren getoetst te worden aan de natuurwet- en regelgeving.

Hoofdstuk 7 Handhaving

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

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

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan legt overwegend de planologische mogelijkheden vast volgens de feitelijke situatie voor die gronden, aangezien voor het plangebied geen sprake is van een voorgaand bestemmingsplan. Er is geen sprake van ontwikkelingen. Gelet daarop is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van 22 juni tot en met 2 augustus 2018 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging is op 4 juli 2018 een informatieavond georganiseerd waar een ieder vragen heeft kunnen stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. **KPN Telecom;**
2. **Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);**
3. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);**
4. **N.V. Nederlandse Gasunie;**
5. **Havenbedrijf Rotterdam;**
6. **Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid;**
7. **Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;**
8. Hoogheemraadschap van Delfland;
9. Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
10. TenneT, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;
11. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
12. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL);
13. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
14. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
15. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
16. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Door de partijen **1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7** is schriftelijk gereageerd. Van de overige partijen is geen schriftelijke reactie ontvangen.

1 **KPN Telecom**

KPN kan niet beoordelen of er consequenties zijn voor het kabelnet, omdat het bestemmingsplan geen gedetailleerd inzicht geeft in de werkzaamheden die mogelijk gaan worden uitgevoerd.

Reactie

Op het schaalniveau van een bestemmingsplan is geen sprake van werkzaamheden die direct van invloed zijn op het kabelnet van KPN. Wel geeft het bestemmingsplan inzicht, bijvoorbeeld in paragraaf 4 welke locaties op termijn kunnen worden ontwikkeld, waarbij belangen van KPN kunnen worden geraakt. Bij grondwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen. Wij adviseren KPN vooral op te letten en te adviseren bij bijzondere situaties en deze in de bestemmingsplanfase te melden.

2 **Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)**

BOOR geeft aan dat de regeling m.b.t. de bodemdiepten wel juist is vermeld in de toelichting, maar niet juist is opgenomen in de regels van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie".

Reactie

De toelichting en de regels zijn in overeenstemming met elkaar gebracht.

3 **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)**

3.1 VRR geeft aan dat eventuele (her)ontwikkeling(en) of nieuwbouw binnen de 15 kW/m² contour (25 meter vanuit de oever) van de Nieuwe Waterweg zodanig dient te worden geconstrueerd dat aanwezige personen goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben.

Reactie

In het plangebied worden geen (her)ontwikkelingen of nieuwbouw binnen 25 meter van de Nieuwe Waterweg mogelijk gemaakt. De bebouwing op het terrein van het Loodswezen aan de Berghaven ligt het dichtst bij de Nieuwe Waterweg (> 25 meter) en is daarom met een bouwvlak geregeld, zodat de bebouwing niet richting de Nieuwe Waterweg kan opschuiven.

3.2 VRR vraagt aandacht voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Reactie

Het advies van de Veiligheidsregio is als Bijlage 3 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

Wij danken Gasunie voor deze reactie.

5. Havenbedrijf Rotterdam

5.1 Toelichting

Het Havenbedrijf maakt enkele tekstuele opmerkingen over de toelichting.

Reactie

De opmerkingen zijn verwerkt.

5.2 Regels

Het Havenbedrijf stelt voor de regels van de bestemming "Water - 1" aan te passen naar zee, water en huishoudkundige functies en scheepvaart en de bestemming "Water - 2" aan te vullen met afmeer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor laden en lossen en kabels, (buis)leidingen en zinkers.

Tevens stelt zij voor de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerszone" voor een vliegroute voor de luchtvaart in verband met het nabijgelegen helikopterveld in de regels en op de verbeelding op te nemen.

Reactie

De regels en de verbeelding zijn aangepast conform voorstel. Op de verbeelding hebben de zee en de Nieuwe Waterweg de bestemming "Water - 2" gekregen en de Berghaven de bestemming "Water - 1" gekregen.

Een aparte aanduiding voor de luchtvaart wordt niet opgenomen, aangezien in het plangebied de vliegroute over water is. Daarin zijn geen bouwbepalingen opgenomen.

5.3 Verbeelding

Het Havenbedrijf wenst dat de radarpost 3 (Zeekant 133) wordt opgenomen op de verbeelding. Tevens is de verkeerscentrale te krap bestemd (o.a. de carport ontbreekt). Ten slotte verzoekt zij de Noorderpier te bestemmen met een waterbestemming.

Reactie

De radarpost wordt opgenomen met een aanduiding op de verbeelding. De verkeerscentrale wordt aangepast. De Noorderpier behoudt een verblijfsgebied bestemming.

6. Rijkswaterstaat Zuid-Holland Zuid

6.1 Toelichting

Rijkswaterstaat heeft enkele tekstuele toevoegingen in paragraaf 5.1 en 5.2 van de toelichting.

Reactie

Deze opmerkingen zijn verwerkt.

6.2 Verbeelding

Rijkswaterstaat wenst dat het strand en de Noordzee ook bedoeld zijn voor waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functies, waaronder het in stand houden van het kustfundament.

Reactie

Dit is opgenomen in de aanduiding "vrijwaringszone - duin" (artikel 30) i.c.m. paragraaf 5.3.3.

6.3 Regels

Rijkswaterstaat verzoekt in de regels van de bestemming "Natuur - recreatie" op te nemen dat zandsuppleties in het kader van kustlijnzorg onder het normale beheer en onderhoud vallen.

Reactie

Dit wordt opgenomen in de bestemming "Natuur - recreatie".

6.4 Groene Strand

Rijkswaterstaat staat achter een meer op natuurontwikkeling gericht beheer van het Groene Strand, maar wenst geen opname als de NNN.

Reactie

In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Natuur - recreatie" gekregen conform het huidige gebruik. Van een aanwijzing van deze gronden als NNN door de provincie is geen sprake en dus niet als zodanig opgenomen in dit bestemmingsplan.

7. **Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland**

7.1 Stikstof

In het concept ontwerpbestemmingsplan is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling is op het nabijlegen Natura2000-gebied.

Reactie

De ontwikkeling "woningen Stationsweg" die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt maakt onderdeel uit van een prioritair project in het kader van het PAS (zie paragraaf 6.8).

7.2 NNN

In paragraaf 3.2.1.1 van de toelichting staat beschreven dat het plangebied geheel buiten NNN ligt, maar het gedeelte ten noorden van het Zeeplein ligt wel in NNN.

Reactie

Dat is juist en de toelichting is hierop aangepast.

7.3 Strandhuisjes

GS geeft aan dat niet alle strandhuisjes op de verbeelding staan aangegeven.

Reactie

Dank voor deze reactie. Alle strandhuisjes zijn alsnog conform de feitelijke situatie op de verbeelding opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Zuidwest" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1112HMHZuidwest- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Archeologisch deskundige

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

1.7 Archeologisch monument

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

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bedrijven

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

1.10 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat blijkens zijn aarden indeling voor bedrijfsvoering is bestemd en ingericht, met uitzondering van woningen en kassen.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bouwen

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

1.14 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, viering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld. NB: onder het 'theoretisch profiel van een kap' wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.15 Bouwperceel

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

1.16 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.17 Bouwvlak

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

1.18 Bouwwerk

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

1.19 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.20 Bijgebouw

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

1.21 Detailhandel

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

1.22 Dienstverlening

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

1.23 Erf

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

1.24 Extensieve recreatie

Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden.

1.25 Gebouw

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

1.26 Geluidsgevoelige objecten

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

1.27 Havenfacilitaire dienstverlening

Dienstverlening en activiteiten van algemeen belang ten behoeve van het beheer en de exploitatie van de haven, zoals faciliteiten en diensten ten behoeve van de douane, de havenmeester en hulpdiensten.

1.28 Hoofdgebouw

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

1.29 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank.

1.30 Hotel

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

1.31 Kap

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

1.32 Kantoren

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

1.33 Kleinschalige speelvoorzieningen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.34 Landschappelijke kenmerken of waarden

Geomorfologische en esthetische kenmerken of waarden van het landschap.

1.35 Maaiveld

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

1.36 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.37 NAP

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

1.38 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.39 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen) en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of haven.

1.40 Openbaar toegankelijk gebied

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

1.41 Peil (straat-)

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

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

1.42 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.43 Straatmeubilair

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

1.44 Tuin

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

1.45 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.46 Verblijfsruimte

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat blijkens aard en indeling geschikt en bestemd is voor verblijf door mensen.

1.47 Water

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

1.48 Wet geluidhinder

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

1.49 Wet ruimtelijke ordening

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

1.50 Zomerhuis

Een recreatiwoonverblijf bedoeld voor niet-permanente bewoning.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteit tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, met het daarbij behorende erf alsmede opslag - en werkterrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie" tevens voor een voorziening voor de scheepvaart (lage licht).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is aangegeven, waarbij het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen, dan mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie" een voorziening voor de scheepvaart (lage licht) met een maximum bouwhoogte van niet meer dan 30 meter toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf - Maritieme dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Maritieme dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Havenfacilitaire dienstverlening ten behoeve van de scheepvaart en offshore;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- c. bij de hiervoor genoemde functies behorend erf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Maritieme dienstverlening' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. in geval er op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen dat bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is voor de zendmast/radarmast op het gebouw van de verkeerscentrale Hoek van Holland een hogere bouwhoogte toegestaan.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. musea;
- b. ondergeschikte horeca;
- c. ter plaatse van de Stationsweg voor een muziekoefenruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca" tevens voor een logiesfunctie;
- e. bij de hiervoor genoemde functies behorend erf.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Cultuur en ontspanning' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het maximum aantal bouwlagen van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding "maximum bouwlagen" op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel;
- d. speelautomatenhal;
- e. sanitaire voorzieningen;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het maximum aantal bouwlagen van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwlagen" op de verbeelding aangegeven.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. kleinschalige speelvoorzieningen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- e. ter plaatse van de aanduiding "natuur" geldt dat:
 - 1. de gronden tevens zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
 - 2. kleinschalige speelvoorzieningen alsmede kunst- en speelobjecten niet zijn toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" tevens voor een parkeerterrein;
- g. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" tevens voor een parkeergarage;
- h. ter plaatse van de aanduiding "terras" tevens voor een terras ten behoeve van de nabijgelegen horecavoorziening;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf ketelhuis" tevens voor een ketelhuis met schoorsteen/uitkijktoren.

7.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die in de bestemming passen, zoals kunstwerken, speelobjecten;
- c. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³;
- e. kleinschalige speelvoorzieningen waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- f. een parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- g. terrasschermen waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,50 meter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca".
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ketelhuis", waarbij geldt dat:
 - 1. uitsluitend de gebouwen genoemd in lid 1 onder i zijn toegestaan;
 - 2. een ketelhuis waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 3. een schoorsteen/uitkijktoren waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca;
- b. ter plaatse van Strandweg 84 tevens voor wonen op de verdieping(en);
- c. bij de hiervoor genoemde functie behorend erf, waaronder een terras.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het maximaal aantal toegestane bouwlagen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 9 Horeca - Hotel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel;
- b. bij de hiervoor genoemde functie behorend erf, waaronder een terras.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca - Hotel' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

9.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 6 meter.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het maximum aantal bouwlagen van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding "maximum bouwlagen" op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 11 Natuur - Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. strand en zee;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aan de bossen, houtwallen, zandwallen, duinen, duingraslanden, zandplaten, slikken, schorren, oevervegetaties, poelen en water eigen zijnde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.
- c. dagrecreatie;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "recreatie" tevens voor zomerhuizen en een receptiegebouw uitsluitend ter plaatse van Zeekant 125;
- f. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" tevens voor 12 horecapaviljoens/strandpaviljoens met bijbehorend terras; het terras mag een oppervlak hebben van maximaal 200 m² per paviljoen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "horeca" tevens voor twee horecapaviljoens/strandpaviljoens met bijbehorend terras;
- h. ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie" tevens voor een radarpost;
- i. groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Natuur - Recreatie' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, bruggen en duikers met een bouwhoogte van niet meer dan 1,50 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding "recreatie" waarbij geldt dat:
 - 1. uitsluitend de gebouwen genoemd in lid 11.1 onder e zijn toegestaan;
 - 2. het aantal bouwlagen van een zomerhuis niet meer mag bedragen dan twee, gemeten vanaf maximaal 1,5 meter boven peil;
 - 3. het aantal bouwlagen van het receptiegebouw mag niet meer bedragen dan één;
- c. ter plaatse van de aanduiding "gemengd", waarbij geldt dat:
 - 1. uitsluitend de gebouwen genoemd in lid 11.1 onder f met de daarbij behorende terrasschermen/overkappingen zijn toegestaan, waarbij deze gebouwen met daarbij behorende terrasschermen/overkappingen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn toegestaan;
 - 2. het maximum oppervlak van een horecapaviljoen/strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan 450 m²;
 - 3. het aantal bouwlagen van een horecapaviljoen/strandpaviljoen en de daarbij behorende terrasschermen/overkappingen niet meer mag bedragen dan één;
 - 4. de maximum bouwhoogte van een horecapaviljoen/strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan 5,5 meter, inclusief terrasschermen ten behoeve van een dakterras;
 - 5. buiten het bouwvlak per horecapaviljoen/strandpaviljoen uitsluitend één bouwwerk in de zin van een uitgiftepunt voor horeca is toegestaan, waarvan de maximum oppervlakte 30 m² mag bedragen en de maximum bouwhoogte 2,6 meter mag bedragen;
 - 6. de afstand tussen horecapaviljoens/strandpaviljoens onderling ten minste 5 meter dient te bedragen.
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca", waarbij geldt dat:
 - 1. uitsluitend de gebouwen genoemd in lid 11.1 onder g zijn toegestaan;
 - 2. het aantal bouwlagen van een horecapaviljoen/strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan één;
 - 3. het maximale oppervlak per horecapaviljoen/strandpaviljoen niet meer mag bedragen dan het bestaande oppervlak;
- e. een radarpost uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie".

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

11.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen of inrichten van speelterreinen, dagcampings en lig- of speelweiden;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge hebben.

11.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

- a. normaal onderhoud en beheer (inclusief zandsuppleties in het kader van kustlijnverzorging);
- b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

11.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend indien de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Alvorens de vergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vergunning aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van een deskundige op het gebied van natuur- en landschapsbeheer te overleggen.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. parkeren;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- e. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" tevens voor een parkeergarage.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

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

12.2.2 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- h. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt:
 1. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, tenzij grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied; in dat geval bedraagt de maximum bouwhoogte 1 meter
 2. 1 meter voor erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" geldt in afwijking van het bepaalde onder h dat erfafscheidingen onder de volgende voorwaarden zijn toegestaan:
 1. een erfafscheiding grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied is uitsluitend toegestaan in de vorm van opgaande beplanting al dan niet in combinatie met een open constructie, met dien verstande dat:
 - het bestaande schanskorfmurtje in stand te blijven;
 - de erfafscheiding achter het bestaande schanskorfmurtje wordt gerealiseerd op een afstand van minimaal 20 centimeter;
 2. een erfafscheiding tussen twee percelen is over een lengte van maximaal 2,5 meter gemeten vanaf de voorgevel van de woning toegestaan; met dien verstande dat vanaf 2,5 meter tot aan het openbaar toegankelijk gebied een dergelijke erfafscheiding uitsluitend is toegestaan in de vorm van opgaande beplanting al dan niet in combinatie met een open constructie;

3. de maximum bouwhoogte van een erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,8 meter;
- j. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" mag een parkeergarage gebouwd worden.

Artikel 13 Verkeer - Erf

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter.

Artikel 14 Verkeer - Garagebox

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Garagebox' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

14.2.2 Bebouwingsnormen

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het functioneren van de vaarweg of haven;
- d. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- e. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- h. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" tevens voor een snackbar/snackkiosk;
- i. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" tevens voor een parkeerterrein.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, die niet groter mogen zijn 80 m³,
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 15.1 onder g., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. een gebouw met een maximum oppervlak van niet meer dan 100 m² en een maximum bouwhoogte van niet meer dan 3 meter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gemengd".

Artikel 16 Verkeer - Wegverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

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

Artikel 17 Water - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. water en waterhuishoudkundige functies;
- b. scheepvaart;
- c. afmeervoorzieningen;
- d. voorzieningen voor laden en lossen;
- e. kabels en (buis)leidingen en zinkers;
- f. nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

Artikel 18 Water - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede scheepvaart met bijbehorende voorzieningen en kabels, (buis)leidingen en zinkers

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor "Water - 2" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, gemalen e.d..

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van Strandweg 80 tevens voor een kantoor uitsluitend op de begane grond.
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" tevens voor een parkeergarage;

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het maximum aantal bouwlagen van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwlagen" op de verbeelding is aangegeven.
- b. een parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.3 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 20 Woongebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 Bebouwingsnormen

23.2.2 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 14 grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. de voorgevel van de woningen is gericht op de openbare weg (Havenweg/Cruquiusweg/Stationsweg);
- c. elke woning moet een voortuin hebben;
- d. de woningen mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan met daarop een kapconstructie met een hellingshoek van maximaal 80 graden; de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,8 meter;
- e. de afstand van de woningen tot het Reddersmonument moet tenminste 18,50 meter bedragen;
- f. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel Tuin van overeenkomstige toepassing.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Algemeen

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

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

20.3.2 Verbod functieverandering

Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan een functieverandering van het gebruik van gebouwen.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

20.4.1 Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

20.4.2 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 20.3.2 ingeval gebruik ten behoeve van de oorspronkelijke functie geheel of ten dele is beëindigd, in die zin dat verandering is toegestaan in een (of meerdere) van de andere toegelaten functies, mits de maxima voor deze functies zoals vastgelegd in artikel 20.2.2 niet worden overschreden.

Artikel 21 Leiding - Olie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse aardolietransportleiding, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Verbod

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

21.2.2 Uitzondering op verbod

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

21.2.3 Toegestane bouwwerken

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 21.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Olie'.

21.3.2 Advies

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

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

21.4.1 Verbod

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

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

21.4.2 Uitzonderde werkzaamheden

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

21.4.3 Omgevingsvergunning

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

21.4.4 Advies

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

22.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

22.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 22.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld ongeacht het oppervlak van de bodemverstoring.

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

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

22.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

22.3.4 Vergunning

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

22.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

23.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

23.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

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

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

23.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

23.3.4 Vergunning

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

23.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

24.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

24.3.1 Verbod

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

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

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

24.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

24.3.4 Vergunning

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

24.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt:

voor de als 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, voor zover deze kap vanaf de straatzijde zichtbaar is, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

25.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.3.1 Verbod

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

25.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 25.3.1 is geen vergunning vereist in geval van:

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

25.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

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

25.3.4 Advies

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

Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Verbod

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

26.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 26.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

26.2.3 Toegestane bouwwerken

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

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 26.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

26.3.2 Advies

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 27 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Afdekking van gebouwen

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

28.2 Dakkapellen

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

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

28.3 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

28.4 Souterrain

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

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Luchtvaarverkeerszone

29.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'luchtvaartverkeerszone' aangeduide de gronden zijn mede bestemd voor een vliegroute voor de luchtvaart in verband met het nabij gelegen helikopterveld.

29.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone' geldt voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken een maximum bouwhoogte van 110 meter.

29.1.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 29.1.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies is ingewonnen van de beheerder van het helikopterveld.

29.2 Vrijwaringszone - dijk

29.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - dijk' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de functie van de waterkering.

29.2.2 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken op te richten ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk', uitgezonderd ter plaatse van de reeds bestaande bebouwing, waarbij het grondoppervlak van de bestaande bebouwing met 10% mag worden uitgebreid.

29.2.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de dijk;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

29.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

29.2.4.1 Algemeen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
- b. het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;
- c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
- d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

- bij deze ontwikkelingen moet de situatie met betrekking tot de veiligheid van de dijk voldoen aan de normen van het hoogheemraadschap.

29.2.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 29.1.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

29.2.4.3 Toetsingscriteria

De bedoelde omgevingsvergunningen worden niet verleend indien het belang van de waterkering wordt aangetast. Alvorens omtrent het verzoek een beslissing genomen kan worden wordt advies verkregen van de waterkeringbeheerder.

29.3 Vrijwaringszone - duin

29.3.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - duin' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en/of versterking van het kustfundament.

29.3.2 Bouwregels

Op de voor 'Vrijwaringszone - duin' aangeduide gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) niet worden gebouwd, behoudens:

- a. ter plaatse van de reeds bestaande bebouwing, waarbij het grondoppervlak van de bestaande bebouwing met 10% mag worden uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten;
- c. bouwwerken voor het openbaar belang zoals bedoeld in artikel 2.3.5. lid 2 onder c van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

29.3.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 29.3.2, mits het belang van de zeewering hierdoor niet wordt geschaad.

29.3.4 Advies

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

29.3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

29.3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder b genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren.

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

- a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
- b. het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;
- c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschroeiingen;
- d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

29.3.5.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

30.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

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

Artikel 31 Overige regels

31.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

32.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

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

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

32.1.2 *Afwijking*

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

32.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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

32.2 Overgangsrecht gebruik

32.2.1 *Bestaand gebruik*

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

32.2.2 *Strijdig gebruik*

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

32.2.3 *Verboden gebruik*

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

32.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Zuidwest"

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten categorie en 2

Toelichting

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

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

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

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

- categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
- categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten

[illegible]

SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		aangepast nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LOUCHT
35		-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
35		C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
35		C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
35		D0	Gasdistributiebedrijven:										
35		D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
35		D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
35		E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
35		E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
36		-											
36		-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
36		B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
36		B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41, 42, 43		-											
41, 42, 43		-	BOUWNIJVERHEID										
41, 42, 43		3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
45, 47		-											
45, 47		-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
451, 452, 454			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
45204		B	Autobekleiderijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
45205			Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
453			Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
473		0	Benzineservicestations:										
473		3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
46		-											
46		-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
4622			Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4634			Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
4635			Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
4636			Grth in suiker, chocolade en suikerverk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
4637			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
4638, 4639			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
464, 46733			Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
46499		0	Grth in vuurwerk en munitie:										
46499		1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
46499		5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
4673		0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
4673		2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
46735		4	zand en grind:										
46735		6	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
4674		0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
4674		2	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
46752			Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
4676			Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
466, 469			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
47		-											
47		-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
952			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55		-											
55		-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5629			Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
562			Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/1	1		
49		-											

SBI-2008		aangepast nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
49	-		VERVOER OVER LAND										
493			Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
495			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
52	-												
52	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
52109	B		Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
5221	1	a	Autoparkeerterreinen, parkeergarages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m3 of meer	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	-												
53	-		POST EN TELECOMMUNICATIE										
531, 532			Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61	A		Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
61	B0		zendinstallaties:										
61	B2		- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
61	B3		- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
77	-												
77	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7711			Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
772			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
62	-												
62	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
62	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
58, 63	B		Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74203			Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
82992			Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
37, 38, 39	-												
37, 38, 39	-		MILIEUDIENSTVERLENING										
3700	A0		RWZI's en gerverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:										
3700	B		rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
382	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:										
382	A7	a	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	-												
96	-		OVERIGE DIENSTVERLENING										
96012			Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
96013	A		Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
96013	B		Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9602			Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9609	B		Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		