



**Gemeente Rotterdam**  
Stadsontwikkeling

# **BESTEMMINGSPLAN WESTZEEDIJK 387**

23 april 2015

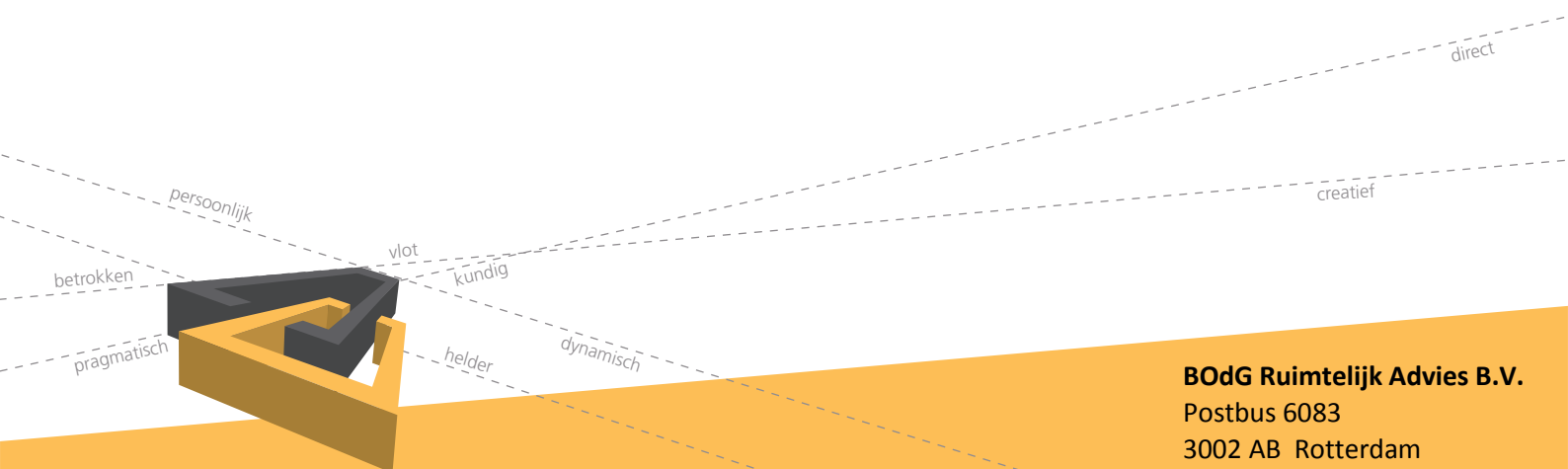




# BESTEMMINGSPLAN

## WESTZEEDIJK 387

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| concept ontwerp | 23 september 2014 |
| ontwerp         | 18 november 2014  |
| vaststelling    | 23 april 2015     |



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



# INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



## I. TOELICHTING



# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                       | <b>11</b> |
| 1.1 Aanleiding .....                           | 11        |
| 1.2 Ligging en begrenzing .....                | 11        |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....             | 11        |
| 1.4 Gekozen planopzet .....                    | 12        |
| <b>2. BELEIDSKADER.....</b>                    | <b>13</b> |
| 2.1 Nationaal beleid.....                      | 13        |
| 2.2 Provinciaal beleid.....                    | 14        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid.....                   | 15        |
| <b>3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>      | <b>19</b> |
| 3.1 Omgeving en huidig gebruik .....           | 19        |
| 3.2 Projectbeschrijving .....                  | 21        |
| <b>4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN .....</b> | <b>23</b> |
| 4.1 Beleid .....                               | 23        |
| 4.2 Water .....                                | 23        |
| 4.3 Milieuzonering .....                       | 26        |
| 4.4 Geluid.....                                | 27        |
| 4.5 Luchtkwaliteit .....                       | 28        |
| 4.6 Externe veiligheid .....                   | 29        |
| 4.7 Bodem.....                                 | 30        |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie .....       | 31        |
| 4.9 Flora en fauna .....                       | 32        |
| 4.10 Duurzaamheid en energie .....             | 33        |
| 4.11 Besluit m.e.r.....                        | 34        |
| <b>5. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>            | <b>37</b> |
| 5.1 Inleiding .....                            | 37        |
| 5.2 De opzet van de planregels.....            | 37        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                 | <b>41</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid .....           | 41        |
| 6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro .....    | 41        |



# 1. INLEIDING

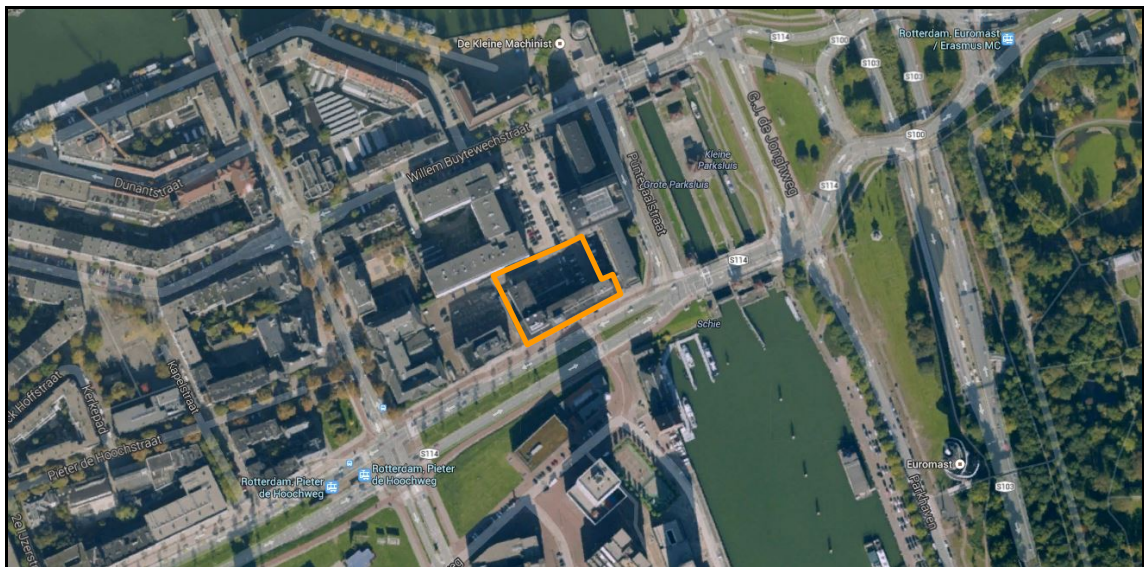
## 1.1 *Aanleiding*

De eigenaar van het voormalige douanekantoor aan de Westzeedijk 387 is voornemens het pand met een verhuurbaar oppervlak van circa 11.730 m<sup>2</sup> te herontwikkelen tot een woongebouw met commerciële ruimten in de plint. Deze herontwikkeling sluit aan bij de ambitie van de gemeente om bestaande leegstand van kantoren terug te dringen en te komen tot de ontwikkeling van attractieve woonmilieus.

Het geldende bestemmingsplan "Delfshaven" staat de realisatie van woningen in het pand niet toe (zie § 1.3). Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken is herziening van dat plan noodzakelijk. Dit zogeheten projectbestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied wordt gevormd door het perceel Westzeedijk 387, kadastraal bekend als Rotterdam, sectie E, nummers 1688 en 1690. In het plangebied staat het voormalige kantoorgebouw van de douane. Het perceel Westzeedijk 387 bevindt zich op het Coolhaveneiland tegenover de Lloydpier, tussen de Parkhaven en de Sint-Jobshaven. In het gebied is sprake van een rijke diversiteit aan functies, waaronder een theater, diverse horecagelegenheden, kantoren (waaronder die van de waterpolitie) en woningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het voormalige belastingkantoor Puntegaal, dat is omgebouwd tot een wooncomplex en uitkijkt op de Parksluis en het Droogleever Fortuynplein. Aan de noord- en westzijde van het plangebied is ook sprake van een gemengd gebied; zo is sprake van kantoren, kleinschalige bedrijvigheid, onderwijsinstelling en woningen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

## 1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het kantoorgebouw vigeert het bestemmingsplan "Delfshaven", dat op 29 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor het gebouw is een tweetal bestemmingen van toepassing (zie afbeelding 2):

- 'Gemengd - 3' (GD-3); zoals de bestemmingsnaam al suggereert, zijn deze gronden bestemd voor verschillende doeleinden, zoals maatschappelijke voorzieningen,

bedrijven tot en met milieucategorie 2, galeries, kantoren met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> en praktijkruimten. Tevens zijn bijbehorende ontsluitingswegen en -paden, berg- en stallingsruimten, tuinen, erven en groenvoorzieningen toegestaan. Deze bestemming is gelegen op het huidige kantoorgebouw.

- 'Verkeer - Parkeergarage' (V-PG); deze bestemming is enkel gelegen op het deel van de aanwezige parkeergarage aan de noordzijde van het gebouw. Ter plaatse van deze bestemming is het toegestaan een (al dan niet ondergrondse) parkeergarage op te richten. Deze mag maximaal twee bouwlagen hoog zijn.



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

Binnen de geldende bestemmingen zijn geen woningen toegestaan. Bovendien is de bouwhoogte te beperkend. In het bestemmingsplan "Delfshaven" is geen sprake van een afwijkings- en/of wijzigingsbepaling waarmee de voorziene woningen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden.

#### 1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande herontwikkeling te realiseren in de vorm van woningen en commerciële ruimten. 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. 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). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe.

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. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen.

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

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het nationale beleidskader. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. 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 starters, vormt daarbij een belangrijk onderdeel omdat zij bijdragen aan het versterken van de economische basis van de stad. Het bestemmingsplan maakt het daarnaast mogelijk dat circa 11.730 m<sup>2</sup> aan leegstaand kantooroppervlak op een meer flexibele wijze gebruikt kan worden, hoofdzakelijk gericht op wonen. Zowel per openbaar vervoer als per fiets is het gebouw op een goed bereikbare locatie gelegen. Ook met de auto is deze voormalige kantoorlocatie goed bereikbaar en bovendien voorzien van ruimschoots voldoende parkeerplaatsen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### *Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit*

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Een van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan.

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

De voorgenomen herontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De transformatie van dit voormalige kantoorgebouw naar een woongebied draagt hieraan bij. De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam. Daarnaast zijn deze toekomstige woningen gelegen in een gebied met veel voorzieningen en waar meerdere transformaties hebben plaatsgevonden. De ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer is goed te noemen. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Stadsvisie Rotterdam 2030*

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

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.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste 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). Delfshaven - en daarmee ook het projectgebied - behoort niet tot één van deze VIP-gebieden. Wel is in de directe nabijheid het VIP-gebied

'EMC-Hoboken' gelegen, waar ruimte wordt geboden aan medische bedrijvigheid en onderzoek, wonen, voorzieningen en onderwijs.

Zowel het plangebied als de directe omgeving ervan zijn in de Stadsvisie aangewezen als locaties waar 'gentrification' kan plaatsvinden. Gentrification draagt bij aan de gewenste aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad en voor Rotterdammers die houden van het experimentele, pluriforme milieu van binnenstedelijke randzones. Door een mix van verschillende groepen stedelingen in een wijk, wordt de aantrekkingskracht van de wijk vergroot. Om gentrification te stimuleren is het van belang de openbare buitenruimte goed te beheren en het eigen woningbezit te verhogen. Kleinschalige herstructurering kan hierbij een positieve bijdrage leveren.

#### *Actieprogramma 'Aanpak Kantorenleegstand'*

Het actieprogramma 'Aanpak Kantorenleegstand' is vastgesteld door burgemeester en wethouders op 5 april 2011. Zoals de titel van het programma al aangeeft, heeft het tot doel om de fors opgelopen leegstand aan kantoorruimte in Rotterdam terug te dringen. De aanpak leegstand is opgenomen in het College Werkprogramma, en als prioriteit benoemd in het Programma voor Regionale en Stedelijke Economie. In dit Actieprogramma is aangegeven hoe de aanpak kantorenleegstand vorm krijgt.

Om deze knelpunten op te kunnen oppakken wordt samen met de markt gewerkt aan een plan voor de succesvolle aanpak van langdurig leegstaande kantoorgebouwen. Om het commitment van de marktpartijen te kunnen vastleggen wordt een convenant gesloten. Het gaat hierbij om afstemming, krachtenbundeling, samenwerking op het niveau van gebieden en experimenteren bij nieuwe concepten. Zogenaamde 'incourante kantoorgebouwen' worden daarbij zoveel mogelijk uit de markt gehaald door te stimuleren om deze gebouwen te herontwikkelen en/of te transformeren.

#### *Horecanota Rotterdam 2012-2016*

Deze nota is vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders en kent een drietal ambities:

- het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt en de wensen van bezoekers en bewoners;
- het stimuleren van nieuwe initiatieven;
- het versterken van de samenwerking tussen ondernemers en overheid, waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden.

Om beter te kunnen sturen op welke horeca zich in een bepaald gebied kan vestigen, is een aantal gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Deze zijn voor heel Rotterdam uitgewerkt in horecagebiedsplannen, die zijn opgesteld door de voormalige deelgemeenten. Het Horecagebiedsplan Delfshaven is begin 2013 door de voormalige deelraad vastgesteld. Hierin wordt op detailniveau (per wijk/buurt/straat) aangegeven wat de ontwikkelrichting is van horeca. Het plan vormt dan ook het toetsingskader ten behoeve van onder andere de advisering aan de burgemeester in het kader van aanvragen exploitatievergunningen en ontheffingen, dan wel overige horecagerelateerde vergunningen.

In het Horecagebiedsplan is aangegeven dat de Westzeedijk een belangrijke verkeersfunctie heeft en grens vormt van het Coolhaveneiland van het Lloydkwartier. Momenteel zijn hier twee horecabedrijven gevestigd, te weten een café en een restaurant. Om een betere

aansluiting te krijgen tussen het Coolhaveneiland (kennis, historie en cultuur) en het Lloydkwartier (creatieve bedrijvigheid) is de komst van een exploitatiecategorie, gericht op het aanbieden van maaltijden zeer gewenst. Daarbij mag sprake zijn van één extra inrichting.

#### *Ontwikkelingsvisie Coolhaveneiland*

De ontwikkelingsvisie voor het Coorhaveneiland is in 2004 vastgesteld door de deelraad van de voormalige deelgemeente Delfshaven. De ontwikkelingsvisie is bedoeld om de koers uit te zetten en mogelijkheden aan te reiken voor publieke en private initiatieven en deze te stimuleren. In 2010 is deze visie herijkt, waarbij bleek dat het beeld van een interessant gebied met potentie en deelgebieden met een verschillend profiel, nog altijd actueel is: het Coolhaveneiland vormt een schakel tussen het Lloydkwartier, Hoboken, Historsch Delfshaven, het Nieuwe Westen en Middelland. Het gebied is geliefd als plek om te wonen, maar zeker ook om te werken, te ondernemen en te ontspannen.

Het profiel van het Coolhaveneiland wordt gedragen door 3 peilers, te weten: kennis, historie en cultuur. Het gebied is gunstig gelegen tegen de centrumrand aan. In de nabije omgeving voltrekken zich op dit moment ingrijpende veranderingen, waardoor de dynamiek van kleur verschiet.

#### *Welstandsnota Rotterdam*

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

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'planmatige uitbreidingen'. In deze delen van de stad vormen de afzonderlijke bouwblokken met elkaar grotere architectonische eenheden die in (symmetrische) ensembles zijn gerangschikt. Daardoor is sprake van een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Hierbij is het collectieve aspect (herhaling, hiërarchie) sterk aanwezig en is de expressie van het individuele object ondergeschikt. Het accent ligt op de compositie van het blok als geheel. Uitgangspunt in deze gebieden is het herkenbaar houden van de sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden beoordeeld op de gevolgen voor de architectonische eenheid en de stedenbouwkundige compositie. Bij renovatie gaat het om de detaillering van de gevelkozijnen, ingangspartijen en daklijsten.

#### *'Kansen verzilveren'; gebiedsvisie Delfshaven 2010-2022*

Had de voormalige deelgemeente Delfshaven tien jaar geleden een negatief imago, tegenwoordig is het een deel van de stad met relatief veel jonge inwoners, interessante stedenbouw én een centrale ligging. Hierdoor is potentie op alle terreinen aanwezig. In de deelgemeentelijke gebiedsvisie 'Kansen verzilveren' staat dan ook beschreven hoe Delfshaven er in 2020 in grote lijnen moet uitzien. Het geeft een integrale middellange termijnvisie voor de periode tot aan 2022 op de ruimtelijk-economisch en sociaal-economische ontwikkeling. Het doel van deze visie is het vergroten van de kansen voor bewoners en ondernemers van Delfshaven. Daarnaast is het versterken van de positie van Delfshaven in het stedelijk en regionaal systeem van belang, zowel op het gebied van de woningmarkt, als op het gebied van onderwijs, economie en cultuur. Op basis van deze doelen worden in de visie drie opgaven beschreven:

1. benutten van de economische kansen die door de ontwikkelingen in Rotterdam-West mogelijk zijn;
2. benutten van de woningmarkt als scharnier tussen fysiek en sociaal en zodoende het bewerkstelligen van stijging van het gebied en het vergroten van de mogelijkheden voor de bevolking;
3. benutten van het onderwijs en taal als cruciale sleutels voor sociale stijging en sociale participatie van de bewoners.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in de gebiedsvisie gesteld, dat herstructurering mogelijkheden biedt om andersoortige woningen aan de huidige voorraad toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan woningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen die in een stedelijke omgeving willen wonen, levensloopbestendige appartementen en woon-werkgebouwen. Daarnaast verdient de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten navolging, zoals de klushuizen.

Dit moet er toe leiden, dat Delfshaven in 2022 bestaat uit een mix van bewonersgroepen en diverse leefstijlen, waarbij het aantal mensen met een stedelijke leefstijl is toegenomen. De verscheidenheid van het woningaanbod is dan vergroot, waarbij de huidige inwoners van Delfshaven meer mogelijkheden hebben voor een wooncarrière binnen de deelgemeente.

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

De voorgenomen herontwikkeling van het voormalige douanekantoor op het perceel Westzeedijk 387 leidt tot een afname van het leegstaande kantoorareaal en past daarmee binnen het actieprogramma 'Aanpak kantorenleegstand'. Met de herontwikkeling wordt een gevarieerd type woningen toegevoegd. De toevoeging van het beoogde type woningen, gericht op starters, sluit aan op de verwachte toenemende vraag. Het CBS heeft becijferd dat de vier grootste Nederlandse steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) samen goed zijn voor één derde deel van de Nederlandse bevolkingsgroei tot 2025. Hierbij verwacht men in de steden met name een sterke toename van het aantal jongere bewoners. Het inwoneraantal van Rotterdam neemt met circa 65.000 personen toe.

De toevoeging van woningen in het plangebied leidt tot meer levendigheid ter plaatse, mede door de toevoeging van plintfuncties, en past binnen het gentrification-principe. Daarmee voldoet het voornemen aan het (voormalige deel-) gemeentelijk beleid.

### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

#### 3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

##### *Historische ontwikkeling omgeving*

Rond 1380 besloot Delft een eigen kanaal aan te leggen, dat halverwege het huidige Schiedam en Rotterdam in de Maas uitmondde. Om de grotere zeegaande schepen te kunnen bedienen en om te concurreren met Rotterdam werd aan de monding van de Maas een zeehaven gebouwd. Rond 1400 vestigden zich hier vissers waardoor een nederzetting ontstond: Delfshaven. Uiteindelijk werd Delfshaven bekend om zijn branderijen en jeneverstokerijen, visvangst en hieraan gerelateerde bedrijvigheid, zoals scheepsbouw. Zo was de scheepswerf van de Vereenigde Oost-Indische Compagnie (VOC) in Delfshaven gevestigd.



Afbeelding 3: Plattegrond van Delfshaven rond 1400.

Aan het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw werd Delfshaven onafhankelijk en kreeg het stadsrechten. De zelfstandige status bracht Delfshaven echter geen succes. Door toenemende werkeloosheid en armoede doet het stadsbestuur in 1841 het verzoek om te worden geannexeerd door Rotterdam. Omdat Rotterdam zelf ook problemen kent, wordt aan dit verzoek pas in 1886 gehoor gegeven.

Na de annexatie breidt de dan Rotterdamse wijk Delfshaven zich gestaag uit. Door de aanleg van de Coolhaven, een nieuwe scheepsroute van de Delfhavense Schie naar de Maas, ontstaat in 1922 een nieuw 'eiland'. De wijk bestaat vanaf dat moment uit Historisch Delfshaven en het Coolhaveneiland, de locatie waar het pand Westzeedijk 387 is gelegen. Tot aan de Tweede Wereldoorlog reikte de wijk tot aan de Pieter de Hoochweg. Pas na de Tweede Wereldoorlog wordt de Delfshaven afgebouwd en krijgt het aan de oostzijde een beeldbepalende afsluiting met de gereedkoming van het (voormalig) belastingkantoor aan de Puntegaalstraat. Daarnaast wordt Historisch Delfshaven in 1960 aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

#### *Huidige situatie omgeving plangebied*

Het plangebied is gelegen op het Coolhaveneiland, dat wordt begrensd door de Coolhaven, Puntegaalstraat, Westzeedijk en Achterhaven. Anders dan Historisch Delfshaven - waar veel musea, galeries en horecagelegenheden te vinden zijn, is het eiland tegenwoordig vooral een ontwikkelgebied voor creatieve ondernemers. Daarnaast heeft Coolhaveneiland ook een stedelijke functie voor culturele opleidingen en voorzieningen. Voorbeelden zijn Centrum voor wereldmuziek en dans, Hogeschool Rotterdam, de Theaterschool en het aangrenzende Maastheater.



Afbeelding 4: Het Coolhaveneiland, met links het Historisch Delfshaven.

De aanwezige bebouwing op het Coolhaveneiland is divers. Zo zijn hier middenstands- en arbeiderswoningen uit de jaren twintig, appartementencomplexen uit de jaren vijftig en sociale woningbouw uit de jaren tachtig aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is echter sprake van grootschalige school- en kantoorgebouwen.



Afbeelding 5: De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied (oranje omkaderd).

#### *Het voormalige douanekantoor*

Het in 1970 gebouwde douanekantoor telt vijf verdiepingen, exclusief kelder en technische ruimte. Het gebouw, dat is ontworpen door architect Kraaijvanger, beschikt over ongeveer 11.730 m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Het pand heeft een glasgevel waar prefab betonelementen voor zijn gezet. Over de gehele begane grond aan de Westzeedijk, bevindt zich een geveldecoratie van de kunstenaar J. Goeting.

Aan de achterzijde is een parkeerterrein en een parkeerdek gesitueerd, waar in totaal zo'n 102 auto's gestald kunnen worden. In dit kantoorgebouw is jarenlang de douane gehuisvest geweest. Doordat het Rijk deze activiteiten heeft verplaatst naar elders, is het gebouw leeg komen te staan.



Afbeelding 6: Zicht op het voormalige douanekantoor vanaf de Westzeedijk.

### 3.2 **Projectbeschrijving**

Het gebouw aan de Westzeedijk 387 was tot voor kort in eigendom van het Rijk. Recentelijk is het pand echter verkocht, waarbij de nieuwe eigenaar het voornemen heeft om het te herontwikkelen tot met name woonappartementen. Hiermee wordt voldaan aan de vraag die bestaat naar dit type woningen in Rotterdam. Door de toevoeging van commerciële functies in de plint, wordt tevens ingespeeld op de wens om het gebied te verlevendigen. Tot slot draagt de herontwikkeling bij aan het terugdringen van het leegstaande kantoorareaal in Rotterdam.

Het nieuwe programma behelst de realisatie van 143 zelfstandige appartementen met een grote vrije hoogte en een industrieel karakter. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om het gebouw 'op te toppen' met een extra bouwlaag voor 12 penthouses met dakterras en een wijds uitzicht naar de Parkhaven, Müllerpier en Sint-Jobshaven. Daarmee komt het totaal aantal woningen op maximaal 155.

De doelgroep wordt getypeerd als 'young and urban' en omvat één-persoons huishoudens, startende stellen en samenwonende singles. De kleinste één-kamer appartementen zijn circa 26 m<sup>2</sup> (32 stuks). De middelgrote één-kamer appartementen zijn 30-45 m<sup>2</sup> (60 stuks) en hebben een apart slaapgedeelte. De grote één-kamer appartementen, op de begane grond, zijn 34-55 m<sup>2</sup> (14 stuks). Daarbij is sprake van zeven appartementen waarbij een gedeelte van de kelder bij de woning is getrokken. Deze hebben hierdoor een apart slaapgedeelte en zijn circa 65 m<sup>2</sup> groot. Voor alle woningen op de begane grond geldt dat door de extra vrije hoogte het realiseren van een entresol tot de mogelijkheden behoort.

De twee-kamer appartementen zijn circa 51-68 m<sup>2</sup> (16 stuks) en bieden eveneens de mogelijkheid om een ruime aparte slaapkamer te realiseren. De drie-kamer appartementen zijn circa 63-71 m<sup>2</sup> (14 stuks) met een grote woonkeuken op de entreelaag en twee slaapkamers op de laag eronder of erboven. De penthouses zijn circa 76 m<sup>2</sup> (12 stuks) en vrij in te delen.

Alle appartementen worden uitgevoerd met eigen meterkast, keuken (exclusief apparatuur) en badkamer. Elke woning beschikt over een berging, die in het souterrain van het gebouw is gesitueerd.

Daarnaast wordt het souterrain, net als een deel van de begane grond, gebruikt voor commerciële functies. Daarvoor is circa 2.000 m<sup>2</sup> beschikbaar. Nabij de hoofdentree van het gebouw is ruimte voor een gemeenschappelijke wasserette en koffiecorner als ontmoetingsruimte. Verder bevinden zich op de begane grond en kelder diverse verhuurbare ruimten.

Het nieuwe gebouw beschikt over twee gemeenschappelijke (buiten)ruimten, namelijk een daktuin op de parkeergarage en een terras op het dak van het hoofdgebouw. Dit terras betreft een zogenaamde skybar, die toegankelijk is voor bewoners, maar ook gebruikt kan worden door de horecavestiging op de begane grond.

Voor het parkeren blijft het huidige parkeerterrein behouden. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het gebouw. Daarbij zal in het kader van de definitieve bouwaanvraag een toetsing plaatsvinden aan de geldende parkeernormen. Gezien de grootte van de huidige parkeergarage zal de parkeerbehoefte geheel intern opgelost kunnen worden.

## 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 Delfland 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 (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

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

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

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

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

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

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het op 19 november 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

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 klimaatverandering kan in korte tijd veel neerslag vallen; om dat water te verwerken is opvang en berging nodig.
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. Voor alle wateren in de stad worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

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

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

inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie’.

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

#### *Beschrijving watersysteem*

Het Coolhaveneiland maakt vanuit waterstaatkundig oogpunt onderdeel uit van de Delflandse Boezem. Het boezemgebied bestaat uit een sterk samenhangend netwerk van watergangen die met elkaar in open verbinding staan. Het boezemland watert hierbij rechtstreeks op de boezem af. Ter hoogte van het plangebied wordt de boezem gevormd door de Delfhavense Schie en de hieraan gekoppelde havens. Het Coolhaveneiland is ten opzichte van deze wateren hoog gelegen en bevat nauwelijks oppervlaktewater. Het waterpeil in de boezem bedraagt 0,43 meter beneden NAP.

Op het Coolhaveneiland is overwegend sprake van een gemengd rioolstelsel, dat onderdeel uitmaakt van het rioleringsdistrict 'Westen'. Ook ter plaatse van het plangebied is een dergelijk systeem aanwezig. De hoofdbemaling van dit district bevindt zich aan het Heemraadsplein. Hiervandaan wordt het afvalwater afgevoerd naar afvalwaterzuivering Dokhaven. Het rioleringsstelsel is met het oppervlaktewaterstelsel verbonden door middel van een aantal overstorten.

Ter hoogte van de Westzeedijk is een primaire waterkering gelegen, namelijk de Delflandse dijk. Binnen de kern- en beschermingszones van deze waterkering is de Keur van het hoogheemraadschap van toepassing. Dit betekent, dat alle bouw- en graafwerkzaamheden vergunningsplichtig zijn. Om dit te waarborgen is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

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. Vanwege de hoge ligging van het Coolhaveneiland zal bij een eventuele doorbraak van de waterkering het gebied niet onder water komen te staan.

#### *Wateropgave*

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om een bestaand kantoorgebouw te transformeren naar een woonfunctie. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is namelijk (bijna) het gehele plangebied verhard. Na transformatie is eerder sprake van een afname van het verhard oppervlak, omdat het dak van de parkeergarage ingericht zal worden als tuin. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de transformatie van kantoor- naar woongebouw vinden voornamelijk in pandige werkzaamheden plaats. Dit neemt niet weg dat ook aan de buitenzijde van het pand

bouwwerkzaamheden plaatsvinden, bijvoorbeeld ten behoeve van de voorziene optopping. Het is hierbij van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Hierdoor worden 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.

#### *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.

Op grond van het geldende bestemmingsplannen 'Delfshaven' en 'Lloydkwartier' kunnen in de directe nabijheid van het perceel Westzeedijk 387 diverse inrichtingen gevestigd worden die voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen (zoals kerken, scholen, gezondheidszorg en maatschappelijke en publieke dienstverlening), detailhandel, kantoren, bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 en/of horeca al dan niet met overnachting. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2.

Vanwege deze sterke functiemening en de ligging aan een hoofdontsluitingsroute (Westzeedijk) wordt de omgeving van het plangebied 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 de pand op het perceel Westzeedijk 387.

#### **4.4 Geluid**

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

##### *Wegverkeerslawaaï*

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk maximaal 155 woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige wegen Westzeedijk, Puntegaalstraat, Willem de Buytewechstraat en Pieter de Hoochweg waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden door het wegverkeer op de Pieter de Hoochweg, Willem de Buytewechstraat en de Puntegaalstraat. Vanwege het wegverkeer (inclusief tram) op de Westzeedijk is op de voorgevel van het gebouw een geluidsbelasting berekend van 61 tot 63 dB (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Ook voor de westgevel geldt, dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 51 dB. Op één rekenpunt na, geldt voor de gehele achtergevel van het gebouw, het dwarsgebouw en de laagbouw op het binnenterrein dat de geluidsbelasting is gelegen beneden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

##### *Industrielawaaï*

Het plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van zowel het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven als van Maas-/Rijnhaven. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek is aan het aspect 'industrielawaaï' dan ook aandacht geschonken.

##### Maas-/Rijnhaven

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven maximaal 52 dB(A) bedraagt. Deze waarde is berekend op de voorgevel van het pand; de zij- en achtergevel zijn niet geluidbelast. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

##### Waal-/Eemhaven

Ook voor het industrieterrein Waal-/Eemhaven is sprake van een maximale geluidsbelasting van 52 dB(A); na toepassing van een correctie bedraagt dit 55 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

---

<sup>1</sup> Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V., Akoestisch onderzoek Westzeedijk te Rotterdam, november 2014, referentie: Wn140595aaA1.gde.

In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering (afpraak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afpraak 13). Omdat het projectgebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

#### *Ontheffing Wet geluidhinder*

Uit de rekenresultaten blijkt, dat zowel voor het wegverkeers- als het industrielawaai niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Omdat het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet mogelijk is, dient op grond van het Rotterdamse ontheffingenbeleid een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend te worden (hogere waarde). Hierbij dient voldaan te worden aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam.

De belangrijkste voorwaarde uit dit beleid is dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de nieuwe woningen in de opgetopte verdiepingen over een geluidluwe gevel beschikken. Voor de woningen die op de bestaande verdiepingen van het huidige kantoorgebouw worden gerealiseerd geldt, dat 52 woningen niet over een geluidluwe gevel beschikken. Het creëren van een geluidluwe gevel door een afgeschermd inpandige loggia of uitkragend balkon stuit ontwerptechnisch op problemen.

Het ontheffingenbeleid biedt voor deze 52 woningen een mogelijkheid om van de voorwaarde van het beschikken over een geluidluwe gevel af te wijken. In dat geval moet ingezet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Deze wordt gevonden in de realisatie van een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte op het binnenterrein. Ook ter plaatse van de skybar is sprake van een geluidluwe buitenruimte. Daarnaast betreft het hier kleinschalige wooneenheden voor de doelgroep 'éénpersoonshuishoudens' of 'jonge samenwonende stellen'. Deze doelgroepen zijn over het algemeen minder gevoelig voor geluid en wonen graag in het centrumgebied met voorzieningen in de buurt. De locatie van het projectgebied voldoet hieraan; daarnaast worden in het gebouw ook dergelijke voorzieningen gerealiseerd. Voor de betreffende woningen geldt overigens dat het binnenniveau gelegen is rond de 37 dB en daardoor net boven het nieuwbouwniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit. Gesteld wordt, dat ter plaatse van deze woningen een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit aanwezig is. De benodigde ontheffingen kunnen dan ook worden verleend.

#### **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.

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

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 155 wooneenheden mogelijk; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Ook de toevoeging van 2.000 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat het project in betekenende mate bijdraagt. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2013 gelegen tussen de 22 en 24 µg/m<sup>3</sup> respectievelijk tussen 30 en 35 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> is in 2025 ook gelegen tussen de 22 en 24 µg/m<sup>3</sup>; voor NO<sub>2</sub> is dit een concentratie tussen 25 en 30 µg/m<sup>3</sup>. 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<sup>-6</sup>/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.

In de omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen. De dichtstbijzijnde stationaire bron bevindt zich op een afstand van circa 395 meter. Het betreft hier een brandstofservicestation zonder LPG-doorzet op het adres 's-Gravendijkwal. De bijbehorende risicocontouren zijn gelegen binnen de bij deze inrichting behorende perceelsgrenzen. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het voormalige douanekantoor. Andere stationaire bronnen zijn gelegen op een afstand van meer dan 900 meter, waarbij ook de risicocontouren op eigen terrein zijn gelegen. Een nadere beschouwing van deze risicobronnen is dus niet aan de orde.

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 zo'n 540 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 niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving liggende risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

## **4.7**

### **Bodem**

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem 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 het Coolhaveneiland in het verleden is opgespoten met schoon zand. Door toepassing van vervuilde grond/teelaarde, koolassen en puinresten voor verharding is de bodem als geheel verontreinigd geraakt. Daarnaast bevonden zich op het eiland ook her en der vervuilende bedrijven en enkele HBO-tanks.

Uit het bodemloket van de DCMR blijkt, dat ter plaatse van het plangebied in het verleden een bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat in de bovenste grondlaag (tot circa 1,0 meter beneden maaiveld) geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In de ondergrond is sprake van een lichte verontreiniging met PAK's, en een lichte tot sterke verontreiniging met zware metalen (met name lood).

De herontwikkeling van het voormalig douanekantoor leidt niet tot bodemversturende activiteiten. Immers vinden voornamelijk interne bouwwerkzaamheden plaats. Ook de mogelijke optopping van het pand leidt niet tot bodemversturende activiteiten. Omdat het plangebied reeds volledig is bebouwd, is het voor de toekomstige gebruikers/bewoners ook niet mogelijk om contact te hebben met de bodem en de eventuele nog aanwezige verontreiniging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek en/of sanering wordt niet noodzakelijk geacht.

#### **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

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

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

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

Vanwege de intacte geologische gesteldheid van het klei-op-veen-gebied zijn in de wijk Delfshaven bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. Ter plaatse van de voormalige Schielands Hoge Zeedijk is de kans groot op het aantreffen van relictten vanaf 1200 na Christus. Zoals in paragraaf § 4.7 als is aangegeven, is het Coolhaveneiland grotendeels opgehoogd. Hierdoor zijn eventuele aanwezige archeologische resten diep onder het maaiveld gelegen.

Om de aanwezige archeologische waarden in Delfshaven te beschermen, zijn in het geldende bestemmingsplan enkele dubbelbestemmingen opgenomen. Ter plaatse van het perceel Westzeedijk 387 is overwegend sprake van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -5'. Voor het uitvoeren van bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die een oppervlak beslaan van meer dan 100 m<sup>2</sup> geldt een vergunning- en onderzoeksplicht. Aan de noordzijde van het perceel is sprake van de dubbelbestemming

'Waarde - Archeologie -4'. Hier geldt een vergunning- en onderzoeksplicht voor bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en een oppervlak hebben van meer dan 200 m<sup>2</sup>.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot een bodemverstoring dieper dan 1,0 meter beneden maaiveld, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zoals deze ook in het geldende plan is opgenomen.

#### **4.9 Flora en fauna**

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

##### *Gebiedsbescherming*

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

Uit een uitgevoerde quickscan<sup>2</sup> flora en fauna blijkt, dat het plangebied op meer dan acht kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is gelegen. De EHS is gesitueerd op een afstand van ongeveer 500 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;

---

<sup>2</sup> Buro Maerlant, Rotterdam Westzeedijk 387; notitie Flora- en faunawet, augustus 2014.

- 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 beschermde (muur)planten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, vlinders en libellen uitgesloten worden. Het plangebied is namelijk geheel bebouwd en/of verhard.

Het huidige kantoorcomplex is voor vleermuizen toegankelijk, doordat in de gevelbekleding plaatselijk kieren aanwezig zijn. Met name de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en eventueel de laatvlieger kunnen deze ruimte gebruiken als kraam-, zomer- en/of paarverblijf. Omdat aan de gevel geen werkzaamheden plaatsvinden, blijven eventuele verblijven behouden. Vanwege het ontbreken van opgaande beplantingen en de aanwezigheid van openbare verlichting is de omgeving van het pand ook weinig aantrekkelijk voor deze soortgroep. Grote aantallen dieren worden dan ook niet verwacht en tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen. Het plangebied heeft als foerageergebied dan ook weinig te bieden. Significante effecten op de soortgroep vleermuizen wordt dan ook redelijkerwijs uitgesloten.

In tegenstelling tot de soortgroep vleermuizen is het pand voor vogels niet toegankelijk, 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.

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

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

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (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 CO<sub>2</sub>-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. Omdat met dit bestemmingsplan wordt beoogd om een bestaand kantoorgebouw om te vormen tot een gebouw met een meer multifunctionele functie, is bovendien geen sprake van nieuwbouw.

De herontwikkeling van het pand 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 energie prestatie, waarmee tevens minder CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO<sub>2</sub>-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam. Daarnaast blijft het pand aangesloten op de Stadsverwarming.

Ook het hergebruik van het pand zelf kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Immers door deze omvorming wordt de levensduur van het kantoorgebouw voor de komende decennia gegarandeerd, vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Omdat het dak van de parkeergarage wordt ingezet als gemeenschappelijke tuin, is ook sprake van vergroening. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de punten 6 (groener maken van de stad) en 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma Duurzaam.

Verdere investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, echter wordt dit door de eindgebruikers van het pand zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten.

#### **4.11**

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

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

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

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

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 m<sup>2</sup> 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) niet noodzakelijk is.



## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 *Inleiding*

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

### 5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### *Inleidende regels*

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

#### *Bestemmingsregels*

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

#### Enkelbestemmingen

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Artikel 3 | Gemengd                 |
| Artikel 4 | Verkeer - Parkeergarage |

#### Dubbelbestemmingen

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Artikel 5 | Waarde-Archeologie |
|-----------|--------------------|

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

#### Artikel 3 – Gemengd

Deze bestemming is opgenomen voor het gehele gebouw, met uitzondering van de achterliggende parkeergarage. Binnen de bestemming “Gemengd” zijn woningen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Horeca is uitsluitend mogelijk in de plint, met dien verstande dat een skybar op het dakterras, behorende bij de horeca in de plint, eveneens is toegestaan.

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen daar toegestaan waar reeds sprake is van een parkeergarage.

#### Artikel 4 – Verkeer - Parkeergarage

De parkeergarage die zich bevindt aan de achterzijde van het gebouw, is net als in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een eigen bestemming. De maximum bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en mag conform de bestaande situatie niet meer dan vijf meter bedragen. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn op de begane grond en ondergronds toegestaan.

#### Artikel 5 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentieel 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. Welke vorm van archeologisch onderzoek nodig is, dient vooraf te worden beoordeeld door de gemeente (voor deze het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, het BOOR). De dubbelbestemming geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunningen kunnen voorwaarden verbonden worden.

#### Artikel 6 – Waterstaat – Waterkering

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

#### *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

#### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij dient uitgegaan te worden van de Rotterdamse Parkeernormen.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 10 Overige regels

In dit artikel is bepaald dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige functies, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

#### *Overgangs- en slotregels*

In artikel 11 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 ontwikkelingen rondom de herontwikkeling van het voormalige douanekantoor is met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De herontwikkeling 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;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Alleen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is een formele reactie ontvangen. 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.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond merkt op dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Het advies wordt in het kader van de uitwerking van het plan ter harte genomen, maar betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geborgd.

## II. REGELS



# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>        | <b>47</b> |
| Artikel 1 – Begrippen.....                        | 47        |
| Artikel 2 – Wijze van meten .....                 | 50        |
| <b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>        | <b>51</b> |
| Artikel 3 – Gemengd .....                         | 51        |
| Artikel 4 – Verkeer - Parkeergarage .....         | 53        |
| Artikel 5 – Waarde – Archeologie .....            | 54        |
| Artikel 6 – Waterstaat - Waterkering.....         | 56        |
| <b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS .....</b>          | <b>59</b> |
| Artikel 7 – Antidubbelregel.....                  | 59        |
| Artikel 8 – Algemene bouwregels .....             | 59        |
| Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels .....       | 59        |
| Artikel 10 – Overige regels .....                 | 59        |
| <b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b> | <b>61</b> |
| Artikel 11 – Overgangsrecht.....                  | 61        |
| Artikel 12 – Slotregel.....                       | 61        |
| <b>LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN.....</b>        | <b>63</b> |



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### Plan

het bestemmingsplan Westzeedijk 387 met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2092Westzeed387-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.

### 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.

### Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

### 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.

**Bouwvlak:**

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

**Bouwwerk:**

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

**Gebouw:**

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

**Geluidgevoelige functies:**

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven).

**Gemeenschappelijke ruimten:**

ruimten in het gebouw die ondergeschikt zijn aan de daar toegestane functies en die alleen ten dienste staan van de in het gebouw woonachtige en/of werkende mensen, zoals bedrijfskantines, gymruimten, wasserettes, bijeenkomstruimten, vergaderzalen en dergelijke.

**Horeca:**

een horecavestiging die qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee en frisdranken met uitzondering van alcoholische dranken. Hierbij kan gedacht worden aan een koffiehuis, brasserie of een ijssalon.

**Kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut:**

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

**Maaiveld:**

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

**Maatschappelijke voorzieningen:**

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

**NAP:**

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

**Overig bouwwerk**

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

**Pand**

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

**Peil:**

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

**Plint**

het onderste gedeelte van een gebouw (souterrain/kelder en begane grond) dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

**Uitstekende delen aan gebouwen**

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

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

**Wet ruimtelijke ordening:**

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

**Woningwet:**

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

## **Artikel 2 – Wijze van meten**

### **2.1 Meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels ( en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de 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.
- f. de breedte van een gebouw:  
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:  
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, 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 – Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan;
- d. horeca;
- e. bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- f. praktijkruimten en galeries;

met daaraan ondergeschikt:

- g. gemeenschappelijke ruimten;
- h. berg- en stallingsruimten;
- i. gebouwde parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. dakterrassen/daktuinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 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. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 3.1 onder i zijn alleen toegestaan op de eerste verdieping, begane grond of ondergronds;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 155.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte met maximaal 3 meter wordt vergroot.

3.3.2 De in 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 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%, tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>, wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- 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.

#### **3.4.2 Horeca**

- a. horeca als bedoeld in artikel 3.1 onder d is uitsluitend toegestaan in de plint, met dien verstande dat op het dak van de bovenste bouwlaag een bijbehorend terras is toegestaan;
- b. het totale bruto vloeroppervlak van horeca als bedoeld in artikel 3.1 onder d mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat niet meer dan één horecavestiging is toegestaan en het bij de horecafunctie behorend dakterras niet bij dit oppervlak is inbegrepen.

#### **3.4.3 Dakterras/daktuin**

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

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals bergingsruimten, tuinhuizen, 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 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan 1,50 meter mag bedragen;
- c. de afstand tot de gevellijn aan de zijde van de Westzeedijk niet minder dan 0,75 meter mag bedragen;
- d. een dakterras behorend bij de horecafunctie als bedoeld in artikel 3.1 onder d, niet meer dan 130 m<sup>2</sup> mag bedragen.

## **Artikel 4 – Verkeer - Parkeergarage**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor “Verkeer - Parkeergarage” aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. een parkeergarage;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. dakterrassen/daktuinen.

### **4.2 Bouwregels**

Op de voor “Verkeer - Parkeergarage” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de onder 4.1 benoemde functie, met dien verstande dat:

- a. gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ de bouwhoogte niet meer mag dan de aangegeven bouwhoogte bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Dakterras/daktuin**

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

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals bergingsruimten, tuinhuizen, 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 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

## **Artikel 5 – Waarde – Archeologie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 *Rapport archeologisch deskundige***

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

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

#### **5.2.2 *Te verbinden voorwaarden 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.

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

#### **5.3.1 *Verbod***

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 5.3.2 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 1,0 meter boven NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> beslaan.

#### **5.3.2 *Vergunningsplichtige werken c.q. werkzaamheden***

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

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

#### *5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden*

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

#### *5.3.4 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.

#### *5.3.5 Te verbinden voorwaarden 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 6 – Waterstaat - Waterkering**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Verbod**

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

#### **6.2.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in 6.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### **6.2.3 Toegestane bouwwerken**

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

#### **6.3.2 Advies**

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

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

#### **6.4.1 Verbod**

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

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

#### *6.4.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

#### *6.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

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



## **HOOFDSTUK 3   ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 7 – 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 8 – Algemene bouwregels**

#### **8.1   Parkeren en ontsluiting**

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, voorzien wordt in voldoende ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij gelden de Rotterdamse Parkeernormen.

### **Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

### **Artikel 10 – Overige regels**

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.



## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 11 – Overgangsrecht**

#### **11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

11.1.1 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.

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Het bepaalde in 11.1.1 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.

#### **11.2 Overgangsrecht gebruik**

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 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 12 – Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Westzeedijk 387”, 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 <sup>2</sup>                                          | 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 <sup>2</sup> | 2         |
| 1584          | 10821         | 6      | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>                        | 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 vlechtwerkfabrieken                                                       | 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      | Aardewerkfabrieken:                                                                            |           |
| 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 <sup>2</sup>                                                 | 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 <sup>2</sup>   | 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 <sup>2</sup>                          | 2 |
| 5153.4     | 46735      | 4  | zand en grind:                                                   |   |
| 5153.4     | 46735      | 6  | - algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>                           | 2 |
| 5154       | 4674       | 0  | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:          |   |
| 5154       | 4674       | 2  | - algemeen: b.o. < = 2.000 m <sup>2</sup>                        | 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 |
| 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 |

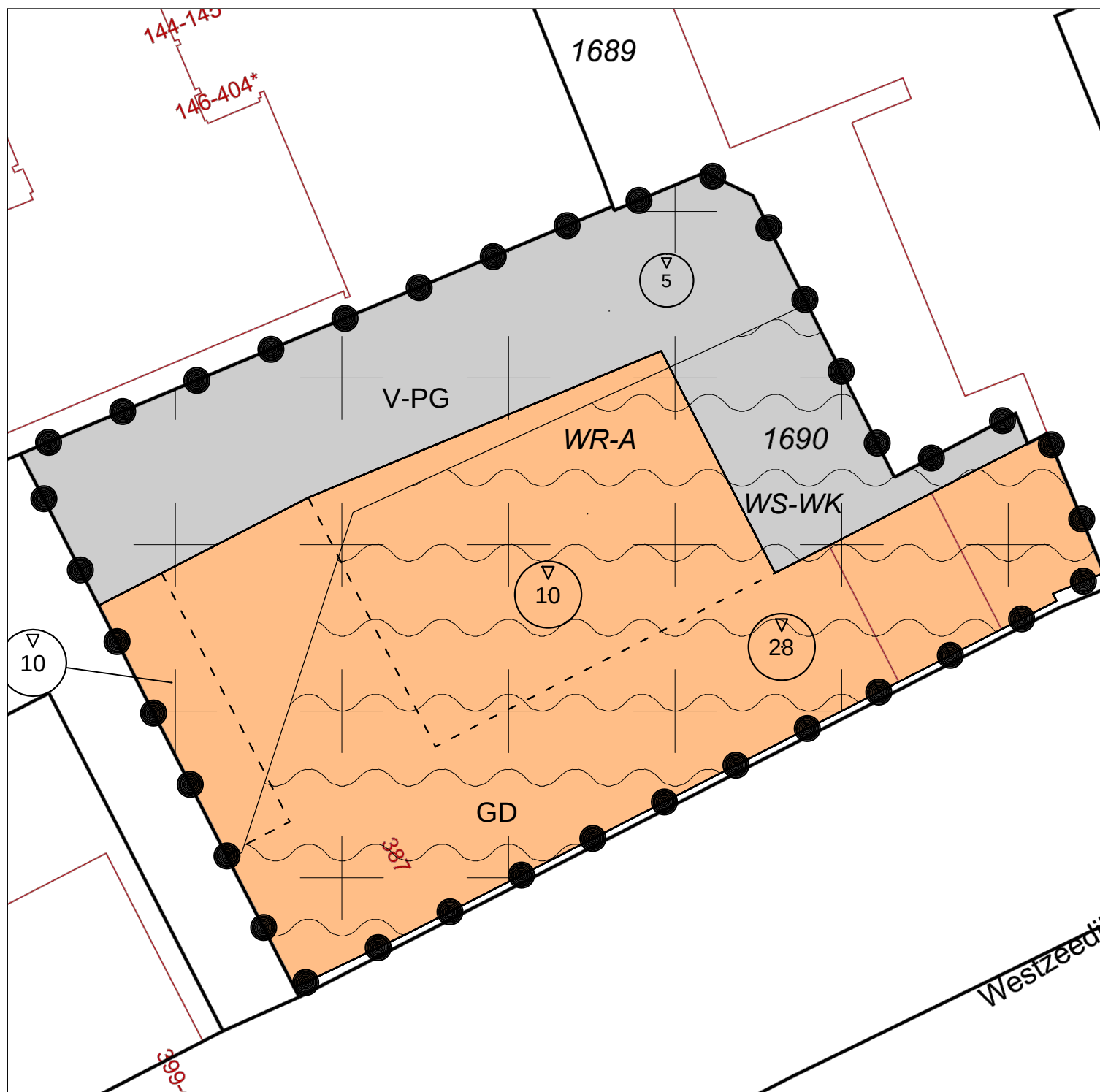
|            |                                          |    |                                                               |   |
|------------|------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------|---|
| 74         | 63, 69tm71,<br>73, 74, 77, 78,<br>80tm82 | -  | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                             |   |
| 74         | 63, 69tm71,<br>73, 74, 77, 78,<br>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<br>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)



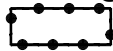
## IV VERBEEELDING





# VERKLARING

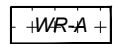
## Plangebied

 Delfshaven

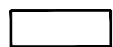
## Enkelbestemmingen

 GD Gemengd  
 V-PG Verkeer - Parkeergarage

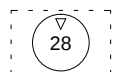
## Dubbelbestemmingen

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

## Bouwvlakken

 bouwvlak

## Maatvoeringen

 28 maximum bouwhoogte (m)

project:  
**Westzeedijk 387**

gemeente:  
**Rotterdam**

fase:  
**Bestemmingsplan (vastgesteld)**

opdrachtgever:  
**Westzeedijk c.v.**

datum : 23 april 2015

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2092Westzeed387-va01

ondergrond: o\_NL.IMRO.0559.BP2092Westzeed387-va01



 **BODG**  
ruimtelijk advies

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