



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN WESTEWAGENSTRAAT 62-80

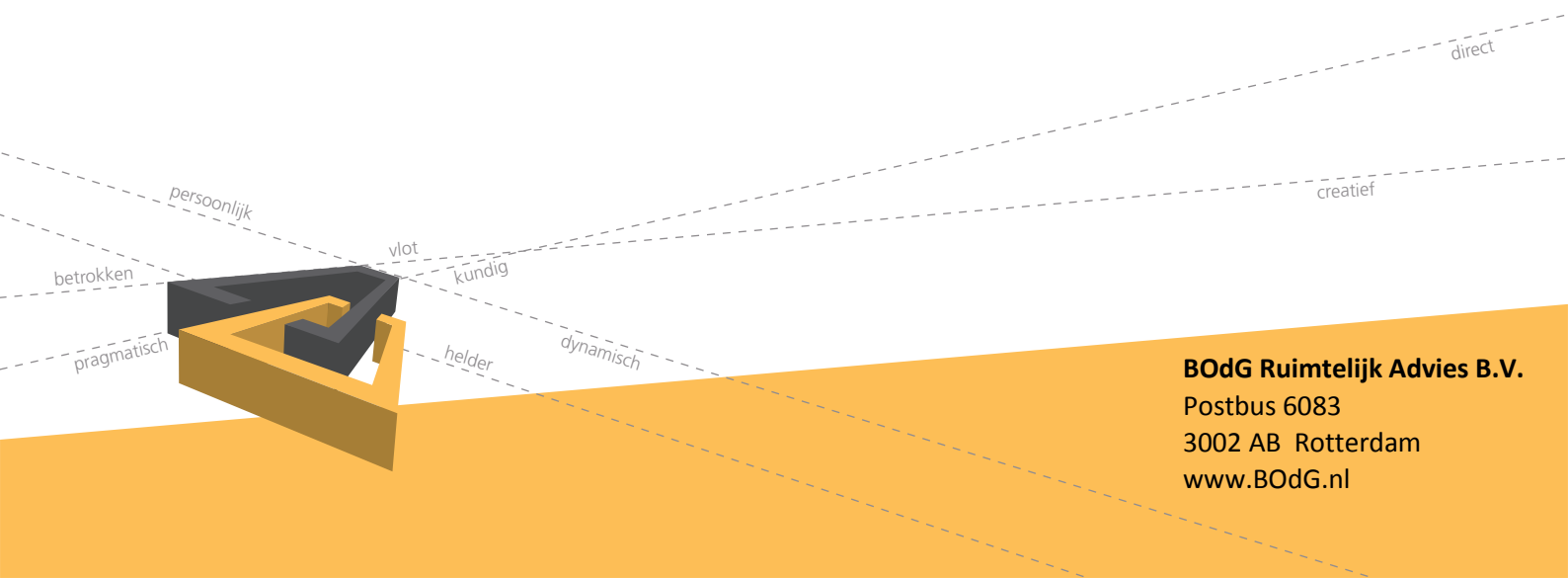
18 december 2014



BESTEMMINGSPLAN

WESTEWAGENSTRAAT 62-80

concept ontwerp	18 oktober 2013
ontwerp	28 februari 2014
vaststelling	18 december 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	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik	21
3.2 Projectbeschrijving	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Beleid	25
4.2 Water	25
4.3 Milieuzonering	28
4.4 Geluid.....	29
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Externe veiligheid	32
4.7 Bodem.....	33
4.8 Archeologie	34
4.9 Cultuurhistorie	35
4.10 Flora en fauna	36
4.11 Duurzaamheid en energie	38
4.12 Besluit m.e.r.....	39
5. JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1 Inleiding	41
5.2 De opzet van de planregels.....	41
6. UITVOERBAARHEID.....	45
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	45

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De Westewagenstraat bevindt zich in het centrum van de stad, tussen de Hoogstraat en de Meent. Hoewel deze centrale ligging anders doet vermoeden, kent de straat een enigszins monotoon karakter. Met name door enkele thans leegstaande kantoorpanden, kan in onvoldoende mate worden bijgedragen aan de gewenste transformatie tot een levendig en sfeervol binnenstadskwartier.

De eigenaar van een tweetal leegstaande kantoorpanden, is voornemen deze te herontwikkelen naar (studenten)woningen, waarbij in de plint een commercieel programma is voorzien. Deze ontwikkeling sluit aan bij de ambitie van de gemeente om bestaande leegstand van kantoren terug te dringen en te komen tot de ontwikkeling van een centrumstedelijk woonmilieu. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze herziening vindt plaats in de vorm van een zogeheten projectbestemmingsplan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen in het Laurenskwartier en betreft de percelen Westewagenstraat 62 tot en met 80, evenals de direct daaromheen gelegen openbare ruimte. De plangrens volgt aan de noord-, west- en zuidzijde de uiterste eigendomsgrenzen van deze percelen. Aan de oostzijde ligt de grens in de Delfstevaart. Aan de overzijde van dit water bevindt zich het Grotekerkplein met daaraan de Laurenskerk. Het plangebied bevindt zich in een voetgangersgebied dat aansluit op de Hoogstraat. De aanwezige panden worden momenteel voornamelijk voor kantoordoeleinden gebruikt met in de plint enkele centrumfuncties, zoals horeca. Ook de directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van deze functies.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

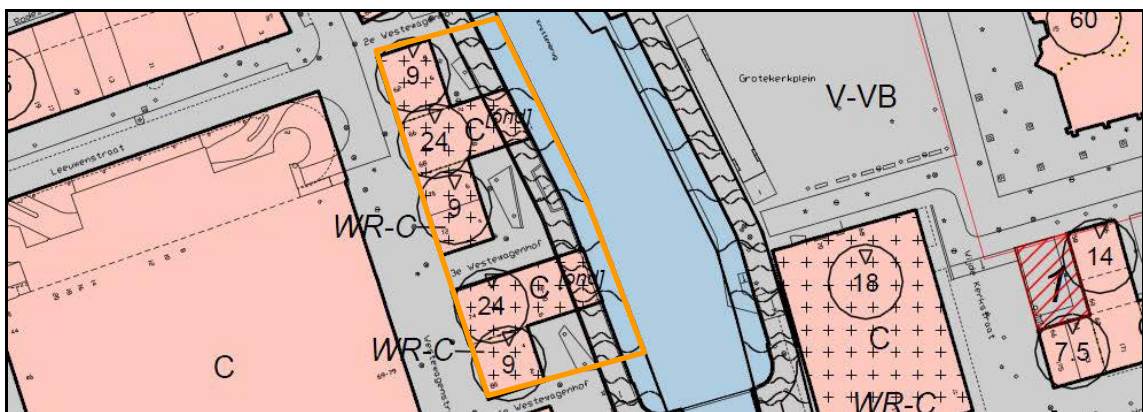
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Laurenskwartier", dat op 20 december 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan is sinds 23 maart 2013 onherroepelijk.

De nu aanwezige gebouwen zijn bestemd als 'Centrum' (C - roze arcering in afbeelding 2), waardoor deze panden gebruikt kunnen worden ten behoeve van een groot aantal functies.

Hierbij kan gedacht worden aan wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca, hotels, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Deze functies zijn op alle verdiepingen toegestaan. Voor het oprichten van gebouwen geldt, dat deze niet hoger mogen zijn dan de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding; hier dus 24 respectievelijk 9 meter. Daarnaast geldt, dat de panden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (WR-C, +-arcering in afbeelding 2). Het betreft hier namelijk karakteristieke wederopbouwbebouwing. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld inzake het (gedeeltelijk) mogen slopen van de aanwezige bouwwerken.

De in het plangebied aanwezige openbare ruimte is voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (V-VB, grijze arcering in afbeelding 2). De hiertoe aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, rijdende en stilstaande voertuigen, alsmede voor groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidswerende voorzieningen en uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bestemming. Binnen deze bestemming is het alleen toegestaan om gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer op te richten.

Voor het gehele plangebied is tevens sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (niet zichtbaar op onderstaande afbeelding). Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden, waarbij het niet is toegestaan om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (bouw)werkzaamheden uit te laten voeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, dan wel dieper reiken dan de huidige keldervloeren en/of leidingcunetten. De grootte van het oppervlak van deze werkzaamheden is hierbij niet relevant.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Laurenskwartier (plangebied omkaderd).

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

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 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). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

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. In (de directe omgeving van) het plangebied zijn cultuurhistorische waarden gelegen. § 4.9 gaat op dit aspect nader in.

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. Wat betreft herontwikkeling, locatie en behoefte voldoet het plan aan de treden van de SER-ladder. Het bestemmingsplan maakt een binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in een modern gebouw dat een flexibel gebruik mogelijk maakt en bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen. Het binden van kansrijke doelgroepen, zoals studenten en afgestudeerden vormt daarbij een belangrijk onderdeel omdat zij bijdragen aan het versterken van de economische basis van de stad. Voor kleine woningen (tot 50m²) bestaat in de binnenstad markt. Woningen op deze locatie sluiten aan op de locatievraag van studenten en afgestudeerden, blijkt onder meer uit de Grote Woontest 2012 en de Studentenmonitor 2013 van het Kenniscentrum Studentenhuisvesting. Tevens bestaat op het gebied van het beoogde type woningen een kwalitatieve opgave. Toevoeging van kleine woningen in de aantrekkelijke binnenstad, zorgt voor het vergroten van de voorraad betaalbare en kwalitatieve woningen voor de doelgroep studenten en afgestudeerden.

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. 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. 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 functiekaart is het plangebied deels aangeduid als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer'. 'Stads- en dorpsgebied' wordt in de structuurvisie 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. De toevoeging 'met hoogwaardig OV' houdt in, dat de betreffende delen van het stads- en dorpsgebied in de nabijheid en invloedssfeer van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet liggen.

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, met uitzondering van de toevoeging van nieuwe detailhandelsfuncties buiten de reeds bestaande winkelgebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Omdat de voorgestane herontwikkeling geheel plaatsvindt binnen de bebouwingscontour zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening, bestaat geen strijdigheid met het provinciale beleid. De plint zal een stedelijke invulling krijgen, waarbij ook detailhandel mogelijk is. Het plangebied bevindt zich namelijk in een winkelconcentratiegebied.

Stadsvisie Rotterdam 2030

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

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 dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het Laurenskwartier is één van deze VIP-gebieden.

De hoofdpoging voor het Laurenskwartier is de transformatie tot een levendig en sfeervol binnenstadskwartier. De belangrijkste kwaliteiten zijn de historische gelaagdheid en betekenis, evenals het specifieke winkel-, horeca- en woningaanbod. Hierbij is echter herstel van een evenwicht nodig; er is namelijk een groot verschil tussen overdag en 's nachts qua gebruik en beleving. Om dit herstel te bewerkstelligen is toevoeging van woningen en voorzieningen wenselijk. Met de bouw en/of realisatie van onder andere de Markthal is hiermee al een start gemaakt. Juist door deze toevoegingen en de eigen aantrekkingskracht van het kwartier, kenmerkt het woonmilieu in het gebied zich als 'hip wonen'. Het Laurenskwartier kan hierbij nog meer dan nu een aantrekkelijk woonmilieu vormen voor jonge stedelingen en studenten. Daarnaast heeft het kwartier de kans om zich tot een stedelijke dwaalzone te ontwikkelen. Naast de drukke routes en ruimtes van de hoofdstructuur (Hoogstraat en Binnenrotte) ontstaat een fijnmazig netwerk met een grote diversiteit van ruimtes en verbindingen. Het aanwezige oppervlaktewater biedt kansen voor fiets- en wandelroutes langs de oever en voor functies aan en op het water.

Rotterdam wil verder een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen en te werken. Een goede milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn daarvoor onontbeerlijk. Om te voorzien in een betere milieukwaliteit moet het milieu vroegtijdig en zorgvuldig mee worden genomen in de planvorming. Hierbij probeert Rotterdam de milieuproblemen om te zetten in kansen. Zo heeft Rotterdam een actieve aanpak van de luchtproblematiek. Gericht verkeersbeleid, schone voertuigen en de overgang naar een schone energiehaven zijn onderdelen daarvan. Ook ten aanzien van geluid en externe veiligheid ontwikkelt Rotterdam een actieve aanpak. Deze thema's worden dan ook vroegtijdig meegenomen in de plannen.

Woonvisie Wonen in Rotterdam

Deze in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde visie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam voor iedereen een aantrekkelijke woonstad te worden. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen,

woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. In 2007 is een geactualiseerde versie van de Woonvisie vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Binnenstad als city lounge, binnenstadsplan 2008-2020

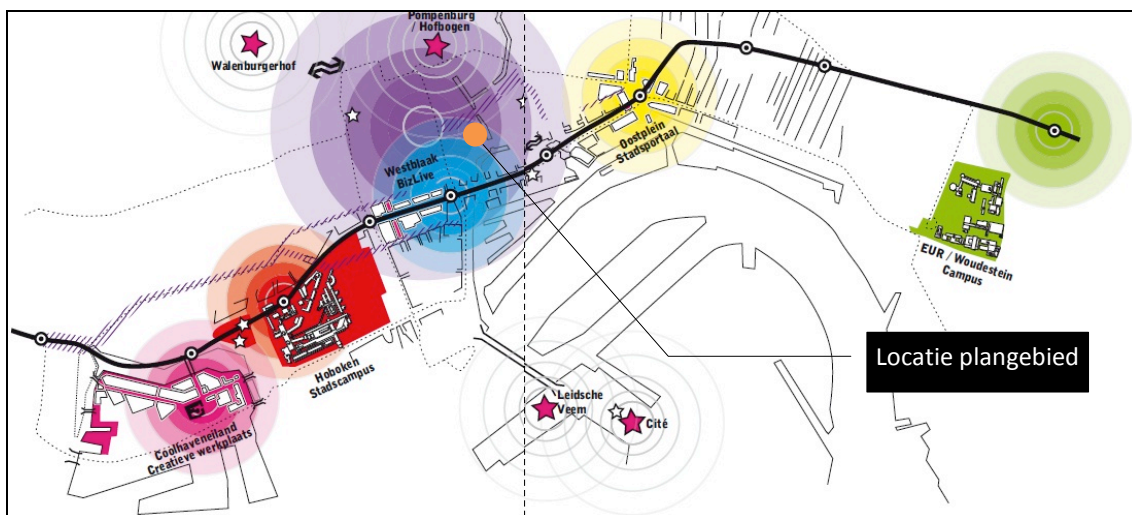
Het is voor een grote stad als Rotterdam van belang om een aantrekkelijke binnenstad te hebben; een binnenstad met uitstraling en sfeer. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, de afwikkeling van het autoverkeer, ruimte voor de voetganger en vooral om een goede invulling van de plinten van gebouwen. Culturele voorzieningen, evenementen en terrassen zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Deze geven de stad de sfeer die bewoners en bezoekers bindt. Ook voor het bedrijfsleven is de uitstraling van de binnenstad en de ontmoetingsfunctie belangrijk. Om hierin een kwaliteitsslag te behalen heeft de gemeenteraad eind 2008 het binnenstadsplan 'Binnenstad als city lounge' vastgesteld.

Met betrekking tot het Laurenskwartier wordt het beleid uiteengezet, zoals dat ook in de Stadsvisie is opgenomen. Dat wil zeggen het herstellen van het evenwicht door toevoeging van woningen en voorzieningen. Het Laurenskwartier is hierbij aangemerkt als woonmilieu 'informeel, creatief wonen'; naast wonen is hier ruimte voor het aanvullende segment: subculturele stromingen en podia en de bloei van het specifieke uitgaanscircuit. Met name avontuurlijke en creatieve bewoners zijn op zoek naar dit woonmilieu. Met de verdichting van de binnenstad wordt met name gericht op de jonge en volwassen één- en tweepersoonshuishoudens.

Student City

Student City verwoordt het Rotterdamse beleid om ambitieuze hbo en w.o.-studenten aan te trekken en vast te houden. In dit beleidsprogramma wordt gewerkt met de 'Kennisas' van de Calandlijn van Woudestein tot en met Coolhaven. Rond deze Kennisas gedijen studenten en starters goed door een concentratie van onderwijsinstellingen en studentenhuisvesting, die verbonden is door de oost-west metrolijn.

Om de aanwezigheid van 60.000 studenten in Rotterdam zichtbaarder te maken, benoemt de Kennisas een aantal kerngebieden ook wel stadsmagneten genoemd. Het plangebied is gelegen in de uitlopers van het kerngebied 'Westblaak: Biz Live' (het blauwe gebied in afbeelding 3), waarbij de ligging van het stadscentrum met paars is aangegeven. In dit gebied bieden de huidige onderbezetting van bestaande verouderde kantoorruimten op een centrumlocatie kansen voor herbestemming naar een functiemenging van wonen en werken. Hierbij ligt de focus op het samenkomen van Student City en de creatieve economie. De studentenpopulatie en de creatieve activiteiten versterken elkaar en vallen deels samen. In dit focusgebied wordt ingezet op onder meer de herontwikkeling van woningen uit de bestaande voorraad en de transformatie van oude kantoorgebouwen voor studentenwoningen of creatieve activiteiten. Hierbij is een actieve bijdrage van particuliere eigenaren, woningcorporaties en de gemeente noodzakelijk.



Afbeelding 3: Weergave van de KennisAs.

Horecanota Rotterdam 2012 - 2016

Centraal in de Horecanota Rotterdam 2012 - 2016, dat in 2012 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, staat de visie om te komen tot een bruisende, aantrekkelijke stad met ruimte voor initiatieven van ondernemers. Hierbij is het van belang dat horeca en leefbaarheid met elkaar in balans zijn.

Om beter te kunnen sturen op de vestigingslocatie, de kwaliteitshoreca te kunnen stimuleren en de leefbaarheid te waarborgen zijn gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Aanvullend zijn vijftien stedelijke focusgebieden beschreven. Het Laurenskwartier maakt onderdeel uit van het focusgebied 'Meent en Rodezand'. Door de transformatie van de afgelopen jaren, kenmerkt het gebied zich nu door een harmonieuze mix van winkelen, eten en drinken. Hierdoor is een aantrekkelijk verblijfsmilieu ontstaan, met een winkelend publiek overdag en een rustig uitgaanspubliek in de avond. Het is wenselijk om dit te behouden en te versterken.

Het Laurenskwartier maakt ook onderdeel uit van het algemene gebiedskader 'Gemengde woongebieden'. Deze gebieden kenmerken zich door een mix van functies, zoals wonen, werken, winkelen, cultuur en horeca. Uitbreiding van de horecafunctie is toegestaan, waarbij op straat-/pandniveau beoordeeld wordt of sprake is van ondersteuning van de primaire functie. Daarnaast vindt monitoring plaats of de horecadruk op de openbare orde en het woon- en leefklimaat niet te groot wordt.

Welstandsnota Rotterdam

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

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'bijzonder', vanwege de ligging in het centrum van de stad. Naast de algemene gebiedscriteria gelden hier nog enkele bijzondere eisen (centrummix). Zo dient nieuwbouw 'zich te gedragen' in het straatbeeld en in de ensembles waartoe de bebouwing hoort. Het gaat hierbij om balans tussen verschil en overeenkomst in vorm, schaal en textuur.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied past binnen de visie van de gemeente om op deze locatie een grotere mix aan functies te bewerkstelligen. De toevoeging van woningen in de vorm van herontwikkeling van leegstaande kantoren, sluit aan op de gewenste transformatie van de bestaande voorraad en creëert bovendien meer levendigheid op deze hoogstedelijke locatie. Ook het creëren van een commercieel programma op de plint past uitstekend binnen het gemeentelijk beleid. Toetsing aan de welstandseisen vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Zoals reeds beschreven in §2.1 draagt de realisatie van het beoogde type woningen ook bij aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen. Het binden van kansrijke doelgroepen, zoals studenten en afgestudeerden versterkt de economische basis van de stad. Zeer recentelijk is deze doelstelling onderstreept in het nieuwe Coalitieakkoord 2014-2018; “Creëren van een studentenkwartier door studentenwoningen in de binnenstad te realiseren en studentenverenigingen te verleiden om zich in de binnenstad te vestigen”.

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*

3.1.1 *Laurenskwartier*

Het Laurenskwartier vormt het gebied dat globaal begrensd wordt door de Goudsesingel in het noorden, het Oostplein in het oosten, de Blaak in het zuiden en de Coolsingel in het westen. Dit deel van het Rotterdamse centrum vormde vanaf de aanleg van de dam in de Rotte in 1270 tot circa 1880 het middelpunt van de stad. De Hoogstraat, waar tot 1920 het gemeentehuis was gevestigd, vormde hierbij het hart. Het Laurenskwartier is vernoemd naar de Laurenskerk, die sinds de bouw in 1566 gezichtsbepalend is geweest. Tegenwoordig vormt het een van de laatst overgebleven klassieke oriëntatiepunten.

Door het bombardement in 1940 is een groot deel van de historische bebouwing van het Laurenskwartier verloren gegaan. Enkele kenmerkende gebouwen die overeind bleven, zijn het huidige stadhuis, het postkantoor, de beurs, de Laurenskerk en het Schielandshuis. Op grond van het Basisplan voor de Wederopbouw uit 1946 is het kwartier opgebouwd, waarbij nauwelijks is afgeweken van de structuur die was uitgelegd door stadsarchitect W.G. Witteveen. Kenmerkend voor de wederopbouw van de binnenstad is de doorzetting van de verschuiving van het centrum naar het gebied rondom de Coolsingel.

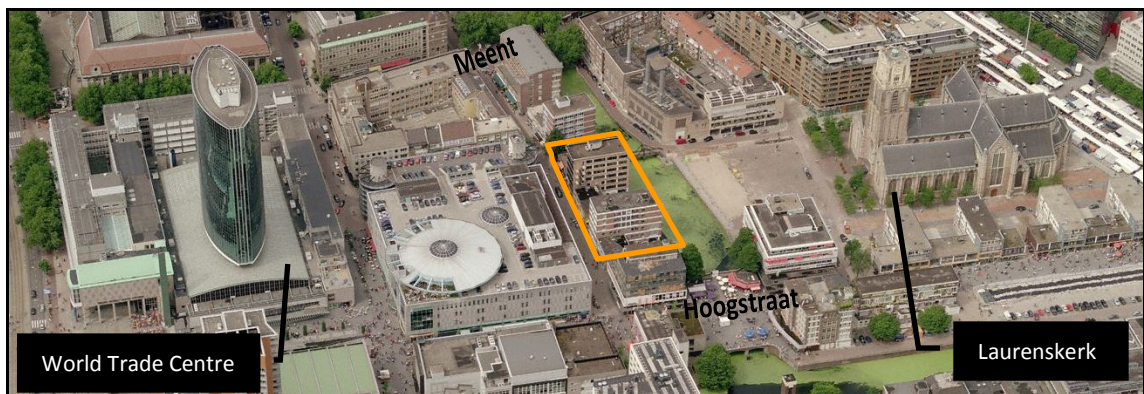
In het naoorlogse Laurenskwartier zijn twee ruimtelijke concepten gecombineerd. De oude stadsdriehoek werd in grote lijnen gereconstrueerd, maar tegelijk ging het gebied op in een groter centrum. Hierdoor viel het kwartier uiteen in verschillende deelgebieden, zoals kantoorboulevards (Coolsingel, Blaak) en winkelstraten (Meent, Hoogstraat). Opvallend is dat het deel van het Laurenskwartier ten westen van de Binnenrotte (ter hoogte van de huidige tunnelbak van het spoor Rotterdam - Dordrecht) voornamelijk een werkfunctie heeft. Het gebied ten oosten van de Binnenrotte heeft voornamelijk een woonfunctie, waarbij bedrijven en commercie alleen in de plinten en binnenhoven aanwezig zijn. Door deze verschuivingen is het oude hart van de stad, de omgeving van de Laurenskerk, geïsoleerd komen te liggen tussen de stromen van de moderne stadsdynamiek.

Door allerlei transformaties die de afgelopen decennia zijn ingezet, begint het Laurenskwartier weer aan belang te winnen. Hierbij is het van belang geweest dat het aantal woningen en de diversiteit in functies is toegenomen. Nog steeds zijn echter deelgebieden in het kwartier te onderscheiden. Zo vormt de Hoogstraat de uitloper van het kernwinkelgebied van de binnenstad. Door het in ere herstellen van enkele wederopbouwgebouwen is de kwaliteit van deze straat verbeterd. Vanuit deze straat zijn het heringerichte Grotekerkplein en de Laurenskerk eenvoudig te bereiken. Het plein vormt een podium voor kunsten aan het water. De Meent functioneert als aanloopstraat naar de binnenstad, waarbij het aanbod in functies is toegenomen. De Binnenrotte vormt het centrale plein in het Laurenskwartier. Door de vestiging van diverse horecafuncties is hier ook buiten de marktdagen meer activiteit. Dit wordt versterkt door de realisatie van de Markthal en het gebruiken van het plein voor grote evenementen. Het gebied rondom de Nieuwe markt en de Pannekoekstraat is veel kleinschaliger van karakter. Net als het gebied ten oosten van de Mariniersweg is hier een variëteit aan kleinschalige detailhandel, horeca en bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast zijn in

het Laurenskwartier tegenwoordig twee woonmilieus te onderscheiden, te weten een centrum stedelijk milieu in het westelijk deel en een rustig stedelijk woonmilieu in het oostelijk deel.

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

Het plangebied bevindt zich aan de Westwagenstraat, een (voetgangers)verbinding tussen twee belangrijke winkelstraten; de Meent en de Hoogstraat. Het betreft hier het westelijk deel van het Laurenskwartier, waar sprake is van minder ruimtelijke samenhang dan in het oostelijk deel. Door de aanwezige dynamiek loopt de aanwezige bebouwing uiteen in bouwhoogte, breedte en vorm. Het gebied vormt een verzameling van objecten van uiteenlopende kwaliteit, waarbij de ruimte versnipperd is. De aanwezige bouwwerken worden voornamelijk gebruikt als kantoorpand, detailhandel- of horecaruimte.



Afbeelding 4: Het plangebied in relatie tot de directe omgeving.

Het plangebied heeft betrekking op de twee gebouwen aan de Westewagenstraat, die gesitueerd zijn op de percelen 62 tot en met 80. Deze panden stammen uit de wederopbouwperiode en bestaan uit een laag (twee à drie bouwlagen) en een hoog (zes à zeven bouwlagen) deel. Aan de zijde van de Delftsevaart is sprake van een overkraging van de openbare ruimte. Voor beide gebouwen geldt, dat momenteel alleen nog in de plint sprake is van gebruiksactiviteiten. Hier is namelijk een aantal horecavestigingen aanwezig. Alle andere verdiepingen zijn niet in gebruik, maar hebben in het (recente) verleden dienst gedaan als kantoor.



Afbeelding 5: Aanzicht huidige bebouwing vanaf zijde Delftsevaart (links) en Westewagenstraat (rechts).

3.2

Projectbeschrijving

De huidige eigenaar van de panden is voornemens om deze te vervangen door twee nieuwe woongebouwen met een commerciële invulling in de plint. Bij de woningen ligt de focus op het realiseren van studentenhuisvesting. Hiermee wordt voldaan aan de vraag die bestaat naar dit type woningen en de ambitie van de gemeente om een hoogwaardige KennisAs te realiseren. Bovendien wordt met deze ontwikkeling ingespeeld op de wens om het gebied te transformeren tot een levendig en sfeervol binnenstadskwartier. Tot slot draagt de herontwikkeling bij aan het terugdringen van het verouderde leegstaande kantoorareaal in het centrum van de stad.

De nieuwbouw bestaat uit twee vrijstaande gebouwen, die qua identiteit en architectuur passen binnen de stijl van de wederopbouwarchitectuur. Door de ruimte tussen de twee gebouwen blijft vanuit de Westewagenstraat het zicht op de Laurenskerk aanwezig. Beide gebouwen kennen een heldere opbouw, bestaande uit een plint, een liggend blok met overstek en een 'toren'. Het ritme en de afmetingen van de bebouwing is kleinschalig en afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.

De plint wordt transparant en alzijdig uitgevoerd, waardoor aantrekkelijke (loop)routes ontstaan tussen de Meent, de Hoogstraat, de Delftsevaart en het Grotekerkplein. Met een hoogte van zes meter sluit de plint aan op de plinten van de huidige bebouwing aan de Westewagenstraat en aanliggende winkelstraten. Het begane grondniveau bevat meerdere ruimten met entrees aan zowel de Westewagenstraat als aan de waterkant. Bovendien bestaat door de hoogte de mogelijkheid een entresol te realiseren. Technische- en bergruimtes worden inpandig uitgevoerd.

De gebouwvolumes zijn afgestemd op het ensemble van het wederopbouwaandachtsgebied. De gebouwen krijgen een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Inclusief de plint van zes meter hoog, bedraagt de maximale bouwhoogte maximaal 36 meter. Dit sluit aan op de omliggende bebouwing, zoals de Hofdame. De daken worden als collectieve buitenruimte(n) voor het woonprogramma ingericht, bijvoorbeeld een daktuin.



Afbeelding 6: Impressie geplande nieuwbouw.

Bij een maximale benutting voor studentenwoningen, kunnen de gebouwen 226 studenteneenheden herbergen (113 eenheden per gebouw). Op de begane grond is ruimte voor een commercieel programma, waarbij wordt gedacht aan kleinschalige detailhandel en horeca.

Om eventuele overlast van gestalde fietsen te voorkomen, worden bij de herontwikkeling de bestaande kelders behouden en ingericht als fietsenstalling. Hierbij wordt voor elke wooneenheid minimaal één stallingsplek gerealiseerd. De parkeereis voor gemotoriseerd verkeer wordt berekend volgens de Rotterdamse parkeernorm. Benodigde parkeerplaatsen worden niet in de gebouwen zelf gerealiseerd. Daartoe zijn afspraken gemaakt met omliggende parkeergarages, waarbinnen sprake is van voldoende capaciteit om de parkeerbehoefte als gevolg van deze ontwikkeling op te vangen.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

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 gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

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 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)stroomgebieds-beheerplannen. 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 Kaderrichtlijn Water. 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 hoofdopgaven:

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

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

Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. 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 planthoudend 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 Centrum is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het waterplan Centrum. Hierin wordt gesteld dat door de uitvoering van een aantal maatregelen de knelpunten grotendeels kunnen worden opgelost. De maatregelen hebben betrekking op het vergroten van de afvoercapaciteit en een betere verdeling van het water over het centrum. Met deze maatregelen kan de doelstelling voor de korte termijn worden voldaan. Daarnaast is het van belang dat in het centrum de bergingscapaciteit wordt vergroot.

Beschrijving watersysteem

Het oppervlaktewater in het Laurenskwartier wordt gevormd door de hoofdwatgangen bestaande uit de Steigersgracht, Delftsevaart en het Stokviswater. De Rotte staat via deze watgangen en de Leuvekolk (en een beperkte ondergrondse verbinding onder de Blaak), in verbinding met de Leuvehaven. In totaal bedraagt het wateroppervlak in het Laurenskwartier circa 2,5 ha; dit is ongeveer 4,5% van het geheel. Het deel van het kwartier ten westen en noorden van de Delftsevaart behoort tot het oppervlaktewatersysteem 'Westersingel'. Dit systeem wordt bemalen door een gemaal aan het zuidende van de Westersingel. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap geldt langs de Delftsevaart een onderhoudszone van vijf meter. Deze dient vrijgehouden te worden van obstakels. Dit is geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

Het grondwaterpeil in het Laurenskwartier varieert in grote mate, onder andere door de invloed van de Nieuwe Maas aan de zuidzijde en de Binnenrotte aan de west- en noordzijde. De gemeten ontwateringsdiepten (hoogteverschil tussen grondwaterstand en maaiveld) variëren gemiddeld van één tot meer dan twee meter. Naar het zuiden toe neemt de maaiveldhoogte toe, waardoor ook de ontwateringsdiepte in het gebied stijgt. Over het algemeen is deze diepte in het kwartier dusdanig groot, dat geen grondwateroverlast verwacht wordt.

De Blaak, Burgemeester van Walsumweg en het Oostplein zijn aangemerkt als 'secundaire waterkering'. De bijbehorende kern- en/of beschermingszones zijn niet over het plangebied gelegen. Langs de Delftsevaart is ook een waterkering gelegen. Deze valt wel binnen het plangebied en is voorzien van een bijbehorende dubbelbestemming. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van dijkkring 14, dat gelegen is langs de Nieuwe Maas. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Rotterdam onder water komen te staan. Ter plaatste van het plangebied wordt volgens de risicokaart¹ geen hinder verwacht.

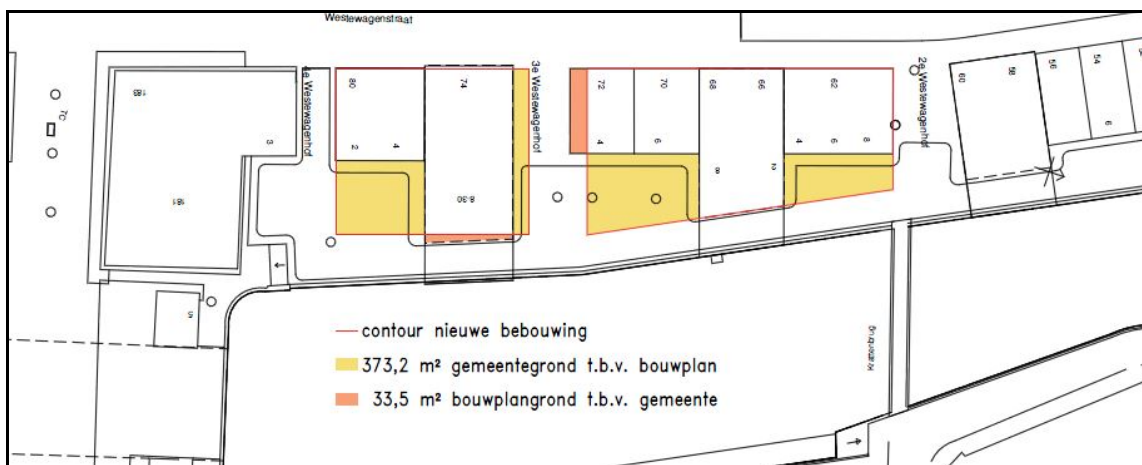
Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict 10 (Oosten). Rioolwater vanuit het gebied wordt door hoofdgemaal 10 (W.M. Schürmannstraat) naar RWZI Kralingse Veer gepompt. Het

¹ www.risicokaart.nl

plangebied is voorzien van een gemengd stelsel, waarbij regen- en afvalwater gezamenlijk worden afgevoerd. Hierbij zijn overstorten aangelegd om bij hevige neerslag water op straat te voorkomen. Deze overstorten liggen ten zuiden van het plangebied aan de havens en hebben geen invloed op de waterkwaliteit van de Rotte. Het hoofdrioolgemaal is voorzien van een overstortbemaling, waarmee bij hevige neerslag rioolwater rechtstreeks naar de Nieuwe Maas gepompt kan worden. Hiermee wordt bereikt dat het aantal riooloverstorten op binnendijks oppervlaktewater beperkt wordt.

Wateropgave

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken, dat de herontwikkeling van het plangebied leidt tot een toename van het bebouwd oppervlak met zo'n 350 m². Omdat deze gronden momenteel volledig verhard zijn, is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 7: Schematische weergave huidig en toekomstig bebouwd oppervlak.

Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen 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. De daken van de woontorens worden als collectieve buitenruimte ingericht. Daar waar mogelijk wordt hier toepassing gegeven aan de realisatie van groene daken, wat de afvoer van hemelwater vertraagt. Het hemelwater dat op de daken van de torens valt, wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de Delftsevaart. De nieuwe torens worden tevens uitgerust met een aansluiting voor een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerder wordt betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

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 directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om kantoorlocaties, horecavoorzieningen en detailhandel. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2. Ook op grond van het vigerende bestemmingsplan "Laurenskwartier" zijn ten hoogste inrichtingen tot en met milieucategorie 2 in de directe omgeving van het plangebied mogelijk en ook onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk dat inrichtingen tot en met categorie 2 zich kunnen vestigen.

Vanwege de diversiteit aan functies wordt de omgeving dan ook aangemerkt als zijnde 'gemengd gebied'. Hierbinnen worden activiteiten tot ten hoogste categorie 2 van eerder genoemde VNG-uitgave in (de directe omgeving van) het plangebied toelaatbaar geacht. Dit is tevens in lijn met de Rotterdamse systematiek, waarbij de VNG-uitgave is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Volgens deze systematiek wordt in een 'gemengde wijk' geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden aangehouden. In dergelijke gebieden zijn zelfs inrichtingen toegestaan tot en met milieucategorie 3.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer (Wm) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. 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.

Wegverkeerslawaaai

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen en geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (200 meter) van de zoneplichtige wegen Blaak, Coolsingel, Meent, Rodezand en Westewagenstraat. Op alle wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Er is dan ook een

akoestisch onderzoek² uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. Het betreft een actualisatie van het onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan "Laurenskwartier" is uitgevoerd.

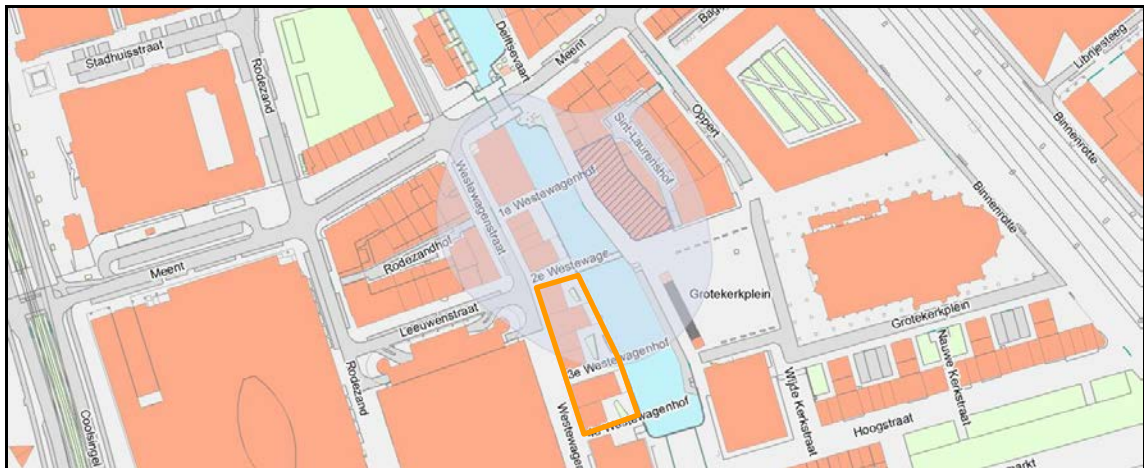
Uit de rekenresultaten blijkt, dat voor geen van de onderzochte wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerslawaai (inclusief trams) wordt overschreden. Vanuit akoestisch oogpunt zijn dan ook geen belemmeringen voor het realiseren van woningen en geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied.

Spoorweglawaai

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 480 meter van de noordelijke tunnelmond van de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht (traject 607). Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor dit traject een toetsingszone van 800 meter. Uit het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer ter plaatse van het plangebied lager is dan 55 dB. Het spoorweglawaai is daarmee ondergeschikt aan de geluidsbelasting vanwege het weg- en tramverkeer, waardoor nader onderzoek naar dit aspect niet nodig is. Uit het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan "Laurenskwartier" is uitgevoerd, blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer ter plaatse van onderhavig plangebied zelfs minder dan 53 dB bedraagt. Dit betekent, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Industrielawaai

Aan het Laurensplaats is een gebouw van E.ON gesitueerd, alwaar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt. Deze inrichting heeft een dusdanige geluidsuitstraling, dat op grond van de Wet geluidhinder een geluidscontour is vastgelegd (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 8: Ligging geluidszone behorende bij inrichting van E.ON aan Laurensplaats.

Het plangebied is deels gelegen binnen de geluidscontour behorende bij de inrichting van E.ON. Uit het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan "Laurenskwartier" is uitgevoerd, blijkt dat de geluidsbelasting vanwege deze inrichting in het plangebied maximaal 51 dB(A) bedraagt. Dit betekent, dat de voorkeursgrenswaarde van 50

² Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek Westewagenstraat 62 | 80 3011 AT Rotterdam, november 2013, kenmerk 3011AT-62-80WO00105.11.2013V1.0.

dB(A) wordt overschreden. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden, is op 8 augustus 2012 een ontheffing van de Wet geluidhinder³ verleend. Omdat de uitgangspunten van deze ontheffing nog steeds van toepassing zijn, geldt deze ook voor de met dit bestemmingsplan voorziene woongebouwen. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek en/of het verlenen van een nieuwe ontheffing is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat vanuit het oogpunt van geluidhinder ter plaatse van de voorziene woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

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. 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.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Als een project is opgenomen in het NSL, dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig. De reden hiervoor is, dat in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

In het centrum van Rotterdam zijn in de periode tot 2020 zo'n 52 bouwprojecten voorzien, die voor een deel met een ruimtelijke procedure gerealiseerd moeten worden. Omdat de verkeersafwikkeling van en naar deze toekomstige locaties veelal over dezelfde wegen plaatsvindt, zijn deze bouwprojecten als één NSL-project in het NSL opgenomen. Ook ontwikkelingen in het centrum die bij de melding aan het NSL niet waren voorzien, kunnen een beroep op het NSL-project 'Rotterdam Centrum' doen. Hiervoor is namelijk extra programmaruimte ingebouwd.

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Rotterdam. Vanwege de ingebouwde programmaruimte en de minimale verkeersaantrekkende werking, blijft het project binnen het opgegeven NSL-programma 'Rotterdam Centrum'. Ten behoeve van de herontwikkeling van het projectgebied, kan dan ook een beroep doen op het NSL worden gedaan. Hierdoor vormt het aspect 'luchtkwaliteit' geen knelpunt.

³ College van burgemeester en wethouders van Rotterdam, Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Laurenskwartier, 8 augustus 2012, kenmerk 21408925.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2012 gelegen tussen de 23 en 25 µg/m³ respectievelijk tussen 33 en 36 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 ook gelegen tussen rond de 24 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie tussen 25 en 27 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

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

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

Volgens de provinciale risicokaart is in de directe nabijheid van het plangebied één risicobron gelegen, te weten een gebouw van E.ON aan het Laurensplaats, alwaar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt. De bijbehorende risicocontouren zijn echter binnen de inrichtingsgrens gelegen, waardoor deze bron geen belemmering vormt voor het voornemen.

De Nieuwe Maas vormt de dichtstbijzijnde mobiele risicobron, aangezien over deze waterweg gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De kleinste afstand tussen de Nieuwe Maas en het plangebied bedraagt ongeveer 700 meter. Op grond van paragraaf 5.2.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route gevaarlijke stoffen is gelegen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat zowel de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour als het aandachtsgebied groepsrisico behorende bij deze vaarweg geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere beschouwing van deze bron is dus niet noodzakelijk.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen stelt aan de voorgenomen ontwikkeling. Het uitvoeren van een nader onderzoek of het opstellen van een risicoverantwoording is dan ook niet noodzakelijk.

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

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat door alle ruimings- en herbouwactiviteiten sinds 1940 de bovengrond veelal schoon is. Onder deze eerste laag bestaat de kans dat oude verontreinigingen en resten oorlogspuin aanwezig zijn. Hierbij geldt, dat ook een aantal watergangen met oorlogspuin zijn gedempt. Naar verwachting is de bodem in het Laurenskwartier licht verontreinigd, met een beperkte kans op puntbronnen. Uit de websites van het bodemloket⁴ en van de DCMR⁵ blijkt, dat ter plaatse van het plangebied al diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden. Een van deze onderzoeken betreft een in 2010 door Arnicon uitgevoerd historisch en verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de adressen Westewagenkade 62-72⁶. Uit de analyseresultaten blijkt, dat in het onderzoeksgebied lichte, matige en incidenteel sterke verontreinigingen aanwezig zijn. Desondanks wordt geconcludeerd, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen en voorzieningen). Dit wordt bevestigd door een brief⁷ van de Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam. Ook zij concluderen, dat de bodem geschikt is voor het gebruik als bedrijven/kantoren en wonen zonder tuin.

Daarnaast is in 2010 door het Ingenieursbureau Gemeentewerken (IGWR) een bodemonderzoek⁸ uitgevoerd, ter plaatse van de buitenruimte rondom de torens aan de 1^e tot en met 4^e Westewagenhof. Uit dit onderzoek blijkt, dat ter hoogte van de 1^e Westewagenhof een sterke verontreiniging met koper en een matige verontreiniging met lood en zink aanwezig is (deze verontreiniging is inmiddels ook gesaneerd). De overige gronden binnen het onderzoeksgebied zijn ten hoogste licht verontreinigd met één of meerdere van de onderzochte stoffen.

Een bodemonderzoek heeft een 'houdbaarheidstermijn' van maximaal vijf jaar, mits ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Aangezien in de periode 2010 tot heden binnen het plangebied geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, zijn beide onderzoeken nog actueel. Op grond van deze onderzoeken wordt geconcludeerd, dat de bodem in het plangebied ten hoogste licht verontreinigd is. Immers de aangetroffen sterke en matige verontreiniging is buiten dit bestemmingsplangebied gelegen. Het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht en de bodem is geschikt voor het gebruik als bedrijven/kantoren en wonen zonder tuin.

⁴ www.bodemloket.nl.

⁵ www.dcmr.nl/cijfers/Omgeving+in+kaart.

⁶ Arnicon, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Westewagenstraat 62-72 te Rotterdam, juli 2010, rapportnummer C10-167.

⁷ Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam, Beoordeling van een bodemonderzoek op de locatie Westewagenstraat 62-72 te Rotterdam, augustus 2010, briefkenmerk 21081499.

⁸ Ingenieursbureau gemeentewerken Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek Westewagenhoven e.o. te Rotterdam, december 2010, projectcode 2010-0117.

4.8

Archeologie

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

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het 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 Laurenskwartier bevinden zich zes locaties, waarvan bekend is dat hier belangrijke archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Deze locaties staan op de 'Lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen in de gemeente Rotterdam' en zijn beschermd op grond van de Archeologieverordening Rotterdam 2009. Een van deze gebieden betreft de plaats van de Laurenskerk, die in de nabijheid van het plangebied is gelegen. Het bestemmingsplangebied zelf maakt geen deel uit van een van deze zes locaties.

Na de bombardementen van de Tweede Wereldoorlog werden tijdens het puinruimen de meeste funderingen van gebouwen uitgebroken en werd de bovenste twee meter ter plaatse van nieuwe weg- en leidingcunetten puinvrij gemaakt. Delen van het Laurenskwartier werden opgehoogd of juist afgegraven. Daarnaast werd het stratenpatroon voor een deel verlegd. Door de wijzigingen in de topografie is het zeer waarschijnlijk, dat onder de huidige waterbodems van bijvoorbeeld Het Steiger, de Delftsevaart en het Stokviswater een deel van het 'bodemarchief' nog intact is. Dit geldt ook voor de plaatsen waar 'moderne' gebouwen met parkeergarages staan. Vooral de dieper gelegen, in de slappe ondergrond weggezakte, ophogings- en bewoningsslagen uit de stadsperiode zijn mogelijk nog intact in de bodem aanwezig zijn. Op sommige plaatsen bevinden die lagen zich tot 10 meter onder het huidig maaiveld. Onder de middeleeuwse lagen met bewoningssporen vanaf de 8e eeuw, zijn mogelijk in de diepe ondergrond nog bewoningssporen uit de Romeinse tijd of uit de prehistorie (met name de IJzertijd en de Steentijd) aanwezig.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is conform het nu geldende bestemmingsplan "Laurenskwartier" een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden

die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, dan wel dieper dan de huidige keldervloeren en leidingcunetten, ongeacht de omvang van het oppervlak van deze werkzaamheden.

4.9

Cultuurhistorie

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.

De inzet van het cultuurhistorisch erfgoed en architectuur bij ontwikkelingen van de stad is daarnaast één van de kernbeslissingen uit de Stadsvisie Rotterdam 2030. Hiermee is cultuurhistorie, het opsporen van bestaande kwaliteiten die de geschiedenis heeft voortgebracht en het voortbouwen erop bij de actuele opgaven van de stad, een structureel onderdeel van de Rotterdamse ruimtelijke planvorming. Om dit in de praktijk tot uitvoering te brengen is sinds eind 2007 het collegebesluit van toepassing, dat bij gebiedsontwikkeling een Cultuurhistorische Verkenning wordt opgesteld als blijkt dat cultuurhistorische waarden in een gebied aanwezig zijn. In een dergelijke verkenning worden de cultuurhistorische waarden van een gebied benoemd, geanalyseerd en gewaardeerd.

Uit het nu geldende bestemmingsplan voor het Laurenskwartier blijkt, dat voor dit deel van Rotterdam twee cultuurhistorische verkenningen zijn uitgevoerd: 'Laurenskwartier' en 'Gebied Maagd van Holland'. Deze verkenningen geven aan dat in tegenstelling tot veel andere historische binnensteden in Nederland, de bebouwing in het centrum van Rotterdam relatief nieuw is. De wederopbouwperiode vormt hierbij een krachtige stedenbouwkundige en architectonische eenheid. Met de aanwezigheid van wederopbouwarchitectuur kan Rotterdam zich onderscheiden van andere steden. Vandaar dat een deel van het Laurenskwartier is voorzien van de status 'aandachtsgebied wederopbouw'.



Afbeelding 8: Aandachtsgebied wederopbouw.

Het bestemmingsplan 'Laurenskwartier' ziet op het gehele Laurenskwartier, hetgeen betekent dat niet voor iedere potentiële (her)ontwikkeling kan worden nagegaan of de desbetreffende (her)ontwikkeling recht doet aan de status "aandachtsgebied cultuurhistorie". Mede in dat licht heeft de raad er destijds voor gekozen om aan een groot aantal panden de (algemene)

dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” toe te kennen. Deze dubbelbestemming voorkomt dat (her)ontwikkelingen mogelijk zijn die geen recht doen aan het wederopbouwaandachtsgebied. Het onderhavige bestemmingplan betreft een projectbestemmingplan voor de herontwikkeling van de panden aan de Westewagenstraat 62-80 en is aldus toegespitst op één specifieke (her)ontwikkeling. De raad heeft getoetst of die concrete (her)ontwikkeling recht doet aan de status “aandachtgebied wederopbouw” en meent dat dat het geval is. Er bestaat dan ook geen reden om alsnog de dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie” toe te kennen. Daartoe verplicht de status “aandachtsgebied cultuurhistorie” ook niet.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen, zijn de panden in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming voorkomt dat (her)ontwikkelingen mogelijk worden die geen recht doen aan het wederopbouwaandachtsgebied.

Inhoudelijk meent de raad dat de voorgenomen ontwikkeling recht doet aan de status als wederopbouwaandachtsgebied, omdat het nieuwbouwplan in nauw overleg met de gemeente en de supervisor van het Laurenskwartier tot stand gekomen is. Het plan heeft oog voor de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden (welke onder meer worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing).

Met de compositie van de bouwvolumes wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de reeks van panden die het wederopbouwensemble vormen, zoals gedefinieerd in de cultuurhistorische verkenning van het Laurenskwartier. Aan de Westewagenstraat komt de plintheogte van 9 meter terug, zoals ook zichtbaar bij het pand van Dudok. De hogere verdiepingen liggen terug met setbacks. Aan de zijde van het Grotekerkplein komt de ritmiek van het bestaande ensemble terug in de maat en positie van de liggende volumes. Het extra volume is ondergebracht in twee torentjes die terugliggen en qua maat en schaal passen bij de omvang van de omliggende bebouwing.

Het architectuurbeeld van de nieuwbouw is afgeleid van de architectuur van de bebouwing uit de wederopbouwperiode in de Rotterdamse Binnenstad. Hierbij is bewust gekozen om de uitstraling van de twee gebouwen verschillend te maken, zoals ook in het bestaande ensemble het geval was. Uitgangspunt is een robuuste baksteenarchitectuur in twee verschillende kleuren voor de twee gebouwen. Kleuren en materialen zijn een interpretatie van de oude gebouwen en de wederopbouwarchitectuur. Bij de entrees van beide gebouwen wordt een glassculptuur opgenomen die onderdeel is van de bestaande bebouwing.

De regels van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan, waarin de ontwikkeling concreet wordt vastgelegd, waarborgen voldoende dat nieuwbouw plaatsvindt in de geest van het wederopbouwaandachtsgebied.

4.10 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 een uitgevoerde quickscan⁹ flora en fauna blijkt, dat het plangebied op meer dan negen kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is gelegen. De EHS is gesitueerd op een afstand van ongeveer 700 meter. Het betreft hier de Nieuwe Maas, wat tevens een zeer drukke vaarweg is. Door de relatief grote afstand, de ligging binnen de bebouwde kom en de geringe aard van de ingrepen zijn effecten op deze beschermde gebieden uitgesloten.

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.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat het plangebied geen geschikte biotoop vormt voor grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, vlinders en libellen uitgesloten worden. Het plangebied is namelijk geheel bebouwd en/of verhard.

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde (muur)planten aangetroffen. De muren zijn namelijk gaaf en onbegroeid en de onbebouwde delen zijn verhard met beton of

⁹ Buro Maerlant, Rotterdam Westewagenstraat; notitie Flora- en faunawet, oktober 2013.

bestrating. Ook de kademuren zijn gaaf en onbegroeid. Effecten op beschermde (muur)planten wordt dan ook uitgesloten.

De huidige bebouwing in het plangebied is beoordeeld als ontoegankelijk en/of ongeschikt voor vleermuizen. In de bebouwing zijn enkele ventilatieopeningen aanwezig die mogelijk voor deze diersoort geschikt kunnen zijn, maar de aanwezigheid van ventilatiebuizen en zwartblakering wees op het gebruik voor de afvoer van (rook)gassen. Dit maakt deze openingen ongeschikt voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen wordt dan ook uitgesloten. Ook als foerageergebied heeft het plangebied weinig te bieden. Mogelijk wordt de Delfstevaart als foerageergebied en/of vliegroute gebruikt. Binnen de luwte van de bebouwing en de kade kunnen soorten als gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis foeragerend verwacht worden. Echter vanwege de beperkte omvang betreft het plangebied zeker geen essentieel foerageergebied. Effecten op vleermuizen wordt dan ook redelijkerwijs uitgesloten.

Ook voor vogels is de aanwezige bebouwing ongeschikt, met uitzondering van het platte dak. Deze kan namelijk gebruikt worden als broedplaats voor de scholekster. Tijdens het veldbezoek is deze vogel niet gezien of gehoord. Opgemerkt moet worden dat het veldbezoek echter buiten de broedperiode heeft plaatsgevonden; deze vogelsoort kan dan ook niet helemaal uitgesloten worden. De aanwezige bebouwing is voor de strikter beschermde vogelsoorten, zoals gierzwaluw, huismus, uilen en roofvogels, beoordeeld als ontoegankelijk en ongeschikt. Nesten van deze soorten komen dan ook niet in het gebouw voor. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, worden eventuele nesten van de scholekster niet verstoord. Er is dan ook geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om deze ecologisch te laten begeleiden. Daarnaast blijft ten alle tijden de zorgplicht gelden.

4.11 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 (profit) 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. Sommige van deze opgaven zijn niet of slechts deels te borgen in een bestemmingsplan, omdat ze geen ruimtelijke relevantie kennen.

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een veel energiezuiniger pand. De nieuwe woningen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO₂ wordt uitgestoten. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam.

Aan de hand van het document 'Uitwerking Duurzame Binnenstad 2012' zijn voor de Westewagenstraat twee thema's benoemd waaraan nieuwbouw een belangrijke bijdrage kan leveren, te weten:

- 'Energie'; voor dit thema is de REAP (Rotterdamse energie-aanpak) leidend. Uit dit document blijkt, dat voor nieuwbouwprojecten in de binnenstad twee aspecten verplicht zijn. De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het warmtenet en moet tevens voldoen aan een EPC-norm van 0,6. Deze maatregelen komen ook tegemoet aan de punten 2 (verbeteren energie-efficiënte), 3 (omschakelen naar duurzame energie) en 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma Duurzaam.
- 'Klimaat'; ook voor dit thema zijn twee aspecten van belang. Zo is het UHI-effect (urban heat island) in het gebied hoger en is sprake van een wateropgave. Om deze effecten op te lossen wordt het regenwater op het stadswater afgekoppeld. Daar waar mogelijk worden de daken als daktuin ingericht; dit is niet voor het gehele dakoppervlak mogelijk in verband met (de bereikbaarheid van) technische installaties en dergelijke. Dit komt ook tegemoet aan de punten 6 (groener maken van stad) en 9 (voorbereiden op gevolgen klimaatverandering) uit het Programma Duurzaam.

Ook de herontwikkeling van het plangebied zelf kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan wordt voor langere tijd zekerheid geboden inzake de flexibele gebruiksmogelijkheden van de gronden in het gebied. Daarnaast vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan punt 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma duurzaam. Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen, het creëren van groene gevels en het realiseren van voldoende fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Daarnaast kunnen ook de eindgebruikers van het pand zelf hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten.

4.12 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).

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een 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. 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 met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Centrum
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 5 Water

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde - Archeologie

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

Artikel 3 – Centrum

Deze bestemming is opgenomen voor beide gebouwen. Conform het nu geldende bestemmingsplan "Laurenskwartier", geldt dat op alle verdiepingen centrumfuncties zijn toegestaan, zoals woningen, kantoren, horeca en maatschappelijke functies.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding. Voor de plint is een verplichte hoogte van zes meter van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient sprake te zijn van een vrije looproute langs de Delftsevaart. Een onderdoorgang is hier verplicht. Daarnaast geldt, dat hoofdgebouwen met een plat dak afgedekt moeten worden.

Ten behoeve van het gebruik van de gronden geldt, dat bij de woonfunctie aan-huis-verbonden-beroepen en -bedrijven zijn toegestaan. Hierbij moet voldaan worden aan de genoemde voorwaarden. Horecavoorzieningen mogen niet groter zijn dan 250 m², waarbij niet meer dan vijf vestigingen in het plangebied aanwezig mogen zijn. Daken mogen als dakterrassen en/of daktuin ingericht worden, waarbij de bouw van bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan bergingsruimten, tuinhuizen, kassen en dergelijke. De bouwhoogte van deze bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan drie meter bedragen en per hoofdgebouw mag maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de onbebouwde delen binnen het plangebied. Naast voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven, spelen (trottoirs, voetpaden, trappen en dergelijke) en voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen (rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen en dergelijke) zijn ook groenvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen) en geluidswerende voorzieningen. Ook uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming zijn binnen deze bestemming toegestaan, net als bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer- en vervoersvoorzieningen. Ongebouwde (gevel)terrassen zijn alleen toegestaan grenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten.

In deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan straatmeubilair, (ondergrondse) huisvuilcontainers met een maximum inhoud van 10 m³,abri's, fietsenstallingen en dergelijke. Daarnaast zijn ook niet voor bewoning bestemde kleinschalige gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer toegestaan. Deze mogen niet groter dan 80 m³ zijn en moeten ondergronds gerealiseerd worden. Ook ondergrondse parkeergarages en uitstekende delen aan gebouwen mogen gebouwd worden, waarbij voor laatstgenoemde geldt dat deze niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel mogen steken en tenminste 2,2 meter boven maaiveld hangen.

Voor het plaatsen van ongebouwde (gevel)terrassen geldt een aantal voorwaarden. Nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen moeten vrijgehouden worden. Daarnaast dient bij een terras op een trottoir, sprake te zijn van een obstakelvrije doorloopruimte van minimaal 1,8 meter. Indien het terras niet langs een rijbaan is gesitueerd geldt een vrije doorgang van 4,5 meter.

Artikel 5 - Water

De bestemming Water is van toepassing op de het deel van de Delftsevaart dat in het plangebied is gelegen. Binnen deze bestemming zijn waterlopen en -partijen toegestaan, evenals in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen. Daarnaast zijn ook uitstekende delen aan gebouwen toegestaan, die op grond van een aangrenzende bestemming mogen worden gebouwd. Deze mogen maximaal 0,5 meter uitsteken en dienen 2,2 meter boven maaiveld gerealiseerd te worden. Ook zijn terrassen toegestaan ten behoeve van horeca. Andere bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Artikel 6 - Waarde – Archeologie - 1

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -1'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden

beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, dan wel dieper dan de huidige keldervloeren en leidingcunetten, ongeacht de omvang van het oppervlak van deze werkzaamheden.

Artikel 7- Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de primaire waterkering die binnen het plangebied is gelegen. De bestemming maakt dat, alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door burgemeester en wethouders onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop en waterkering.

Artikel 8 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' is bedoeld voor de instandhouding van een hoofdwatgang. Ook hier geldt dat, alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, door burgemeester en wethouders afwijking verleend moet worden onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen met betrekking tot het bouwen. Zo wordt bepaald dat de gronden volledig mogen worden bebouwd en dat een souterrain niet hoger mag reiken dan twee meter boven peil.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Met dit artikel kunnen burgemeester en wethouders onderbouwd afwijken van een aantal regels, bijvoorbeeld ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw of het verplaatsen hoogtelijnen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan.

Overgangs- en slotregels

In artikel 13 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. 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;
- Deelgemeente Centrum;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de Gasunie zijn formele reacties ontvangen, waarin zij aangeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft informeel gereageerd. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze instanties zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	51
Artikel 1 – Begrippen.....	51
Artikel 2 – Wijze van meten	55
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	57
Artikel 3 – Centrum	57
Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied	59
Artikel 5 – Water	61
Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1	62
Artikel 7 – Waterstaat – Waterkering	64
Artikel 8 – Waterstaat – Waterstaatkundige functie	65
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	67
Artikel 9 – Antidubbeltelregel	67
Artikel 10 – Algemene bouwregels	67
Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels	67
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	69
Artikel 12 – Overgangsrecht.....	69
Artikel 13 – Slotregel.....	69

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Westewagenstraat 62-80" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2081Westewagstr-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.

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Archeologisch deskundige

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

Bebouwing

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

Bedrijven

de bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Belwinkel

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

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

Het tussentwee 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.

Bouwverordening

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

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlak

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

Cultuur en ontspanning

voorzieningen ten behoeve van culturele en sportieve activiteiten.

Daktuin en/of dakterras

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

Detailhandel

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

Dienstverlening

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

Gebouw

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

Horeca

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

Hotel

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

Kantoren

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

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

Maatschappelijk

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

Milieudeskundige

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

Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

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

Plint

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

Rijbaan

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

Souterrain

een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

Straatmeubilair

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

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

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 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca;
- f. hotels;
- g. maatschappelijk;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. bedrijven t/m categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, -paden en -onderdoorgangen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- b. de bouwhoogte van de plint dient minimaal 6 meter te bedragen;
- c. gebouwen voor openbaar nut mogen niet groter zijn dan 80 m³ en worden ondergronds gerealiseerd of geïntegreerd in bestaande en/of nieuwe bebouwing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang verplicht;
- e. parkeervoorzieningen mogen enkel ondergronds worden gebouwd; reeds tijdens de terinzagelegging van dit bestemmingsplan aanwezige bovengrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- f. hoofdgebouwen dienen plat afgedekt te worden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% wordt gebruikt voor werkactiviteiten, te weten kleine kantoren, alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

3.3.2 *Horeca*

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca geldt dat:

- a. het bruto vloeroppervlak van een horecavoorziening mag niet meer dan 250 m² per vestiging bedragen;
- b. het totaal aantal horecavoorzieningen in het plangebied mag niet meer dan 5 bedragen.

3.3.3 *Daktuin en/of dakterras*

Het dak van een hoofdgebouw mag gebruikt worden als daktuin en/of dakterras, waarbij geldt dat:

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals bergingsruimten, tuinhuisen, kassen en dergelijke zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - 2. het totale oppervlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Toegestane bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder i en het bepaalde in 3.3.1 onder a en bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie toestaan dan aangegeven.

3.4.2 *Voorwaarden*

De in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. deze naar aard en invloed gelijk te stellen zijn met de toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. de milieudeskundige wordt gehoord.

Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met inbegrip van ondergrondse parkeergarages;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- f. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer- en vervoersvoorzieningen;
- g. ongebouwde (gevel)terrassen, grenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten.

4.2 Bouwregels

Algemeen

Op de in 4.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, al dan niet ondergrondse huisvuilcontainers niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, fietsenstallingen, reclame-uitingen, verfraaiingselementen, portalen ten behoeve van de bewegwijzering;
- b. niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, met dien verstande dat:
 - 1. deze niet groter mogen zijn dan 80 m³;
 - 2. deze ondergronds worden gerealiseerd;Reeds ten tijde van de terinzagelegging van dit plan aanwezige bovengrondse kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer zijn toegestaan;
- c. ondergrondse parkeergarages;
- d. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder e, niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Terrassschermen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 onder a en toestaan dat terraschermen met een maximale hoogte van 1,6 meter worden gebouwd, met dien verstande dat deze schermen in overeenstemming zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteitseisen voor terrassen".

4.4 Specifieke gebruiksregels

Ongebouwde (gevel)terrassen

Ongebouwde (gevel)terrassen als bedoeld in 4.1 onder g dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen dienen vrijgehouden te worden;
- b. op trottoirs dient een obstakelvrije doorloopruimte van minimaal 1,8 meter gegarandeerd te zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde in 4.4 onder b, dient een ongebouwd terras dat niet langs een rijbaan is gesitueerd (bijvoorbeeld op een plein) een vrije doorgang van minimaal 4,5 meter te hebben.

Artikel 5 – Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. terrassen, grenzend aan ongebouwde (gevel)terrassen binnen een aansluitende bestemming waar terrassen ten behoeve van horeca zijn toegelaten.

5.2 Bouwregels

Algemeen

Op de in 5.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen en dergelijke, met dien verstande dat steigers niet zijn toegestaan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 5.1 onder b, niet dieper dan 0,5 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. al dan niet drijvende constructies ten behoeve van terrassen als bedoeld in 5.1 onder c, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de aansluitende afgewerkte kade.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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 dieptematen welke genoemd zijn in 6.3.1.

6.2.2 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

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

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

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

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, dan wel dieper dan de huidige keldervloeren en leidingcunetten, ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep.

6.3.2 Betreffende werken c.q. werkzaamheden

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.

6.3.3 Uitzonderingen

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

6.3.4 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

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

6.3.5 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 7 – Waterstaat – Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Verbod

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

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in 7.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.

7.2.3 Toegestane bouwwerken

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Het bouwen krachtens andere voorkomende bestemming(en)

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) worden gebouwd, mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

7.3.2 Advies

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

Artikel 8 – Waterstaat – Waterstaatkundige functie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

8.2 Bouwregels

Verbod

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Het bouwen krachtens andere voorkomende bestemming(en)

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) worden gebouwd, mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

8.3.2 Advies

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 – 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 10 – Algemene bouwregels

10.1 Maximum bebouwingspercentage

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

10.2 Souterrain

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

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van ondergrondse parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van ondergrondse parkeervoorzieningen, indien dergelijke voorzieningen niet financieel haalbaar zijn. Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

11.2 Afwijken van toegestane bouwhoogte ten behoeve van technische voorzieningen

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

11.3 Afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels 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 c.q. kap/schuin dakvlak.

11.4 Afwijken van de op de verbeelding opgenomen hoogtelijnen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de hoogtelijnen zoals opgenomen op de verbeelding ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 0,5 meter mag bedragen en mits het wijzigingen betreffen waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

11.5 Afwijken van de begrenzing

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein c.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q./inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande, dat indien een omgevingsomgeving betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening slechts is toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden.

11.6 Afwijken ten behoeve van gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, indien voor gebouwen voor openbaar nut en voor verkeer en vervoer van maximaal 80 m³ ondergrondse of in pandige realisatie technisch niet mogelijk is of financieel onhaalbaar is.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 – Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 13 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Westewagenstraat 62-80”, gemeente Rotterdam.

LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	- suikerwerfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	

731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

Westewagenstraat 62-80

Enkelbestemmingen

C

Centrum

V-VB

Verkeer - Verblijfsgebied

WA

Water

Dubbelbestemmingen

WR-A1

Waarde - Archeologie - 1

WS-WK

Waterstaat - Waterkering

WS-WS

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Bouwaanduidingen

[ond]

onderdoorgang

Maatvoeringen

36

maximum bouwhoogte (m)

project:
Westewagenstraat 62-80

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
Matrans Holding B.V.

datum : 18 december 2014

schaal: 1 : 400

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BPBP2081Westewagstr-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BPBP2081Westewagstr-va01

BODG
ruimtelijk advies

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