

BESTEMMINGSPLAN ROTTERDAM SPEELSTAD

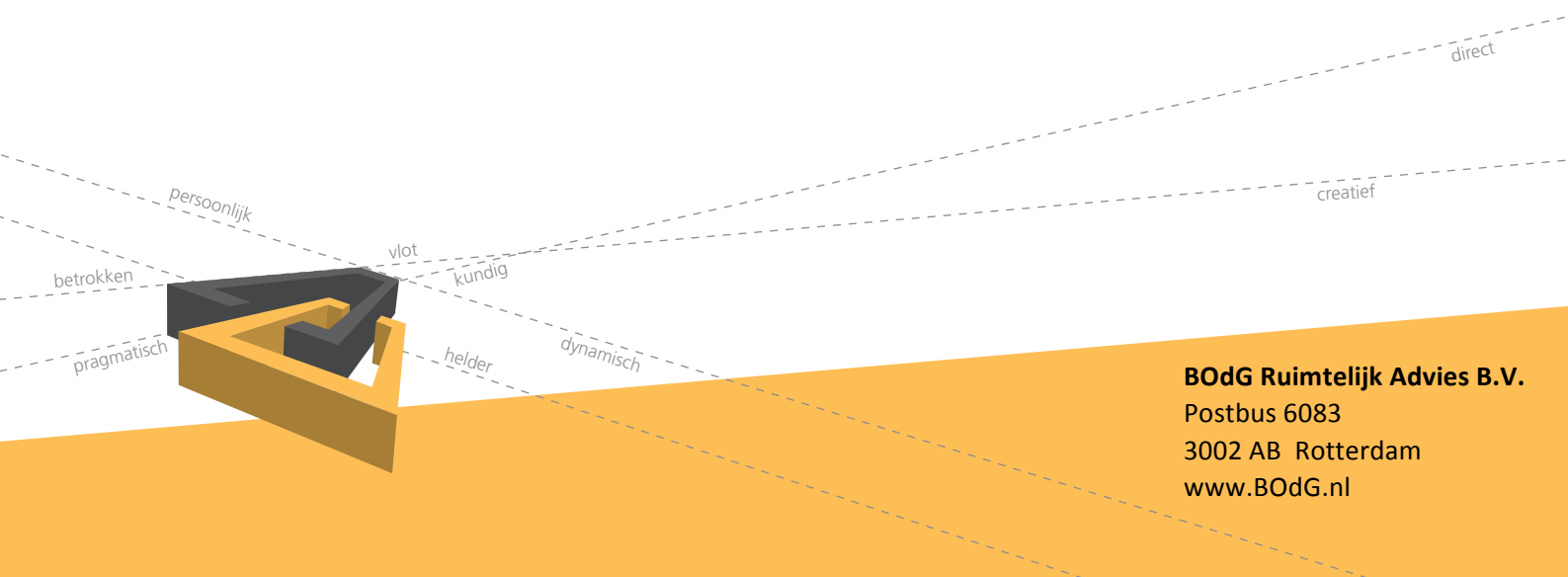
24 februari 2014



BESTEMMINGSPLAN

ROTTERDAM SPEELSTAD

concept ontwerp	13 mei 2013
ontwerp	9 oktober 2013
vaststelling	24 februari 2014



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	25
4.1 Beleid	25
4.2 Water	25
4.3 Milieuzonering.....	28
4.4 Geluid	30
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Externe veiligheid	32
4.7 Bodem	33
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9 Flora en fauna	34
4.10 Duurzaamheid en energie	36
4.11 Besluit m.e.r.....	37
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels	39
5.3 Handhaving.....	40
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	43

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

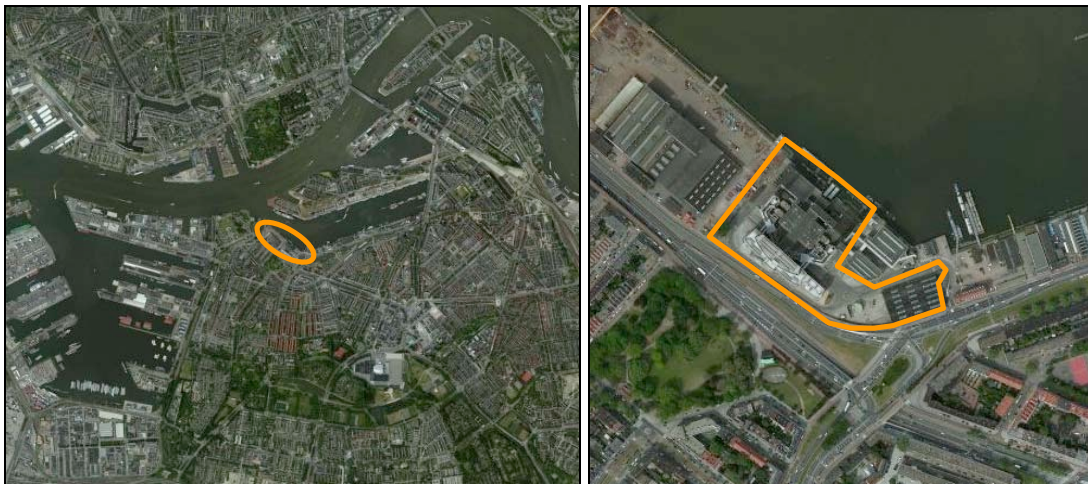
Het project *Rotterdam Speelstad* betreft een duurzame transformatie van de voormalige AVR vuilverbranding aan de Brielselaan tot een familieattractiepark met een oppervlakte van ongeveer 25.000 m². Het project is gelegen in de Tarwewijk (deelgemeente Charlois), aan de zuidzijde van de Maashaven ter hoogte van de Doklaan. Een groot deel van de bestaande bouwwerken op het terrein blijft gehandhaafd en krijgt een ander gebruik. Het project moet een impuls geven aan de werkgelegenheid en verdere economische ontwikkeling van Rotterdam-Zuid.

Ontwikkelaar van het project is Hennie van der Most, een Nederlandse ondernemer die bekendheid heeft vergaard door de wijze waarop hij diverse oude bedrijfsgebouwen heeft omgevormd tot horeca- en amusementsgelegenheden.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan (zie § 1.3) is een herziening daarvan noodzakelijk. Dit projectbestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het project wordt gerealiseerd op een deel van het terrein en in enkele gebouwen van de voormalige AVR vuilverbranding, nabij de zuidelijke in- en uitrit van de Maastunnel. De begrenzing van het plangebied, dat zich bevindt in een zone met bedrijvigheid langs de zuidzijde van de Maashaven, wordt gevormd door het kadastraal eigendom. Direct ten westen van het plangebied grenst het plangebied aan het terrein van het bedrijf Van Leeuwen (opslag en bewerking van metalen). In oostelijke richting grenst het aan het vernieuwde overslagstation van de Roteb (overslag van huisvuil, van vrachtauto's naar schepen).



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

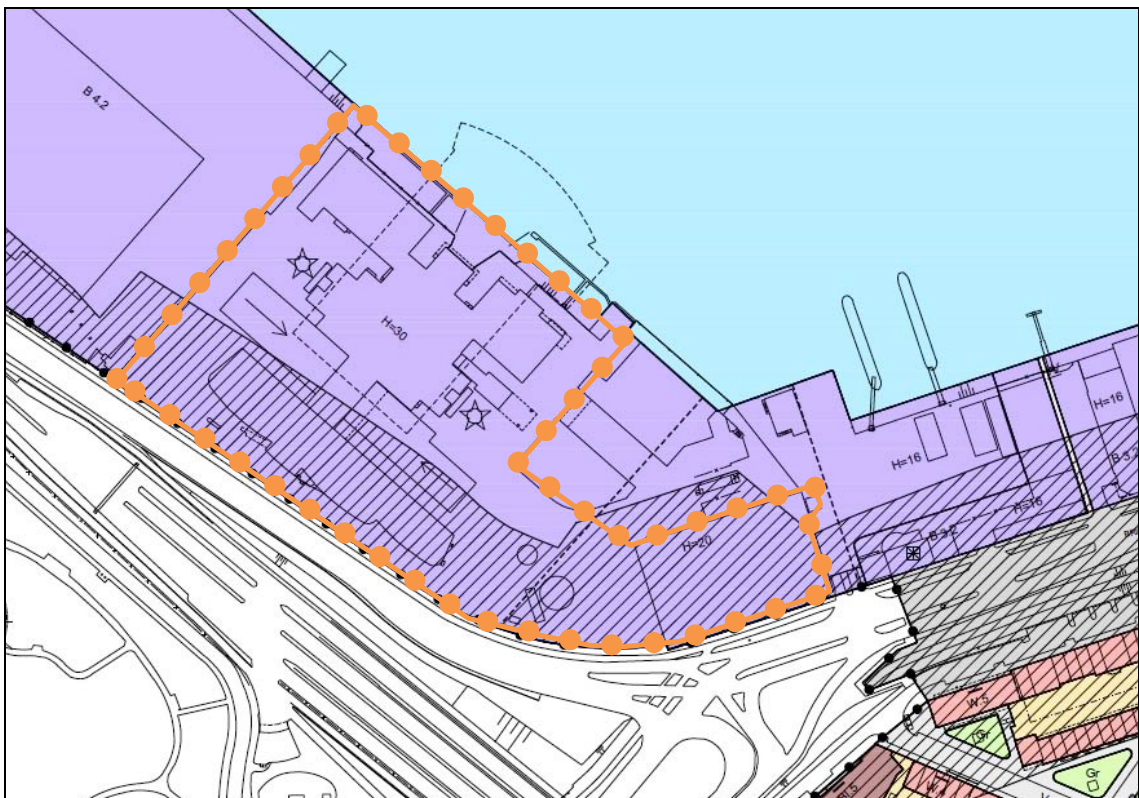
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Tarwewijk, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 9 september 2010 en onherroepelijk is geworden op 10 december 2010. De bestemming voor de locatie is 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4.2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals deze is opgenomen in de voorschriften van dat bestemmingsplan. Op basis daarvan is de realisatie een familieattractiepark niet mogelijk.

Voor de locatie is een algemene bouwhoogte van 30 meter opgenomen ter plaatse van de huidige, voor het gebied beeldbepalende, rookgasreiniger. Aan de westzijde hiervan geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter.

De zuidelijke helft van de locatie is voorzien van een bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter bescherming van de waterkerende functie van de buiten het plangebied gelegen dijklichaam, mag hier alleen worden gebouwd, indien de waterkering niet wordt geschaad.

Algemeen geldt voor de gehele locatie dat op grond van de bestemming 'Waarde – Archeologie' onderzoek noodzakelijk is, indien werken en werkzaamheden worden uitgevoerd beneden 2 meter NAP en met een terreinoppervlakte van meer dan 200 m².



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Tarwewijk (plangebied oranje omlijnd).

1.4 Gekozen planopzet

Het nieuwe bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat enerzijds sprake is van flexibiliteit om het familieattractiepark te kunnen ontwikkelen en anderzijds de rechtszekerheid gewaarborgd is. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

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

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op zowel Rotterdam als de ontwikkeling van Rotterdam Speelstad.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)* vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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

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

Nota Belvédère

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

behoort hier niet toe (wat overigens niet betekent dat van cultuurhistorische waarden geen sprake kan zijn).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zoals uit § 3.1 blijkt, zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden gelegen.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het nationale beleidskader. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Rotterdam Speelstad wordt gevestigd op de voormalige AVR-locatie en voegt daarmee waarde toe aan de stad en de regio. Het betreft bijzonder hergebruik van een zeer zichtbaar industrieel complex, waarmee het van grote betekenis is voor de stedelijke kwaliteit op Rotterdam-Zuid (fysiek en sociaal) en op een goede wijze invulling geeft aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Rotterdam. Het plan past daarmee prima binnen de SER-ladder. Daarnaast draagt het familieattractiepark bij aan de beleving van de haven en het waterfront van Rotterdam en daarmee ook de gewenste kwaliteitssprong van dit deel van de stad.

2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het RR2020 en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

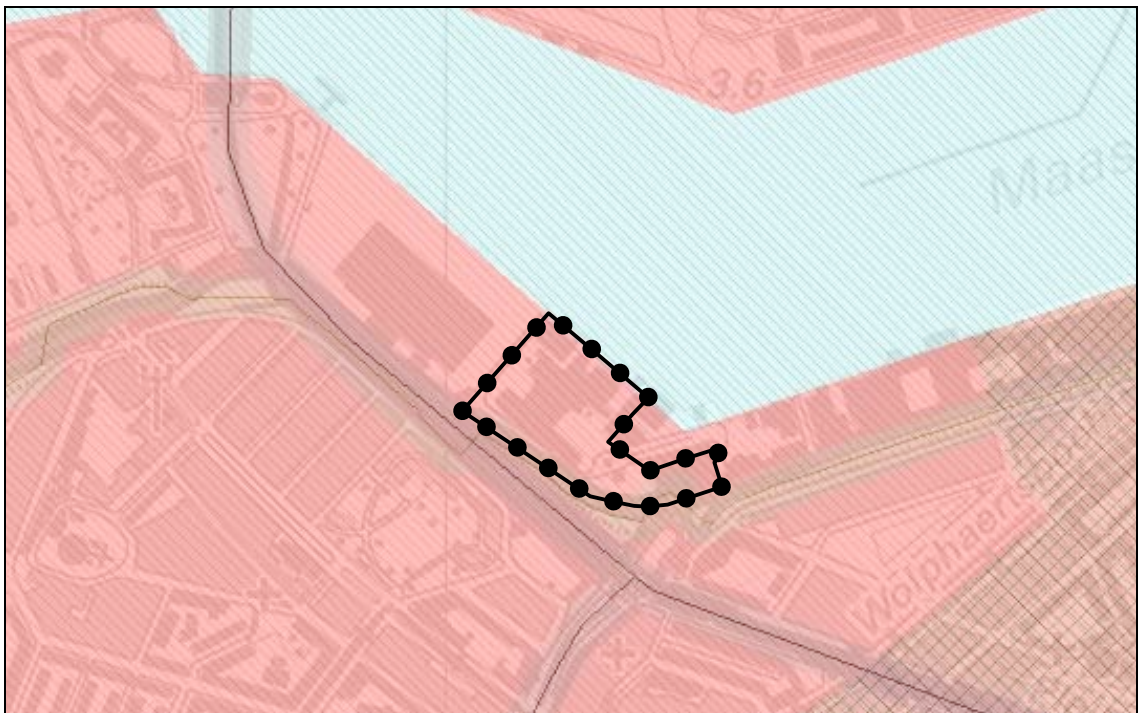
In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat in het huidige stedelijk gebied kwantiteit en

kwaliteit van de woon- en werkmilieus niet altijd goed aansluiten bij de marktvraag. De scheiding van functies is te ver doorgevoerd. Het aanbod van bijvoorbeeld aantrekkelijke, gemengde milieus, met een goede bereikbaarheid van werk, voorzieningen en recreatie, is nog te klein. De ontwikkeling van Rotterdam Speelstad speelt hier zowel in recreatief als economisch opzicht op in. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functie- en kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied'. Het gebied wordt gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden.



Afbeelding 3: Uitsnede functiekaart Structuurvisie provincie Zuid-Holland (plangebied is omkaderd).

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Verordening Ruimte er één is. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. In deze Verordening is het plangebied gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen deze gebieden bestaat ruimte voor herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. Zoals reeds beschreven in § 2.1 sluit de ontwikkeling van het familieattractiepark daar goed op aan.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Aangezien de voorgestane herontwikkeling in z'n geheel plaatsvindt binnen de bebouwingscontour zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening, bestaat in die zin geen strijdigheid met het provinciale beleid. De ontwikkeling van Rotterdam Speelstad speelt zowel in recreatief als economisch opzicht in op de conclusie uit de structuurvisie, dat in het huidige stedelijk gebied kwantiteit en kwaliteit van de woon- en werkmilieus niet altijd goed aansluiten bij de marktvraag. Rotterdam Speelstad leidt tot een aantrekkelijk, gemengd stedelijk milieu, met een goede bereikbaarheid. Daarnaast is sprake van een duurzame transformatie binnen stedelijk gebied. Gesteld wordt, dat het voornemen past binnen het provinciaal beleidskader.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De *Stadsvisie Rotterdam 2030* is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 november 2007. De visie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting elf gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. De voormalige AVR vuilverbranding is onderdeel van twee van die zogenoemde VIP-gebieden, namelijk nr.8 *Stadshavens* en nr.11 *Woonmilieu Kop van Zuid*. Speerpunt bij die laatste is de transformatie van havengebied naar rustig en centrumstedelijk wonen aan het water en in gemengde wijken. Verdere uitwerking en concretisering van deze VIP is te vinden in het document 'Kadestad op Zuid'. Meer informatie over het VIP-gebied Stadshavens is te lezen onder 3.3. Een ander relevant beleidsvoornemen in de Stadsvisie is kernbeslissing 10, die het belang van de cultuurhistorisch erfgoed en architectuur benadrukt. Concreet betekent dit dat de gemeente (eigen) cultuurhistorisch vastgoed wil inzetten als drager voor ruimtelijke ontwikkelingen en dat de gemeente zich inzet voor hoogstaande architectonische kwaliteit.

Structuurvisie Stadshavens

Stadshavens heeft de potentie om uit te groeien tot een deel van de mainport Rotterdam zoals dat nergens anders kan bestaan: het centrum van ontwikkeling en innovatie, direct gekoppeld aan de dagelijkse bedrijvigheid en aan de stedelijke arbeidsmarkt. Tegelijk biedt Stadshavens kansen voor de herwaardering van het karakter als havenstad, met de aanleg van woon- en werkmilieus die honderd procent Rotterdams zijn en de identiteit en aantrekkingskracht van de hele stad versterken. Doel is om de activiteiten van de mainport te verbreden van een klassieke haven economie naar een kennis- intensief economisch complex, dat aansluit bij de stedelijke kennis- en diensteneconomie. Duurzaamheid is daar in alle opzichten een wezenskenmerk van: sociaal, economisch en ecologisch.

Het gebied tussen Dordrecht, Delft en Europoort ontwikkelt zich als Clean Tech Delta: een internationaal toonaangevend netwerk van bedrijven, gericht op innovatieve oplossingen voor water-, klimaat- en energievraagstukken, met de eigen regio als living lab en de hele wereld als afzetgebied. Stadshavens is hierbinnen één van de ankerpunten, juist vanwege de unieke combinaties van stad en haven, innovatie en productie, onderwijs en bedrijvigheid, sfeer en prestatie. Het deelgebied Rijn-Maashaven brengt de ambities met Stadshavens en de Clean Tech Delta dichtbij het stedelijke publiek. Letterlijk, omdat deze havens doordringen tot in het hart van de stad, en figuurlijk doordat innovaties hier zichtbaar worden, onder meer in de Floating City in de Maashaven.

De stad en de regio Rotterdam werken aan het vergroten van hun attractiviteit, onder meer door een grotere variatie aan woon- en werkmilieus aan te bieden. De rivieroeveren vervullen daarin een sleutelrol. De realisatie van een familieattractiepark op de nu voorgestane locatie, komt voor wat betreft de transitie naar woningbouw op een iets gewijzigde insteek neer. De locatie leent zich door het typisch Rotterdams karakter echter uitstekend voor deze stedelijke ontwikkeling: stoer, ruig, fascinerend en gekleurd door maritieme activiteiten.

Rotterdam en architectuur

De nota *Rotterdam en architectuur* is een uitwerking van de Stadsvisie, waarin staat dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevende stimulerende bijdragen kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. De kunst is om van die ontwikkelingskracht optimaal gebruik te maken. Architectuur kan de stad aantrekkelijk maken, wat bijdraagt aan het welbevinden van de gebruikers van de stad. Deze kracht van architectuur is aan te scherpen door meer nadruk te leggen op samenhang in het stedelijke weefsel en op de levendigheid van de stad. De praktijk vergt een duidelijke uitvoeringsagenda. Voor de gemeente bestaan drie leidende beginselen bij het omzetten van woorden in daden. Het gaat dan om:

- Het bevorderen van goed opdrachtgeverschap.
- Vergaren en delen van kennis op het terrein van architectuur, toegespitst op de Rotterdamse opgave.
- Behouden en stimuleren van ontwerptalent in de stad.

De gemeente investeert veel in de VIP-gebieden, en verwacht dat ontwikkelende partijen ook een hoog niveau ambiëren en zich inzetten op kwalitatief hoogwaardige en innovatieve architectuur. Dit is mede geborgd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan.

Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de *Welstandsnota Rotterdam*. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart

'Welstandsniveaus' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder. Het plangebied is in de Welstandsnota Rotterdam aangeduid als gebiedstype Haven- en bedrijventerreinen. Dit betekent dat naast de vaste criteria, de aanvullende criteria die zijn beschreven in het gebiedstype 'haven- en bedrijventerreinen' gelden.

Gebiedsvisie Tarwewijk

De *Gebiedsvisie Tarwewijk* geeft een beeld van de ambities voor de Tarwewijk voor 2020 en verbindt de bestaande plannen met elkaar. De gebiedsvisie is opgebouwd uit twee delen. Het eerste deel gaat in op de problemen en analyse van de wijk en sluit af met een aantal ambities voor de periode tot 2020. In het tweede deel is beschreven hoe te komen van ambities naar uitvoering. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is opgenomen hoe de ambities worden gerealiseerd. Het uitvoeringsprogramma is mede opgebouwd uit de bestaande programma's. Deze zijn nu in het bredere perspectief van de visie geplaatst en met elkaar verbonden. Op die manier kan ook synergie tussen de programma's worden gerealiseerd. Daarnaast is een fors aantal nieuwe maatregelen geformuleerd om de kindvriendelijkheid van de wijk verder te verbeteren. Er worden geen specifieke uitspraken gedaan over het rivierfront langs de Maashaven. Dit gebied maakt deel uit van de visie voor Stadshavens.

Horecagebiedsplan Charlois

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Rotterdam een nieuwe horecanota vastgesteld welke loopt tot 2016. Tevens is besloten de bevoegdheden rondom horeca-aangelegenheden anders te verdelen. Zo is bijvoorbeeld het delegatiebesluit Drank en Horecawet van het college van burgemeester en wethouders aan de dagelijks besturen van de deelgemeenten ingetrokken. De doelstelling is om tot één loket te komen voor ondernemers uit deze branche. Op basis van de vastgestelde stedelijke horecanota zijn de deelgemeenten gevraagd horecagebiedsplannen voor het eigen grondgebied op te stellen. Hierbij is het de bedoeling op het niveau van wijk, buurt of straat aan te geven wat de ontwikkelingsrichting voor de horeca is. Omdat de intentie is per 2014 vierjaarlijkse integrale 'deelgemeentelijke' gebiedsplannen op te stellen, waar de ontwikkeling van de horeca in wordt meegenomen, is de looptijd van het horecagebiedsplan Charlois tot en met 2014.

Het dagelijks bestuur heeft bij het opstellen van het horecagebiedsplan, de beleidslijn uit de deelgemeentelijke horecanota 2007 – 2011 doorgetrokken. De verschillende horeca gerelateerde aspecten (ruimtelijk, economisch, openbare orde) zijn daarbij bij elkaar gebracht en vertaald naar beleidslijnen voor de toekomst. Belangrijke doelstellingen zijn:

- kansen benutten in ruimtelijke-, sociale- en economische ontwikkelingen;
- kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod;
- tegengaan en voorkomen van overlast.

De gewenste ontwikkeling van de horeca in een bepaald gebied of een gedeelte van een gebied wordt aangeduid met de begrippen 'consolideren', 'ontwikkelen' en verminderen. Voor de Tarwewijk geldt het consolidatiebeleid. Hier is slechts uitbreiding toegestaan indien sprake is van verbetering van het woon- en leefklimaat en horeca is ingebed in ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van Rotterdam Speelstad is hiervan sprake. Belangrijk aandachtspunt in het Charloise horecagebiedsplan is dat het toezicht op de horeca steeds meer onder stedelijke regie gaat vallen.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

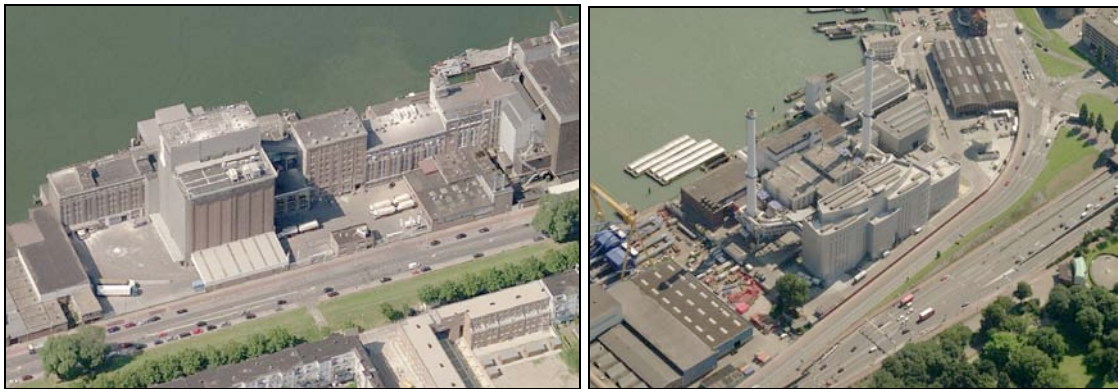
De voorgenomen realisatie van het familieattractiepark past binnen de visie van de (deel)gemeente. Het plangebied kan worden beschouwd als onderdeel van één van de VIP-projecten waarmee het beleid uit de Stadsvisie wordt toegepast.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Cruciaal voor de havenontwikkeling op Zuid was de aanleg van een aantal nieuwe stroomopwaarts gerichte havenbekkens. Achtereenvolgens werden naar ontwerp van De Jongh de Rijnhaven (1887-1893), de Maashaven (1898-1905) en de Waalhaven (1907-1931) gegraven. De Maashaven kreeg een omvang van zestig hectare en was voornamelijk bestemd voor graanoverslag en de daarmee samenhangende meelfabrieken. Aan de zuidkant van de Maashaven, langs de Brielselaan, vestigden zich in de loop der tijd grootschalige havengebonden bedrijven die het water benutten voor de aan- en afvoer van goederen: Kalmar, de voormalige afvalverbrandingsinstallatie AVR, Meneba, Quaker en de Maassilo (nu Creative Factory). Hiervoor is een aantal beeldbepalende gebouwen gerealiseerd die deels ook cultuurhistorische waarde hebben.



Afbeelding 5: Beeldbepalende gebouwen langs de Maashaven: Meneba (l) en de afvalverbranding (r).

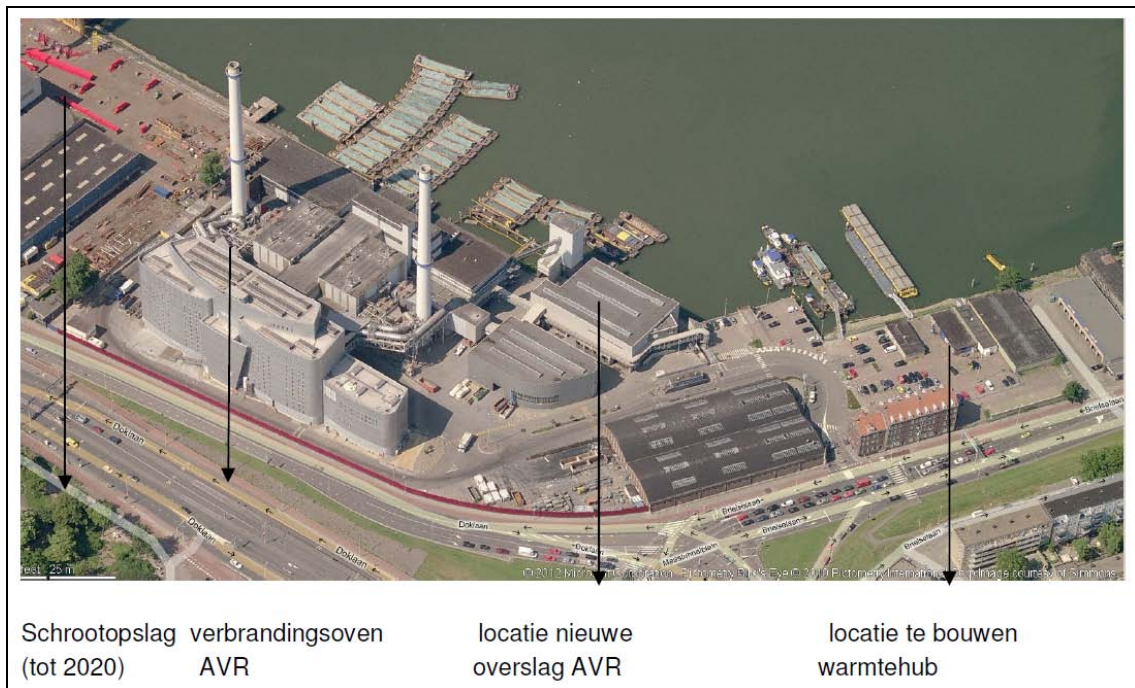
Het meest beeldbepalende gebouw binnen het plangebied van Rotterdam Speelstad, betreft de rookgasreiniger ten behoeve van een afvalverbrandingsinstallatie. Om de technische installatie is een huid van zilverkleurig gecoate sandwichpanelen aangebracht, die een geheel eigen, autonome vormgeving heeft. De installaties vormen tevens de draagconstructie voor de gevel. Op begane grondniveau is het complex voorzien van het kunstwerk 'De Rozenwand' van Lydia Schouten, dat een gesloten afscheiding vormt voorzien van gezeefdrukt glas.

Stedenbouwkundige structuur en context

De locatie voor Rotterdam Speelstad bevindt zich op een zeer prominente plek in de stad. Door de ligging in de knik van de Maashaven en aan het Maastunnelplein is de voormalige vuilverbranding zichtbaar aanwezig in de stad; zichtbaar vanaf de Müllerpier, vanaf Katendrecht, vanuit de omliggende stadswijken als ook vanaf het Maastunnelplein, onderdeel van de stedelijke hoofdinfrastructuur. Het is daardoor een blikvanger en een oriëntatiepunt en zorgt er tevens voor dat de havens zichtbaar aanwezig zijn in de stad. Tegelijkertijd ontleent het complex voor voorbijgangers juist grotendeels het directe zicht op de Maashaven, net als meerdere terreinen aan de zuidzijde van de deze haven.

Rondom de Maashaven is op diverse plekken sprake van dynamiek. Zo heeft de zuidzijde van Katendrecht recentelijk een transformatie doorgemaakt van havengerelateerde bedrijvigheid naar woongebied. Een transformatie die nog niet is afgerond en met name in het Polsgebied

de komende jaren wordt voortgezet. Aan de zuidzijde van de Maashaven vindt wel ontwikkeling plaats, maar is in beperkte mate sprake van transformatie naar een gemengd stedelijk gebied.



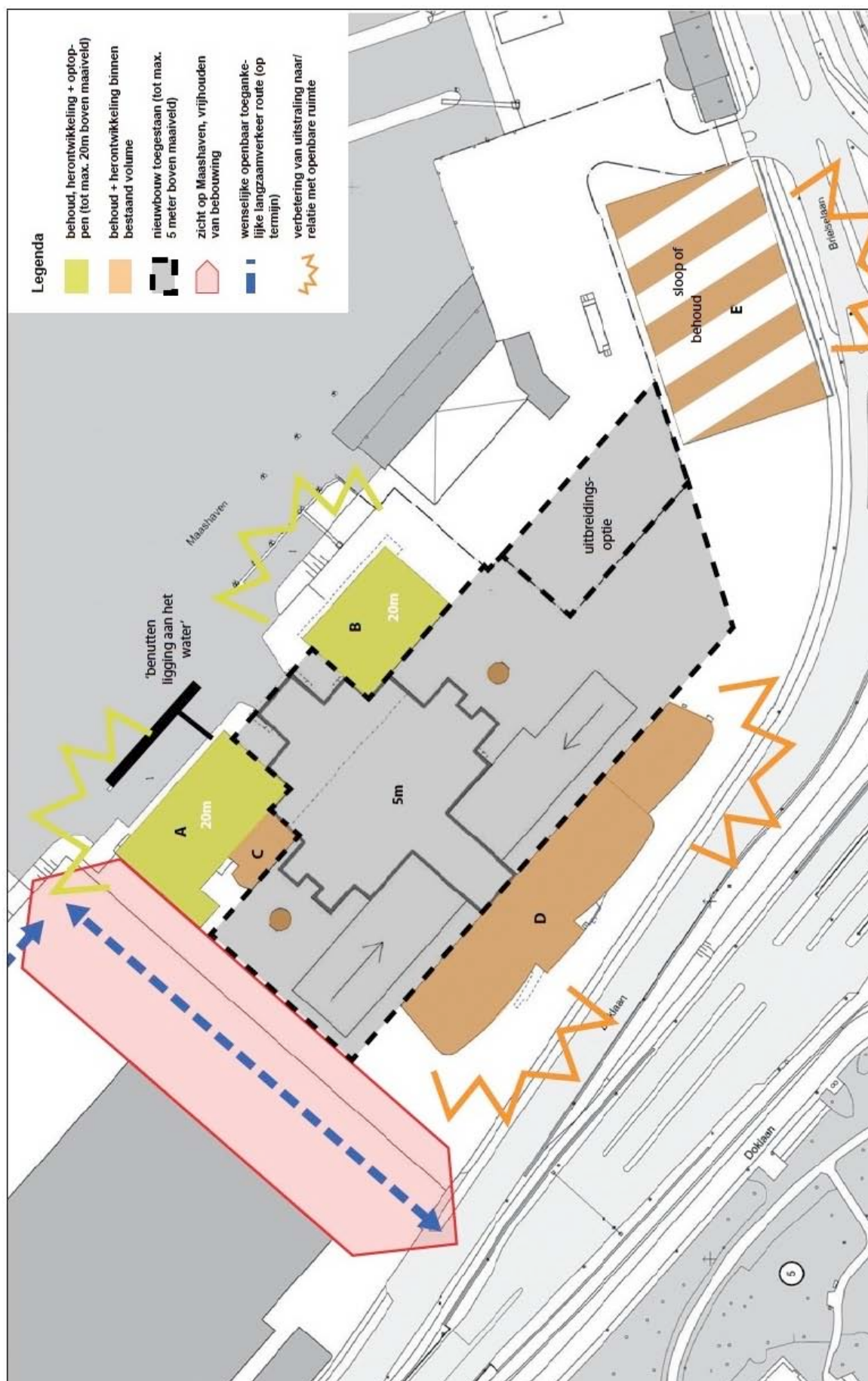
Afbeelding 6: Directe omgeving van het plangebied.

In de Maassilo is de Creative Factory gevestigd, een plek waar ‘creatieve startups’ onderdak en begeleiding kunnen vinden. Over de locatie van Barcila/Bosman Aerospace worden gesprekken gevoerd met bouwmarkt Karwei. En nabij de locatie van Rotterdam Speelstad wordt de warmtehub ontwikkeld, onderdeel van het stadsverwarmingsnetwerk in Rotterdam en een nieuwe vuiloverslag van de AVR. Daarnaast is op de voormalige Kalmarlocatie tijdelijk het schrootverwerkingsbedrijf Van Leeuwen gevestigd.

3.2 **Projectbeschrijving**

De ontwikkeling van Rotterdam Speelstad betreft een particuliere investering, waarbij de gemeente zowel faciliterend als kaderstellend haar (publiekrechtelijke) rol zal invullen. De gemeente wenst graag medewerking te verlenen, omdat zij een waarden toevoeging ambieert op diverse terreinen binnen de stad. Daartoe is uiteraard een aantal ambities opgesteld ten aanzien van het bijzondere hergebruik van het zeer zichtbare industriële complex. Het familieattractiepark zal van betekenis moeten zijn voor de stedelijke kwaliteit op Rotterdam-Zuid en moeten bijdragen aan de beleving van de haven en het waterfront. Tevens is het van belang dat het project past binnen de duurzaamheidsambities van de stad.

Het bestemmingsplan is flexibel van aard, omdat de definitieve invulling van het familiepark nog niet volledig vast staat, terwijl het plan ook enige ruimte moet bieden voor toekomstige ontwikkelingen die nog niet bekend zijn. In dit hoofdstuk zal met name aandacht worden besteed aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de wijze waarop hiermee in ruimtelijk opzicht wordt omgegaan.



Afbeelding 7: overzicht van de locatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Programma

Het programma van Rotterdam Speelstad omvat een familieattractiepark dat jaarlijks naar verwachting zo'n 200.000 bezoekers gaat trekken. Het programma bestaat uit diverse onderdelen, zoals binnen- en buitenattracties, een achtbaan, een reuzenrad, horeca, bowling, een feestzaal en congres- en vergaderruimte. De bestaande bebouwing van het beeldbepalende voormalige AVR-complex zal het uitgangspunt vormen bij de herontwikkeling van de locatie. De grootschaligheid evenals de samengestelde en gelaagde coulissenachtige opbouw zijn bijzonder. Afbeelding 7 geeft een overzicht van de locatie met de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De rookgasreiniger (D) en de twee schoorstenen zijn de belangrijkste onderdelen van het complex en worden dan ook behouden. Dit geldt ook voor de voormalige werkplaats/kantoor naast de voormalige energiecentrale (C).



Afbeelding 8: Impressie van het familieattractiepark (bron: Westland Company Architecture).

De twee gebouwen aan de Maashaven kunnen worden opgetopt binnen de bestaande rooilijnen tot een hoogte van maximaal 20 meter boven maaiveld. Midden op het terrein is de bouw van een zogenaamd tweede maaiveld voorzien, waarop de buitenattracties van het familieattractiepark gerealiseerd zullen worden. Dit is toegestaan in de aangegeven zone tot een hoogte van 5 meter boven het bestaande maaiveld. De bedoeling is dat hieronder geparkeerd kan worden. De voorgestelde buitenattracties zijn een reuzenrad van 40 x 10 meter, een carroussel met een diameter van 20 meter, een achtbaan van 40 x 20 meter, een shuttle-loop 182 x 10 meter en een evolution van 20 x 20 meter. De resterende buitenruimte zal voor entree en parkeervoorzieningen worden ingericht. Het voormalige magazijn aan de Brielselaan (E), tevens in gebruik als werkplaats, wordt herontwikkeld binnen het bestaande volume of gesloopt. Wanneer voor sloop gekozen wordt, is bebouwing van het vrijgekomen terrein niet zonder meer toegestaan. Dan is vanuit stedenbouwkundige context het vrijhouden van een bepaalde doorzicht op de Maashaven gewenst.

De rooilijnen van de bestaande bebouwing zijn het uitgangspunt bij herontwikkeling van die gebouwen. Waar optoppen is toegestaan blijven de bebouwingslijnen van de toevoeging binnen de bestaande rooilijnen. Aanpassing van de bestaande gebouwen A en B, bijvoorbeeld om deze voorzien van een '2e huid' vanwege bouwfysische en -technische redenen, is toegestaan mits dit beperkt blijft tot 2 à 2,5 meter buiten de bestaande rooilijnen en deze zo transparant mogelijk wordt uitgevoerd. De rooilijn van de noordwestgevel van de voormalige energiecentrale (A) wordt over het gehele terrein richting Doklaan doorgetrokken; ten noordwesten daarvan is geen bebouwing toegestaan waardoor een doorzicht op de Maashaven (en Wilhelminapier) ontstaat.

Rotterdam Speelstad zal het gehele jaar geopend zijn en naar verwachting op een gemiddelde dag 300 à 400 bezoekers trekken. De nadruk ligt daarbij op de weekenden, schoolvakanties en woensdagmiddagen. Er worden dan bezoekersaantallen van 1.000 tot 1.500 mensen per dag verwacht. De verwachte topdagen zijn zondagen en vakantiedagen met droog, niet te warm weer. De verwachting is dat op die dagen maximaal 2.000 bezoekers gelijktijdig het park bezoeken. Jaarlijks worden tussen de 150.000 en 200.000 bezoekers verwacht. Het aantal werknemers is circa 40, op topdagen 100.

De openingstijden liggen tussen 11.00 en 19.00 uur voor de attracties buiten en binnen, met de mogelijkheid om 12 dagen per jaar langer open te zijn. In de gebouwen A en B zijn horecavoorzieningen toegestaan, zoals een hotel, restaurant en zalenverhuur. Deze gebouwen zullen ook toegankelijk zijn tussen 11 uur in de ochtend en 12 uur 's nachts.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De huidige aansluiting van de AVR op de Brielselaan blijft gebruikt worden voor het aanwezige overslagstation van de Roteb. Uitgangspunt is dan ook, dat auto's, fietsers en voetgangers (OV-reizigers) richting Speelstad gebruik maken van een nieuwe aansluiting op de Doklaan.

De initiatiefnemer van het familieattractiepark heeft een mobiliteitsplan laten opstellen¹. In het opgestelde mobiliteitsplan is op basis van deze uitgangspunten onderzocht welk bereikbaarheidsprofiel de locatie heeft en wat dit betekent voor de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. In beginsel is de locatie sterk gericht op autogebruik (90%), wat naar verwachting resulteert in een onacceptabele toename van het verkeer op het stedelijke wegennet. In het mobiliteitsplan wordt dan kan uitgegaan van bereikbaarheidsmaatregelen waarmee een verschuiving kan worden bewerkstelligd in het aandeel autogebruik op de locatie. Dit kan onder andere door het vervoer over water en het parkeren op afstand te stimuleren. Daarnaast zijn goede looproutes en een goede infrastructuur voor de fiets van belang. Ook met ruimere openingstijden en het aanbieden van arrangementen kan het autogebruik worden verlaagd en doorstroming op peil gehouden worden. Voor de goede en veilige infrastructuur zijn al afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. Op basis van informatie en adviezen van de gemeente heeft de initiatiefnemer een locatie gekozen voor de entree. Hiervoor gaat de initiatiefnemer een proces starten van ontwerp tot uitvoering.

Uitgangspunt voor de gemeente is, dat de initiatiefnemer maatregelen treft om de bereikbaarheid voor alle vervoerwijzen op orde te hebben en passende parkeervoorzieningen realiseert. Daarbij dient in ieder geval sprake te zijn van 400 parkeerplaatsen voor

¹ Royal HaskoningDHV, Speelstad bereikbaar Mobiliteitsplan Speelstad Rotterdam, april 2013, rapportnummer BB4921-101-100.

personenauto's, enkele parkeerplaatsen voor bussen en 150 parkeerplaatsen voor fietsen. Deze parkeeropgave voorziet zowel in de behoefte voor het familieattractiepark, als de beoogde niet ten dienste van het attractiepark staande horeca. Alleen het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen is vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Om de bereikbaarheid van Speelstad en de stad te garanderen, zijn (als bijlage bij het bestemmingsplan) afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. Er is een matrix opgesteld van de noodzakelijke maatregelen. Er zijn maatregelen die genomen moeten worden voor de opening van Speelstad. Ook zijn er maatregelen die pas kunnen worden genomen als Speelstad open is. De afspraken over de bereikbaarheid worden vastgelegd in een bereikbaarheidsplan, dat gereed moet zijn voordat Speelstad wordt geopend.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 *Beleid*

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 leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen. Duurzame ontwikkeling is daarin een cruciale factor. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (prosperity) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam.

4.2 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is buitendijks gelegen, waardoor het deel uit maakt van het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Ook het Waterschap Hollandse Delta wordt aangemerkt als waterbeheerder. De locatie is namelijk gelegen binnen de (aanzet van de) hoofdwaterkering aan de Doklaan.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van

het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Op 26 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het WSHD het waterbeheerplan 2009-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het WSHD met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het (vaar)wegenbeheer in het beheersgebied. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin 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 in korte tijd veel neerslag vallen; om dat water te verwerken is opvang en berging nodig.
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. Voor alle wateren in de stad worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan, dat onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie'.

Voor de deelgemeente Charlois is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord. De algemene doelstelling van dit plan is om te komen tot een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem. Het waterplan beschrijft in principe alle thema's en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd.

Beschrijving watersysteem

Zoals eerder aangegeven is het terrein van Rotterdam Speelstad buitendijks gelegen en momenteel volledig verhard. Een deel is echter gelegen binnen de (aanzet van de) hoofdwaterkering aan de Doklaan. Voor (bouw)werkzaamheden binnen deze waterkering is een vergunning op grond van de Keur van het Waterschap Hollandse Delta noodzakelijk.

De kans dat een buitendijks gelegen gebied last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de terugkeertijden van hoog water in de Nieuwe Waterweg en de maaiveldhoogte. Voor de Nieuwe Maas heeft Rijkswaterstaat voor de herhalingstijd van 1x per 10.000 jaar de maatgevende hoogwaterstand bepaald op 3,60 meter boven NAP. Wil een buitendijks gebied voldoen aan deze herhalingstijd, dan dient de maaiveldhoogte dus minimaal op 3,60 meter boven NAP moeten liggen. Voor het plangebied geldt, dat de maaiveldhoogte varieert van 3 tot 4 meter boven NAP. Het merendeel is echter gelegen op een hoogte van ongeveer 3,4 meter boven NAP.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Carnisse, dat rioolwater vanuit hoofdgemaal Amelandseplein via district Charlois naar de rioolwaterzuiverings installatie Dokhaven pompt. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. In het plangebied liggen geen overstorten.

Wateropgave

Omdat het plangebied momenteel al volledig verhard is, leidt de realisatie van Rotterdam Speelstad niet tot een toename. Het waterbergend vermogen van het plangebied wordt dan ook niet negatief beïnvloed, waardoor het treffen van compenserende maatregelen niet aan de orde is.

Om een onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de waterkering te voorkomen, zijn de betreffende gronden op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

In de nieuwe situatie wordt het regenwater afgekoppeld en rechtstreeks geloosd op het water van de Maashaven. Het is dan ook van belang om bij de realisatie van nieuwe bebouwing gebruik te maken van duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen om diffuse

verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Doordat het huidige maaiveld overwegend op een hoogte van 3,4 meter boven NAP is gelegen, wordt niet voldaan aan de norm van Rijkswaterstaat. Dit betekent, dat het plangebied in de huidige situatie een grotere kans dan 1 op 10.000 heeft om last te krijgen van hoog water. Of sprake is van materiële schade is afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de objecten die hiermee worden bedreigd. De kans op slachtoffers wordt bepaald door verschillende factoren. Het belangrijkste risico is verdrinking in diep water of bij grote stroomsnelheden. Het optreden van overstroming van buitendijks gebied gaat echter in het algemeen zeer langzaam en is goed voorspelbaar. Grote stroomsnelheden komen dus nauwelijks voor. Bovendien blijft de waterdiepte bij een eventuele overstroming beperkt tot ongeveer 20 centimeter. De kans op verdrinking is daardoor klein. Daarnaast geldt, dat een groot deel van de attracties wordt gerealiseerd op een tweede maaiveld, dat circa 5 meter hoger is gelegen dan het huidige maaiveld. De tussenliggende ruimte wordt dan voornamelijk gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen. Een verhoging van de kans op hoog water wordt dan ook acceptabel geacht.

Overleg met de waterbeheerder(s)

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg zijn de waterbeheerders bij de totstandkoming van dit plan betrokken (zie § 6.2). Daar waar nodig zijn aanpassingen in deze paragraaf en/of de planregels doorgevoerd.

4.3 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

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

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aan een attractiepark (SBI-code 9321) een maximale hindercontour gekoppeld van 300 meter voor het aspect geluid. In de omgeving van het plangebied zijn echter diverse functies (bedrijvigheid, wonen) en hoofdontsluitingsroutes aanwezig. Op grond van de VNG-uitgave mag de omgeving dan ook gekarakteriseerd worden als 'gemengd gebied', waardoor de hinderafstand met één afstandstap verkleint mag worden. Dit betekent, dat sprake is van een hindercontour van 200 meter.

De dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woningen) zijn gelegen op een afstand van ongeveer 150 meter. Omdat niet voldaan wordt aan de hinderafstand uit de VNG-uitgave is een

akoestisch onderzoek² uitgevoerd, om na te gaan of de geluidseffecten van Rotterdam Speelstad op de directe omgeving acceptabel zijn. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in § 4.4.

Geur

Voor het aspect 'geurhinder' gelden geen wettelijke normen. Bij bedrijven in het havengebied wordt het lokale geurbeleid als indicatie gebruikt voor wat als aanvaardbare geurhinder kan worden beschouwd. In het havengebied geldt de "Geuraanpak kerngebied Rijnmond" (versie van juli 2005; verder Geuraanpak). Daarin wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke bescherming van alle geurgevoelige objecten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in categorie I (zwaar te beschermen objecten) en categorie II (licht te beschermen objecten).

Binnen en net buiten het plangebied is momenteel het afvalverbrandingsbedrijf van de AVR aanwezig. Het deel van deze inrichting dat binnen het plangebied is gelegen, is gesloten. Alleen het buiten het plangebied aanwezige overslagstation van stedelijk afval is nog in bedrijf. Hier wordt (huishoudelijk) afval overgeslagen van vrachtauto's naar binnenvaartschepen die het naar de verbrandingsinstallatie in Rozenburg brengen. Dit overslagstation is recentelijk gebouwd. Vanaf deze inrichting geurhinder is te verwachten, waarbij de geurcontour zich uitstrekt tot ongeveer 200 tot 400 meter.

In de milieuvergunning van het afvaloverslagstation is maatregelniveau III voorgeschreven voor categorie 1-objecten. Dit betekent, dat ter hoogte van het dichtstbijzijnde geurgevoelig object categorie 1 geen geurhinder op mag treden. Dit zijn de woningen aan de Brielselaan en het Maastunnelplein. De hierbij behorende geurcontour bedraagt 0,5 OU_E/m³ als 98-percentiel. De betreffende geurcontour is niet over deze objecten gelegen.

Speelstad wordt gerealiseerd op het voormalige terrein van AVR. Het terrein van Rotterdam Speelstad ligt op een afstand van ongeveer 35 meter van het overslagstation. Op grond van de Geuraanpak wordt Rotterdam Speelstad aangemerkt als categorie II (licht te beschermen object). Op grond van de Geuraanpak heeft dit geen gevolgen voor het maatregelenniveau van het overslagstation.

Gezien het fluctuerende karakter van de activiteiten bij AVR, kan in het plangebied een geurbelasting voorkomen met geurpieken van meer dan 2,5 OU_E/m³. Dit betekent, dat bezoekers aan Rotterdam Speelstad geurhinder kunnen ondervinden. De gemeente Rotterdam acht dit acceptabel, gezien het lagere beschermingsniveau op grond van de Geuraanpak. In de vergunning van het overslagstation van de AVR is daarnaast een algemene bepaling opgenomen, dat nader onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijkheden van verdergaande maatregelen om geuruitworp te verminderen. Deze regel is bedoeld om bedrijven te stimuleren om de best beschikbare technieken toe te passen die redelijkerwijs mogelijk zijn om de geurbelasting te verminderen. Het is echter niet zeker dat dit ook daadwerkelijk zal leiden tot een relevante vermindering van de geuruitstoot en dus van de mogelijke hinder bij Rotterdam Speelstad. De initiatiefnemer van het familieattractiepark is hiervan op de hoogte. Het is aan hem om een bewuste afweging te maken ten aanzien van de locaties van activiteiten, zodat de bezoekers zo min mogelijk hinder ondervinden van eventuele ongewenste geuren.

² Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, notitie geluidonderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van Rotterdam Speelstad, oktober 2013.

Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Uit het opgestelde mobiliteitsplan blijkt dat Rotterdam Speelstad een beperkte toename veroorzaakt van het verkeer op de omliggende wegen en de relevante hoofdwegen. Dat levert een toename van maximaal enkele tienden van dB's op ten opzichte van de huidige situatie, of een autonome ontwikkeling zonder Speelstad. Alleen op de afrit van de Pleinweg tussen de Dorpsweg en de Verschoorstraat is de toename maximaal 1 dB. De intensiteit op deze weg is minder dan 850 motorvoertuigen per etmaal en speelt geen rol van betekenis ten opzichte van de hoofd verkeersstroom op de Pleinweg (ca. 35000 mvt/etmaal). Er is dus geen sprake van een reconstructie van de weg als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Industrielawaaï

Er is een akoestisch onderzoek verricht waarin de gevolgen in beeld zijn gebracht vanwege de activiteiten van Speelstad. Hierbij heeft toetsing aan de Wet geluidhinder (zonebeheer) en het Activiteitenbesluit plaatsgevonden.

Toetsing zonebeheer: zonebewakingspunten

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein Rijn-Maashaven. Ook na realisatie van Rotterdam Speelstad blijft het plangebied onderdeel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Vandaar dat onderzocht is, wat de bijdrage van het attractiepark op de zonebewakingspunten is.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt, dat de ontwikkeling van Rotterdam Speelstad inpasbaar is in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Rijn-Maashaven. Van een overschrijding van de vastgestelde Maximaal Toegestane Geluidbelasting (MTG) op de zonebewakingspunten is geen sprake. Het is hierbij wel van belang, dat muziekgeluid op het attractiepark niet waarneembaar is ter hoogte van de omliggende woningen.

Toetsing voorschriften Activiteitenbesluit

Het attractiepark Rotterdam Speelstad valt conform het Activiteitenbesluit onder type B, waardoor toetsing aan de normen uit dit besluit noodzakelijk is. Hierbij gelden voor een gezoneerd industrieterrein de volgende grenswaarden:

- een etmaalwaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op 50 meter van de grens van de inrichting;
- grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode ($L_{a_{max}}$) ter hoogte van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten;
- grenswaarde van 65 dB(A) in de avondperiode ($L_{a_{max}}$) ter hoogte van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten;
- grenswaarde van 60 dB(A) in de nachtperiode ($L_{a_{max}}$) ter hoogte van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten.

Gezien het bijzondere karakter van de voorgenomen activiteiten zijn met name de maximale geluidsniveaus vanwege mensen in de attracties relevant voor de omgeving. In het kader van

“een goede ruimtelijke ordening” is ook het stemgeluid vanwege mensen in het park bij de beoordeling meegenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat op de controlepunten op 50 meter van de inrichtingsgrens de normstelling voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau conform het Activiteitenbesluit overschreden wordt. Om deze overschrijding op te heffen, wordt een maatwerkvoorschrift vastgesteld op grond van het Activiteitenbesluit. Gesteld wordt, dat de maximale geluidsniveaus voldoen aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Op de omliggende woningen wordt de waarde van 50 dB(A) niet overschreden.

Bepalend voor het stemgeluid zijn de gillende personen in de treintjes van de attractie Shuttle Loop. Uit het onderzoek blijkt, dat de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode hierbij wordt overschreden. Volgens het geluidonderzoek is het goed mogelijk om door het toepassen van geluidsreducerende maatregelen, zoals bijvoorbeeld het inpakken van de attractie, de geluidsbelasting zodanig terug te dringen, dat aan de grenswaarde wordt voldaan. Hierbij is het wel van belang, dat muziekgeluid op het attractiepark niet waarneembaar is ter hoogte van de omliggende woningen.

Conclusie

Realisatie van Rotterdam Speelstad is mogelijk binnen de regelgeving van de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. Hierbij dient geborgd te worden, dat muziekgeluid op het attractiepark niet waarneembaar is bij de omliggende woningen. Daarnaast dient het immissiebudget voor de kavel binnen het knipmodel van de DCMR verruimd te worden en moet een maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit vastgesteld worden.

Omdat het stemgeluid niet in het de milieuregels wordt gereguleerd is besloten om dit in een specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan vast te leggen. Hiermee wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat als gevolg van het stemgeluid. Volgens het geluidonderzoek is dit alleen nodig in verband met de attractie Shuttle Loop. De regel is echter algemeen gesteld, zodat deze ook geldt als gekozen wordt voor een andere indeling van het terrein dan waarop het geluidonderzoek is gebaseerd.

Daarnaast geldt dat het geluid vanwege Rotterdam Speelstad verschilt van het continue karakter van het geluid van de overige bedrijvigheid in de omgeving (7 dagen in de week, 24 uur per dag). De meest geluidsrelevante activiteiten bij Rotterdam Speelstad vinden namelijk in de dagperiode plaats. De avond- en nachtperiode zijn veel rustiger. De dynamiek van het geluid in de dagperiode (en tussen de verschillende dagen) is daarentegen groter dan bij de meeste omliggende bedrijven, wat ook geldt voor de optredende maximale geluidsniveaus. Afhankelijk van de dag in de week, het weer (jaargetijde) zal het aantal bezoekers en daarmee de mate van activiteiten op het terrein variëren.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. Daarnaast moet een verslechtering van bestaande knelpunten worden tegengegaan. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de

ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de bijdrage ervan minder is dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Omdat de realisatie van een attractiepark geen onderdeel uitmaakt van een van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM, dient op een andere wijze aangetoond te worden dat het voornemen niet in betekenende mate bijdraagt.

In de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling (zie § 4.11) is onderzocht in hoeverre sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van Rotterdam Speelstad. Hiertoe is voor het wegvak waar de grootste verkeerstoename is voorspeld (Doklaan tussen de Sluisjesdijk en de Brielselaan) een berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt, dat Rotterdam Speelstad leidt tot een bijdrage van minder is dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide. Het betreft hier dus een toename die niet in betekenende mate bijdraagt, waardoor het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Ook voldoet het plan aan het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid. Ingevolge de Wet luchtkwaliteit moeten ook de jaargemiddelde concentraties zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, lood en de uurgemiddelde grenswaarde van stikstofdioxide (NO₂) worden getoetst. Omdat de waarden van deze stoffen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden liggen, zijn deze niet in het onderzoek betrokken.

Volgens de monitoringstool (versie 2011) wordt rondom het plangebied aan de grenswaarden (daggemiddelde en jaargemiddelde) voor fijn stof voldaan, maar is voor 2015 bij de zuidelijke tunnelmond van de Maastunnel een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂ berekend. De geringe bijdrage van Rotterdam Speelstad heeft ook invloed op dit knelpunt. In het kader van het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit wordt aan maatregelen gewerkt om de dan resterende knelpunten, waaronder de Maastunnel, per 1-1-2015 alsnog op te lossen.

4.6 Externe veiligheid

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

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

In de omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen, zowel stationaire als mobiele. De relevante risicobronnen zijn de bedrijven op het industrieterrein Waal- en Eemhaven en het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas. Voor deze bronnen geldt dat Rotterdam Speelstad wordt aangemerkt als kwetsbaar object. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van deze risicobronnen zijn echter niet over het plangebied is gelegen. Deze contouren vormen dan ook geen belemmering.

Met betrekking tot het groepsrisico wordt gesteld, dat de risicobronnen op een zodanig grote afstand zijn gelegen, dat de invloed van Rotterdam Speelstad op het groepsrisico verwaarloosbaar is. Wel zal advies worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). De VRR zal maatregelen adviseren gericht op rampenbeheersing en zelfredzaamheid, bijvoorbeeld als gevolg van ongevallen met toxische stoffen op de Nieuwe Maas.

4.7 Bodem

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

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden, mag gebouwd worden.

Vrijwel het gehele plangebied is in het verleden opgehoogd met puin, slakken en sintels. Op de locatie zijn in het verleden meerdere onderzoeken gedaan en besluiten in het kader van de Wet bodembescherming genomen, waarbij verschillende (ernstige) verontreinigingen zijn vastgesteld. Het beeld is als volgt: in het hele plangebied is de bodem tussen maaiveld en 1 meter onder maaiveld sterk verontreinigd met puin (Koper, lood, zink). In een klein deel van het plangebied (met name overslagstation AVR en de luchtbehandelingsinstallatie) is de bodem tussen 1 en 3 meter onder maaiveld sterk verontreinigd met puin (koper, lood, zink). Het plangebied is nu echter volledig verhard en dat blijft in beginsel zo. Contact tussen de ondergrond en de bezoekers van Speelstad treedt dan ook niet op. De conclusie luidt dat de bodemkwaliteit dan ook geen belemmeringen oplevert voor de beoogde bestemming. Voor

zover grondverzet nodig is (bijvoorbeeld voor aanleggen kabels en leidingen) moet rekening worden gehouden met de aanwezige verontreinigingen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Archeologische verwachting

In het plangebied zijn in de diepe ondergrond donken te verwachten. Donken zijn rivierduinen die vanaf het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) regelmatig als woonplaats zijn benut. Ze zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder klei-afzettingen en veen. Op de klei-afzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.) en de Middeleeuwen (350-1500 na Chr.). Het plangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen werd herbedijkt.

Bescherming van de archeologische waarden

In het hele plangebied zijn bewoningssporen vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen te verwachten. Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een terrein oppervlak beslaan, dat groter is dan 200 m².

4.9 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of

beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit de aanmeldingsnotie m.e.r.-beoordeling (zie § 4.11) blijkt dat het bestemmingsplangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS en/of beschermde natuurgebieden op basis van de Habitat-, Vogelrichtlijn en/of Natuurbeschermingswet. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op deze natuurgebieden.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

In de huidige situatie is het terrein vrijwel geheel verhard, met alleen langs de Maashaven enkele groene elementen. De te slopen bouwwerken bestaan grotendeels uit metalen constructies. De te handhaven gebouwen bestaan enerzijds uit gevels van zilverkleurig gecoate sandwichpanelen (gebouw aan Doklaan) of baksteen (Maashavenzijde en Brielselaan).

Op basis van de huidige situatie (grotendeels verhard) en de bouwstijl van de diverse gebouwen blijkt uit de eerder aangehaalde bureaustudie, dat het plangebied waarschijnlijk niet geschikt is voor (strikt) beschermde soorten. Mogelijk worden de bakstenen gebouwen gebruikt door vleermuizen, maar deze kans wordt gering geacht. Indien bij herontwikkeling de

buitenmuren van deze gebouwen ongemoeid worden gelaten, zijn geen effecten te verwachten. Wordt het gebouw wel geheel gerenoveerd, waarbij ook buitenmuren worden gesloopt, dan is het noodzakelijk om eerst het gebouw te beoordelen op mogelijke geschiktheid voor vleermuizen.

Voor zowel huismus als gierzwaluw is het gebied ongeschikt. De schoorstenen worden zeer waarschijnlijk door de slechtvalk gebruikt om te rusten en te speuren naar prooien en niet als broedplaats. De schoorstenen blijven gehandhaafd, voorafgaand aan een eventueel gebruik van de schoorstenen als attractie, moet een veldonderzoek plaatsvinden naar de aanwezigheid van de slechtvalk.

Voor andere (strikt) beschermde soorten uit nog niet genoemde soortgroepen, zoals kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen, vlinders, libellen, vissen en flora is het gebied op voorhand ongeschikt. Er is geen water aanwezig en nauwelijks groen. Strikt beschermde soorten uit deze soortgroepen worden hier niet verwacht.

4.10

Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (prosperity) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO₂ uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014.

Bij de ontwikkeling van Rotterdam Speelstad wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen, attracties en inrichtingsmaterialen. Uitgangspunt is dat Rotterdam Speelstad zich goed voegt in zijn omgeving en geen overlast bezorgt. Vanwege de nabijheid van het warmtenet van Rotterdam, wordt hierop aangesloten. Dat houdt in dat de gebouwen in het plangebied grotendeels met industriële restwarmte worden verwarmd. Om voorafgaand aan de start van het project te onderzoeken of extra duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden getroffen, is een duurzaamheidsscan uitgevoerd. De nadruk lag daarbij op maatregelen binnen de thema's Energie, Materiaal, Mobiliteit, Geluid en Sociaal. De uitkomsten zijn verwoord in een rapportage, het is aan de initiatiefnemer om te besluiten over de uitvoering daarvan.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de maatregelen die uit de duurzaamheidsscan zijn voortgekomen en de mate waarin ze bijdragen aan de opgaven van het Programma Duurzaam en de duurzaamheidsuitgangspunten van de Structuurvisie Stadshavens.

	Opgave Programma Duurzaam	Maatregelen Rotterdam Speelstad
1	Vooruitlopen bij het verminderen van	Aansluiting op warmtenet (optie)

	Opgave Programma Duurzaam	Maatregelen Rotterdam Speelstad
	CO2-uitstoot	
2	Verbeteren van de energie-efficiency	Bestaande gebouwen worden geïsoleerd
4	Bevorderen van duurzame mobiliteit en transport	Maatregelen mobiliteitsplan
5	Verminderen van de geluidsoverlast en bevorderen van schone lucht	Maatregelen mobiliteitsplan Geluidmaatregelen
6	Groener maken van de stad	Terrein vergroend door aanplant van bomen
7	Vergroten van duurzame investeringen en bevorderen van duurzame producten en diensten	Op termijn mogelijk uitvoering van D-scan maatregelen (optie)
9	Voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering	Terrein ligt buitendijks voldoende hoog
10	Bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling	Bestaande gebouwen worden hergebruikt.

	Uitgangspunten Structuurvisie Stadshavens	
(1)	Energieneutraal bouwen	Aansluiting op warmtenet (optie)
(3)	Ontwikkelen op en rond het water	Speelstad ligt buitendijks aan Maashaven
(4)	Hergebruik van bestaande materialen en producten	Bestaande gebouwen, attracties en inrichtingsmaterialen worden opnieuw gebruikt.
(5)	Zo min mogelijk vervuiling genereren	Maatregelen mobiliteitsplan Geluidmaatregelen
(6)	Een groene omgeving	Terrein wordt vergroend door middel van aanplant bomen
(7)	Menselijke maat als uitgangspunt	Attracties voor gezinnen en kinderen
(8)	Ontwikkelen vanuit cultuurhistorisch perspectief	Markante onderdelen AVR blijven gehandhaafd

Geconcludeerd kan worden dat Rotterdam Speelstad voldoende mogelijkheden biedt om een positieve bijdrage te leveren aan de opgaven van het Programma Duurzaam en aan de duurzaamheidsuitgangspunten van de Structuurvisie Stadshavens.

4.11 **Besluit m.e.r.**

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

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

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

Rotterdam Speelstad is een themapark en wordt genoemd in het Besluit m.e.r. (categorie D10 onder e). Een themapark is m.e.r.-beoordelingsplichtig in de gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het attractiepark Rotterdam Speelstad verwacht jaarlijks 150.000 tot 200.000 bezoekers. Het terrein beslaat een oppervlakte van 4,5 hectare en omvat mogelijk de aanleg van enkele ligplaatsen. Het project is gesitueerd op een geluidgezoneerd industrieterrein dat is gelegen tussen de Maashaven en het gemengd stedelijke gebied van Charlois.

Het verwachte aantal bezoekers ligt zodanig dicht nabij de in het Besluit m.e.r. vermelde drempel van 250.000 bezoekers, dat een m.e.r.-beoordeling³ is uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is.

³ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Rotterdam Speelstad; aanmeldingsnotitie m.e.r. beoordeling, oktober 2013, projectcode 20120316/MR12069.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat verder doorgeklikt behoeft te worden. In dit bestemmingsplan is één bestemmingsregel opgenomen, te weten “Cultuur en Ontspanning”. Daarnaast is sprake van twee dubbelbestemmingen, namelijk “Waarde – Archeologie” en “Waterstaat – Waterkering”.

Artikel 3 – Cultuur en ontspanning

Op de verbeelding is het gehele plangebied bestemd als Cultuur en Ontspanning. Hierbinnen is de realisatie van een familieattractiepark mogelijk gemaakt. Vanwege de gewenste flexibiliteit is gekozen voor één zo groot mogelijk bouwvlak, waarbij de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in de planregels en met behulp van aanduidingen. Deze aanduidingen maken verschillende bouwhoogten mogelijk en hebben ook betrekking op enkele karakteristieke waarden. Met deze regeling wordt zoveel mogelijk rechtszekerheid geborgd, terwijl anderzijds verzekerd wordt dat de ontwikkeling conform de randvoorwaarden wordt uitgevoerd. Om te kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit is in de gebruiksbepalingen opgenomen, dat deze ter hoogte van de dichtstbijzijnde geluid-gevoelige gebouwen niet overschreden mag worden.

Binnen de bestemming zijn voorts wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied. Ten aanzien van horeca zijn enkele aanvullende regels gesteld. Zo mag het totale oppervlak van niet ten dienste van het attractiepark staande horecavoorzieningen, niet meer bedragen dan 3.000 m².

Artikel 4 Waarde – Archeologie - 1

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, welke voor het hele plangebied van toepassing is, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 200 vierkante meter beslaan en dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen voor 'Waterstaat - Waterkering'. Dit betreft de beschermingszones van de ten zuiden van het plangebied gelegen rivierdijk. Voor graaf- en bouwwerkzaamheden binnen deze zone, is toestemming noodzakelijk van de beheerder van de dijk.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een drietal algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze regels is de regeling opgenomen omtrent de in hoofdstuk 3 beschreven algemene zaken, zoals de geldende parkeernormen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van een aantal in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen. Hiermee wordt extra flexibiliteit geboden. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In artikel 9 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3

Handhaving

Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de

jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers onder het overgangsrecht gebracht. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

De opzet van dit bestemmingsplan is erop gericht om de handhaving ervan te bevorderen. De regels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving daarvan voor een ieder duidelijk is.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarnaast zijn de te ontwikkelen gronden binnen het plangebied in particuliere eigendom en wordt het te realiseren familieattractiepark ook op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Stadsregio Rotterdam;
- Havenbedrijf Rotterdam NV (HbR);
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van het Havenbedrijf Rotterdam, het Waterschap Hollandse Delta en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond zijn formele reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. Prorail en de Gasunie hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van

opmerkingen. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen.

1. Havenbedrijf Rotterdam NV

Het Havenbedrijf Rotterdam geeft aan dat bij de beschrijving over het vigerende bestemmingsplan wordt gesproken over een milieucategorie tot 4.2. Dit moet zijn tot en met milieucategorie 4.2. Voorts wordt opgemerkt, dat de begrenzing aan de waterzijde van de verbeelding afwijkt van de begrenzing, die in de toelichting op meerdere kaartjes wordt aangegeven. De begrenzing sluit aan de waterzijde niet aan op de vigerende bestemmingsgrens 'Bedrijf'. Hierdoor houdt een strook langs het water de oude bestemming. en zou het onmogelijk worden om vervoer te water via een aanlegplaats hier mogelijk te maken.

Beantwoording

De toelichting is geactualiseerd ten aanzien van de verkeerde verwijzing naar de milieucategorieën in het vigerende bestemmingsplan. De plangrens is op de verbeelding zodanig aangepast, dat geen sprake meer is van een strook met de bestemming 'Bedrijf'.

2. Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap merkt op dat binnen het plangebied sprake is van een gemengd rioolstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. Gezien de aard van de nieuwe activiteiten lijkt het niet direct noodzakelijk om het hemelwater op het gemengde stelsel te blijven lozen. Verzocht wordt te onderzoeken of afkoppelen van het hemelwater mogelijk is, zodat dit rechtstreeks op de Maashaven geloosd kan/mag worden.

Het concept ontwerp geeft verder met betrekking tot de taken van het waterschap geen reden tot het maken van aanvullende opmerkingen.

Beantwoording

Het afkoppelen van regenwater is nader bekeken en blijkt inderdaad mogelijk. Hiervan is melding gemaakt in de waterparagraaf.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Opgemerkt wordt, dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Beantwoording

Het advies om te zorgen voor een goede voorlichting wordt uiteraard ter harte genomen, maar betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geborgd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	49
Artikel 1 – Begrippen.....	49
Artikel 2 – Wijze van meten	53
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	55
Artikel 3 – Cultuur en ontspanning	55
Artikel 4 – Waarde – Archeologie	58
Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering.....	60
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	61
Artikel 6 – Antidubbeltelregel	61
Artikel 7 – Algemene bouwregels	61
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	61
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	63
Artikel 9 – Overgangsrecht.....	63
Artikel 10 – Slotregel.....	63

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan Rotterdam Speelstad met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2074SpeelstadRdm-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

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

Attractie:

op vermaak gerichte gebouwde voorziening, die onderdeel is van een attractiepark.

Attractiepark:

een dagrecreatieve voorziening bestaande uit een park met attracties, gericht op spel, vermaak en ontspanning, inclusief de daarbij behorende voorzieningen zoals detailhandel, entree-, kantooruimten, terrassen en horeca (exclusief nachtverblijf).

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen'

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

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

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Buitenattractie:

op vermaak gerichte gebouwde voorziening in de buitenlucht, die onderdeel is van een attractiepark.

Erftoegangsweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen.

Gebouw:

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

Gevoelige gebouwen:

woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting.

Hoofdgebouw:

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

Horeca:

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

Kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

Kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut:

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

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

NAP:

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

Normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

Overig bouwwerk

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

Pand

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

Peil:

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

Souterrain

een gebruikruimte in een gebouw, dat zich (gedeeltelijk) ondergronds bevindt.

Straatmeubilair

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Verkeersareaal:

gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd (vaar)verkeer, zoals rijwegen, fiets- en voetpaden, (gebouwde) parkeervoorzieningen en aanlegsteigers.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. 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.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, antennes, kleinschalige voorzieningen voor duurzame energiewinning en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat:

- a. de overschrijding niet meer dan 2,5 meter mag bedragen in geval van gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. de overschrijding niet meer dan 4,0 meter mag bedragen in geval van kleinschalige voorzieningen voor duurzame energiewinning.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Cultuur en ontspanning

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Cultuur en ontspanning” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning in de vorm van een attractiepark;
- b. niet ten dienste van het attractiepark staande horecavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. het nastreven van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met daaraan ondergeschikt:

- d. verkeersareaal;
- e. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut;
- f. kleinschalige voorzieningen voor duurzame energiewinning;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterpartijen en waterlopen;

met daarbij behorende:

- j. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen, waarbij geldt dat het gebouw met een plat dak dient te zijn afgedekt;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, behorende tot en/of ten dienste van buitenattracties, mag niet meer bedragen dan 3 meter, gerekend vanaf het niveau waarop het gebouw wordt geplaatst;
- e. het bruto vloeroppervlak van de onder artikel 3.2.1 onder b. bedoelde horeca mag niet meer dan 3.000 m² bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent 1' de bouwhoogte niet meer dan 100 meter bedragen.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- attracties zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij geldt dat buitenattracties, uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'attractiepark';
- de bouwhoogte van een buitenattractie mag niet meer dan 45 meter bedragen, gerekend vanaf het niveau waarop de buitenattractie wordt geplaatst;
- de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de entree tot het attractiepark, mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 8 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied, niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- de hoogte van vlaggen- en verlichtingsmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 **Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder b en toestaan dat ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2' een extra parkeerlaag kan worden opgericht, mits:

- een maximum bouwhoogte van 7 meter niet wordt overschreden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door het gebruik van de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, evenals door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, mag, inclusief het stemgeluid van bezoekers, op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan de in onderstaande tabel aangegeven waarden.

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
L_{Amax}	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Daarbij gelden de volgende voorwaarden

- de in deze tabel opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten;
- de in deze tabel opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} zijn niet van toepassing op het komen en gaan van bezoekers;
- het meten en berekenen van de geluidsniveaus en het beoordelen van de meetresultaten moet plaatsvinden overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (1999).

3.5 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

3.5.1 *Vergunningplicht*

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is voor het slopen van bouwwerken een omgevingsvergunning vereist.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

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

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

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, 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.

- 4.3.3 Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
- 4.3.4 Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 4.3.5 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 5 – Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

5.2.2 Het bouwverbod bedoeld in 5.2.1 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.

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterkerende functie;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

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

Artikel 7 – Algemene bouwregels

7.1 Parkeren en ontsluiting

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder de bouwwerken, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bouwwerken behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. binnen het plangebied dient sprake te zijn van ten minste 400 parkeerplaatsen, inclusief de parkeerplaatsen ten behoeve van de niet ten dienste van het attractiepark staande horecavoorzieningen.

7.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, mits:

- a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. het voldoen aan de parkeereis door gewijzigde omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

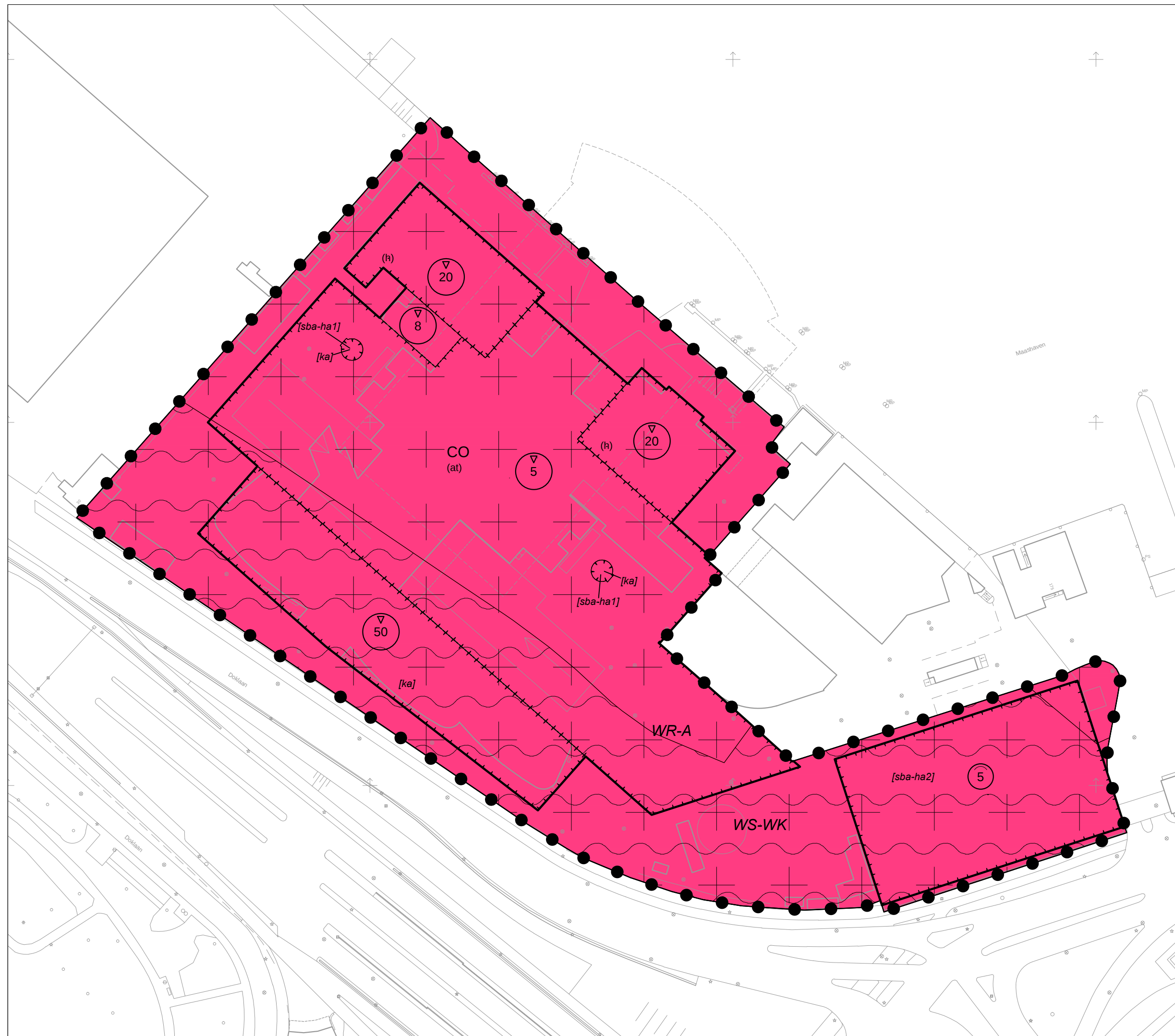
9.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 – Slotregel

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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

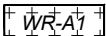
Plangebied

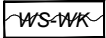
 Rotterdam Speelstad

Enkelbestemmingen

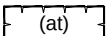
 CO Cultuur en ontspanning

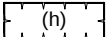
Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

 Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

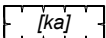
 attractiepark

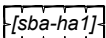
 horeca

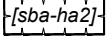
Bouwvlakken

 bouwvlak

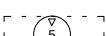
Bouwaanduidingen

 karakteristiek

 specifieke bouwaanduiding -
hoogteaccent 1

 specifieke bouwaanduiding -
hoogteaccent

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

 maximum goothoogte (m)

project:
Rotterdam Speelstad

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
Gemeente Rotterdam

datum : 24 februari 2014

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2074SpeelstadRdm-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0559.BP2074SpeelstadRdm-va01

