



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN

BOVENSTRAAT 127, 129 (A/B), 131

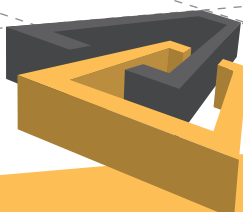
2 februari 2023



BESTEMMINGSPLAN

BOVENSTRAAT 127, 129 (A/B), 131

concept ontwerp	25 april 2022
ontwerp	16 augustus 2022
vaststelling	2 februari 2023



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik	19
3.2 Cultuurhistorische waarde.....	19
3.3 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	24
4.3 Geluid.....	24
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bodem.....	26
4.7 Archeologie	26
4.8 Ecologie.....	27
4.10 Duurzaamheid en energie	28
4.11 Besluit m.e.r.....	29
5. JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1 Inleiding	31
5.2 De opzet van de planregels.....	31
6. UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	35

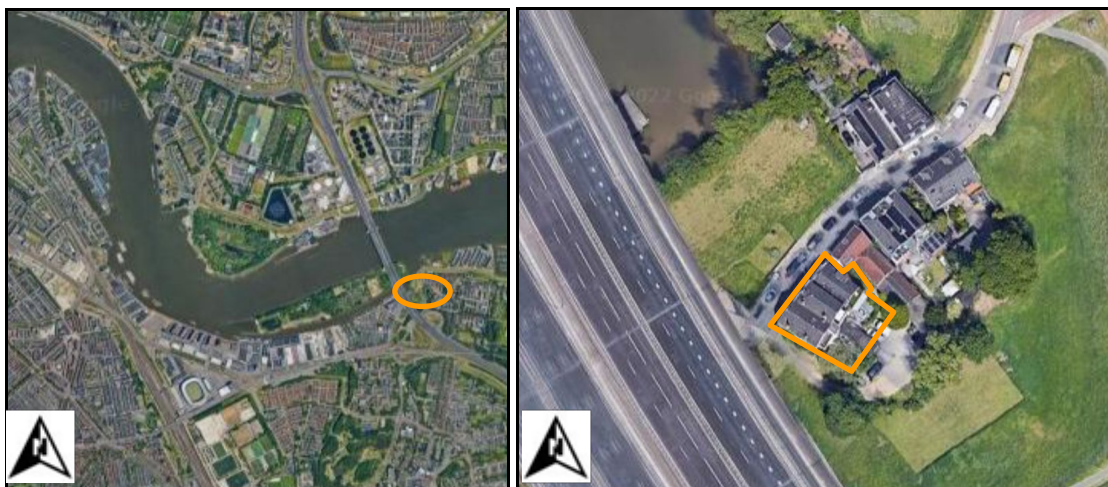
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

In de wijk Oud-IJsselmonde bevinden zich aan de Bovenstraat enkele woningen (127, 129 A/B en 131) op zeer nabije afstand van de aanlanding van de Van Brienoordbrug. Deze woningen zijn hierdoor gelegen binnen de zogenoemde 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour die behoort bij het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A16. Omdat een woning als een kwetsbaar object wordt aangemerkt en het niet wenselijk is dat dergelijke objecten zich binnen de genoemde risicocontour bevinden, is hier sprake van een saneringssituatie. Op grond van de beleidsregel Basisnet heeft het Rijk deze woningen aangekocht, met als doel de geldende bestemming 'Wonen' om te zetten naar een bestemming die geen kwetsbare objecten toestaat. Daartoe is een herziening van het geldende bestemmingsplan "Oud-IJsselmonde" noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De woningen zijn gelegen in de wijk IJsselmonde, binnen het woongebied 'Oud-IJsselmonde'. De Bovenstraat bevindt deels onder de zuidelijke aanlanding van de Van Brienoordbrug (Rijksweg A16) en verbindt de ten westen daarvan gelegen Koenraad van Zwabenstraat met de ten oosten van de brug gelegen Willem van Gelderstraat. De door het Rijk aangekochte woningen bevinden zich allemaal langs dit laatste deel van de Bovenstraat en staan kadastraal bekend onder de nummers IJsselmonde D 6903/6905 (nummer 127), D1725 (nummer 129 A/B) en D1726 (nummer 131).



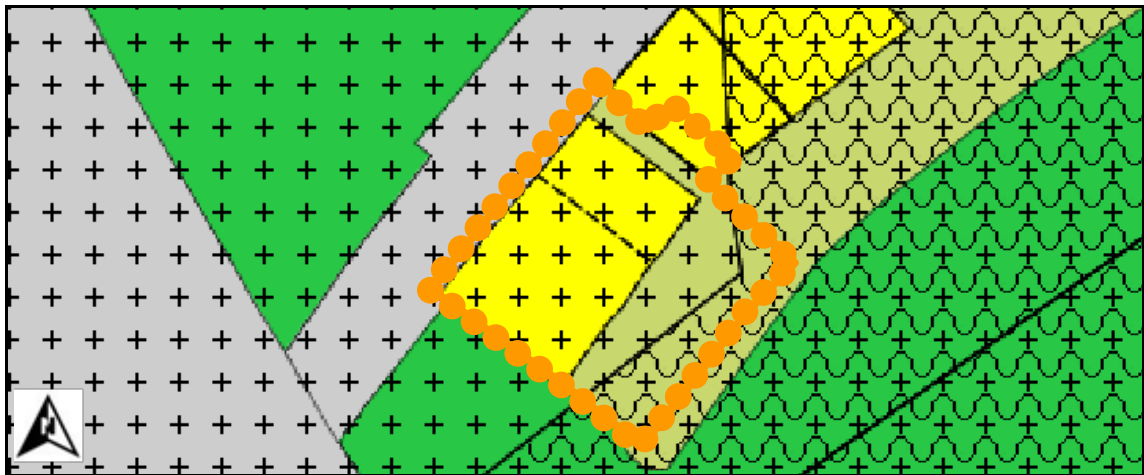
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van de locatie is het bestemmingsplan "Oud-IJsselmonde" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2017.

Binnen het plangebied zijn nu twee bestemmingen van kracht, te weten de bestemming 'Wonen' voor de bestaande hoofdgebouwen en de bestemming 'Tuin - 1' voor de daarbij behorende erven en tuinen. De woonbestemming mag volledig worden bebouwd tot een hoogte zoals is aangegeven op de bij het plan behorende verbeelding. Voor het pand Bovenstraat 127 is die hoogte beperkt tot een goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De overige panden kennen een maximum goothoogte van 9 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter. De woningen mogen uitsluitend als woning worden gebruikt, met uitzondering van het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of

bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Achter de woningen zijn de gronden bestemd als 'Tuin - 1', waarbinnen de bouw mogelijkheden beperkt zijn. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van in de bestemming passende bergingen, aanbouwen van het naastgelegen hoofdgebouw (niet dieper dan drie meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij die laatste categorie kan gedacht worden aan pergola's, erfafscheidingen, terrassen en keermuren. Ook uitstekende delen van gebouwen die op grond van een aangrenzende bestemming gebouwd mogen worden, zijn toegestaan. Deze uitstekende delen moeten minimaal 2,2 meter boven maaiveld hangen en mogen maximaal 2,5 meter uit de gevel steken. Op deze gronden mogen ook aan- en bijgebouwen gerealiseerd worden, mits voldaan wordt aan de gestelde hoogte-, afstand- en/of oppervlaktematen.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Oud-IJsselmonde" (plangebied oranje omkaderd).

Het gehele plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld moeten worden getoetst op de noodzaak van onderzoek door Archeologie Rotterdam (BOOR). Tot slot is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Met deze bestemming wordt de waterkerende functie van de gronden geborgd.

Omdat de bestaande bebouwing en het huidige gebruik gedetailleerd zijn bestemd, kunnen de gebouwen nu als woning worden gebruikt. Daarmee staat het bestemmingsplan een kwetsbare functie toe en dat is gezien het Basisnet ongewenst. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om de bestemming *binnenplans* te wijzigen in een niet-kwetsbare functie.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in het behoud van de bestaande bebouwing, maar een zodanige bestemming dat kwetsbare functies zijn uitgesloten. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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 (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Beleidsregel verwerven van woningen langs basisnetroutes

Op 25 juli 2013 is de Wet basisnet gepubliceerd (Stb. 2013, 307). Deze wet is op 1 april 2015 in werking getreden, samen met het Besluit externe veiligheid transportroutes (Stb. 2013, 465) en de op de wet en het besluit gebaseerde Regeling basisnet (Staatscourant 2014, 8242). Deze wet- en regelgeving heeft tot doel een duurzaam evenwicht te scheppen tussen vervoers-, ruimtelijke en veiligheidsbelangen, die bij een ongebreidelde groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen en toenemende bebouwing in de nabijheid van transportassen met elkaar in botsing zouden komen. Het basisnet voorziet in een systeem waarbij het vervoer van gevaarlijke stoffen tussen de grote chemieclusters in Nederland evenals het transitovervoer door Nederland ook in de toekomst mogelijk blijft. Daarnaast kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang blijven vinden, zij het dat zowel bij een toename van het vervoer als bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor kwetsbare functies, zoals woningen en scholen, het risico niet hoger mag zijn dan een maatschappelijk afgesproken maximum niveau. In het Nederlandse externe veiligheidsbeleid wordt dat maximum risiconiveau bij vervoer uitgedrukt in de overlijdenskans van ten hoogste 1 op de miljoen per jaar. Deze waarde wordt eveneens gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's vanwege inrichtingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Bij de keuze voor deze waarde hebben zowel veiligheidsoverwegingen als pragmatische en financiële overwegingen (haalbaarheid en betaalbaarheid) een rol gespeeld.

Naar aanleiding van de Wet basisnet is op 18 april 2015 de 'Beleidsregel verwerven van woningen langs basisnetroutes' in werking getreden. Deze beleidsregel heeft betrekking op de aankoop door het Rijk van:

1. woningen die op 1 april 2015 geheel of gedeeltelijk binnen een risicozone van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen;
2. woningen die na 1 april 2015 binnen een risicozone van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen komen te liggen als gevolg van ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur of vervoer die van invloed zijn op de omvang of ligging van de risicozone.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan ziet alleen toe op het omzetten van reeds bestaande woningen in een niet-kwetsbare functie. Deze functiewijziging is een gevolg van de aankoop van de woningen aan de Bovenstraat 127, 129 A/B en 131 in het kader van de Beleidsregel verwerven van woningen langs basisnetroutes. Hoewel deze 'ontwikkeling' dient ter uitvoering van Rijksbeleid, betreft het geen onderwerpen van nationaal belang, zoals bedoeld in de Novi. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. In dit geval is dat aan de orde. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk, aangezien het hier geen stedelijke ontwikkeling betreft. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid.

2.2

Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. 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.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van duidelijke aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het betreft hier geen ontwikkeling in de zin van het toevoegen van nieuwbouw. De bestaande bebouwing blijft aanwezig, maar wordt voorzien van een niet-kwetsbare bestemming in het kader van de Wet basisnet. De omzetting vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herbestemming draagt hieraan bij, omdat de woonfunctie hier op dit moment niet passend is met het oog op externe veiligheid. Omdat met de herziening geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de ontwikkeling binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Rotterdam

De Omgevingsvisie Rotterdam is vastgesteld op 2 december 2021 door de gemeenteraad van Rotterdam. De visie is een plan voor de fysieke leefomgeving en geeft weer hoe de stad er in de toekomst uit gaat zien, want Rotterdam verandert snel. De stad groeit en het aantal inwoners ook.

Met de fysieke leefomgeving wordt alles bedoeld dat nodig is om in de stad te kunnen leven, wonen, werken, studeren en recreëren. Daarbij is aandacht voor water, lucht, bodem, natuur, wegen en gebouwen. De visie heeft tot doel de stad ook op lange termijn sterk, veerkrachtig en toekomstbestendig te houden. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is daarbij essentieel. De visie gaat daarbij niet specifiek in op individuele projecten en/of wijzigingen zoals met dit bestemmingsplan beoogd.

Duurzaamheidskompas

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten. De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande bebouwing te voorzien van een bestemming zonder kwetsbare functies. De woonfunctie zal daarmee vervallen. Deze ontwikkeling heeft geen raakvlakken met gemeentelijk beleid, anders dan dat gesteld kan worden dat het past binnen het duurzaamheidsbeleid, aangezien daarin ook wordt gestreefd naar een gezonde leefomgeving. Gesteld kan worden dat de omzetting niet in strijd is met gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Oud-IJsselmonde, alsook de bestaande situatie en het huidige gebruik.

3.1 *Omgeving en huidige gebruik*

IJsselmonde was eeuwenlang een zelfstandig dorp aan de rivier. De kerk, de pastorie en het kasteel van IJsselmonde met zijn wandelbos waren sinds de middeleeuwen de ankerpunten van het dorp. Het dorpsleven speelde zich verder af langs het dijklint met de karakteristieke bebouwing van de Beneden- en Bovenstraat. De dijk zelf was tot aan de negentiende eeuw overigens grotendeels onbebouwd. Aan de voet van de dijk lagen de boerderijen en het uitgestrekte polderland.

Van oudsher had het gebied een intensieve relatie met de rivier. Vanaf het IJsselmondse Hoofd vertrok het veer naar Kralingen. Dit was ook de plek van de jaarlijkse paardenmarkt. De zalmvisserij was de belangrijkste economische activiteit van IJsselmonde. In de negentiende eeuw vestigden zich aan de Maas een steenbakkerij, scheepswerven en een houtfabriek. Ook stond er een markante watertoren. Na de verwoestingen van de oorlog moest snel begonnen worden met de wederopbouw van de haven en de stad. De open polder van Oud-IJsselmonde maakte al snel plaats voor circa 300 nieuwe woningen. De groene opzet van de Sagenbuurt met woonpaden, hagen en woningen in stroken was in die tijd een noviteit.

De jaren zestig werden voor Oud-IJsselmonde de periode van de grote ingrepen. Met de aanleg van de hoge Deltadijk ging de innige relatie tussen het dorp en de rivier verloren. In 1965 werd de Van Brienenoordbrug feestelijk geopend. De brug met het aanliggende verkeersplein sloeg een enorme bres in het lint van de Bovenstraat. Ook de Koninginneweg werd in tweeën gedeeld. De impact van de brug was enorm.

Als een enclave ligt het 'dorp' nu opgesloten tussen IJsselmonde, de Beverwaard, de rivier en de snelwegen van de stad. Maar de rijke geschiedenis is er nog altijd te beleven. De historische gelaagdheid van Oud-IJsselmonde met alle bijbehorende breuken en ongelukken is nog zichtbaar en voelbaar. Dat maakt Oud-IJsselmonde tot een markante plek in Rotterdam. De kans ligt er in het verder verstevigen en uitbuiten van het karakter dat IJsselmonde al eeuwen heeft; dat van een Rotterdams dorp aan de rivier.

3.2 *Cultuurhistorische waarde*

De betreffende woningen aan de Bovenstraat zijn niet aangewezen als monument, maar het lint zelf is wel van cultuurhistorische waarde, net als langs de nabijgelegen Benedenrijweg en -straat. Hier is immers de oudste bebouwing van het voormalige dorp Oud-IJsselmonde gesitueerd. De straten zijn aangelegd langs de oude dijk die uit iets na 1446 dateert. De bebouwing van de verschillende linten is bepaald door hun nabijheid van het centrum. Rond de kerk en het vroegere kasteel was de bebouwing erg dicht. De Bovenstraat en de Benedenstraat, noordelijk ten opzichte van het voormalige kasteel en de kerk, vormen de kern van het historische dorp. De namen van de straten hebben hun oorsprong in de locatie op of achter de dijk. Meerdere panden hebben hun gevel aan de Bovenstraat, die vroeger ook Dorpsstraat werd genoemd, maar lopen door tot aan de Benedenstraat. De bebouwing van de straat zoals die nu nog is te zien, is vooral tussen 1850 en 1910 tot stand gekomen. De nog bestaande winkelpuizen aan de Benedenstraat en Bovenstraat wijzen erop dat hier vooral winkels en bedrijfjes waren.

De Benedenrijweg, het verlengde van de Benedenstraat, en de uiteindes van de Bovenstraat, die nu gelegen zijn aan de andere kant van de Oostdijk of verdwenen zijn, vormen de historische linten. De uiteindes van de Bovenstraat hebben hetzelfde karakter als het overige deel van de Benedenstraat en Bovenstraat aangezien het vroeger een aan elkaar gesloten en doorlopende bebouwing was.

De bouw van de Deltadijk op de plek van de vroegere Bovenstraat (nu Oostdijk, 1973) en de Van Brienenoordbrug (1965) hebben grote invloed gehad op de historische structuur van de linten. Grote delen van de Bovenstraat en van de historische kern zijn verdwenen voor de aanleg van de brug.

Het Deltadijkplan leidde tot de afbraak van veel huizen en bedrijven noordelijk van de Benedenrijweg. Verder had het plan grote gevolgen voor de Bovenstraat. Door de aanleg van de nieuwe dijk, kwamen veel huizen die vroeger op de dijk stonden nu achter de dijk te liggen. Daardoor is de historische structuur aangetast. Dat is vooral zo bij de Bovenstraat waar de dijk ook delen van de bebouwing laat verdwijnen en een grotere ingreep te voelen is.

3.3 **Projectbeschrijving**

Zoals reeds beschreven bestaat het plangebied uit enkele kavels met woningen en bijbehorende tuinen. Het betreffen hier de gronden die kadastraal bekend staan onder de nummers IJsselmonde D 6903/6905 (nummer 127), D1725 (nummer 129 A/B) en D1726 (nummer 131). Ook een klein deel van de Bovenstraat zelf valt binnen deze gronden.



Afbeelding 3: Zicht op de woningen (omcirkeld) met op de voorgrond de A16.

De benoemde woningen bevinden zich op zeer nabije afstand van de aanlanding van de Van Brienenoordbrug. Daardoor zijn zij tevens gelegen binnen de zogenoemde 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour die behoort bij het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A16. Omdat woningen worden aangemerkt als kwetsbare objecten en het niet wenselijk is dat deze zich binnen de benoemde risicocontour bevinden, is hier sprake van een saneringssituatie. Op grond van de beleidsregel Basisnet heeft het Rijk deze woningen aangekocht, met als doel de geldende bestemming 'Wonen' om te zetten naar een bestemming zonder kwetsbare objecten. Dit bestemmingsplan voorziet enkel in deze wijziging

en betreft verder dus geen ontwikkeling in de zin van de oprichting van nieuwe gebouwen en/of bouwwerken.

In de nieuwe situatie zal de woonbestemming vervallen en worden de bestaande panden voorzien van een bestemming 'Gemengd'; de panden kunnen dan gebruikt worden voor bedrijven t/m categorie 2 (zoals bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is gevoegd), dienstverlening, kantoren en voorzieningen die behoren bij deze functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden. De panden zelf, alsook de achterliggende tuinen blijven in stand. Ook de ontsluiting via de Bovenstraat blijft ongewijzigd, waarmee ook de huidige parkeersituatie behouden blijft. Indien functies leiden tot een grotere parkeervraag dient voldaan te worden aan het Rotterdamse parkeerbeleid; daarvoor is de in Rotterdamse bestemmingsplannen gebruikelijke regeling opgenomen.

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.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt buitendijks en daarmee binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Het binnendijkse gebied in de directe omgeving van het plangebied behoort tot het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 en Rotterdams Weerwoord). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In dit programma worden de doelen beschreven die het waterschap wil bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem en waterketen. Deze doelen zijn afgeleid van de ambities van het waterschap voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden weer beïnvloed door de maatschappelijke opgaven, zoals de gevolgen van een veranderen klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering. Naast de doelen en ambities gaat het programma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van de doelen. Op basis van deze doelen en de strategie worden jaarlijks in het kader van de reguliere planning- en controlecyclus de concreet uit te voeren maatregelen bepaald.

Zoals hiervoor is aangegeven, ligt het plangebied buitendijks. Hierdoor is de Waterwet van toepassing. Het plangebied maakt echter deel uit van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. Daarnaast geldt voor buitendijkse gebieden geen compensatieplicht bij toename van het verhard oppervlak. Van een toename is overigens ook geen sprake, aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande panden. Dit bestemmingsplan is niet gericht op het mogelijk maken van nieuwe bouwontwikkelingen.

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich een primaire waterkering. Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de kern- en beschermingszone hiervan, maar ook hiervoor geldt dat deze niet beïnvloed wordt, omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Het plangebied valt geheel binnen rioleringsdistrict 36 (Groot IJsselmonde), waarbij afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven. Ook hierin zal niks wijzigen nu geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

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. Omdat in dit

geval sprake is van een plangebied dat geheel buitendijks is gelegen, is de waterbeheerder Rijkswaterstaat. Omdat Rijkswaterstaat, als uitvoerder van de aankoopregeling op grond de in §2.1 beschreven 'Beleidsregel verwerven van woningen langs basisnetroutes', zelf ook initiatiefnemer is voor de bestemmingswijziging van de in dit plan betrokken panden, zijn zij reeds nauw betrokken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Zij worden echter ook betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

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

Met dit nieuwe bestemmingsplan zal de bestaande woonbestemming vervallen en worden de panden voorzien van een bestemming 'Gemengd'; de panden kunnen dan alleen nog gebruikt worden voor bedrijven t/m categorie 2 (zoals bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is gevoegd), dienstverlening, kantoren en voorzieningen die behoren bij deze functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden. Al deze activiteiten worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Op grond van de geldende bestemmingsplannen worden deze inrichtingen toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan. Ondanks de wijziging geldt dan ook, dat ter plaatse sprake is en blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van eventuele andere activiteiten in de directe omgeving niet belemmerd.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder 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.

De nieuwe bestemming leidt niet tot de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten of van een zogenaamde 'grote lawaaimaker'. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daardoor niet aan de orde. Ook leidt de nieuwe bestemming niet tot de oprichting van een activiteit, waaraan op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een hindercontour gekoppeld kan worden. Uit paragraaf 4.2 blijkt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet in het geding is. Gesteld wordt, dat het aspect 'geluid' de beoogde omzetting van 'Wonen' naar 'Gemengd' niet in de weg staat.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die 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.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. Binnen het plangebied is alleen sprake van de omzetting van de woonbestemming naar een bestemming zonder kwetsbare objecten. De bestaande panden blijven behouden, maar zullen alleen nog gebruikt kunnen worden van bedrijven t/m categorie 2, dienstverlening en kantoren. De verkeersaantrekkende werking van deze omzetting is lager dan een woningbouwontwikkeling van 1.500 eenheden. Vandaar dat de voorgenomen ontwikkeling als niet in betekenende mate wordt aangemerkt. Gesteld wordt, dat de omzetting niet leidt tot aantasting van de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

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

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

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg (Rijksweg A16). De veiligheidszone van de A16 langs het plangebied (wegdeel Z134, Knooppunt Ridderkerk-Noord afrit 25 Rotterdam Centrum) bedraagt 58 meter gemeten vanaf de as van de weg. Omdat de huidige woningen Bovenstraat 127, 129 (A/B) en 131 zich binnen deze contour bevinden, is sprake van een saneringssituatie. De panden zijn daartoe aangekocht door het Rijk en worden met dit nieuwe bestemmingsplan op grond van het Basisnet (AMvB Besluit transport externe veiligheid) omgezet naar een bestemming zonder kwetsbare functie (zoals woningen, sociale voorzieningen en kinderopvang).

Met deze bestemmingswijziging is geen sprake meer van kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour, waardoor ook geen sprake meer is van een saneringssituatie. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt immers dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour een richtwaarde betreft. Dat wil zeggen dat het mogelijk is om dergelijke objecten binnen deze risicocontour op te richten. Wel adviseert de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond om enkele maatregelen te nemen, om het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een incident met brandbare of toxische vloeistoffen zoveel als mogelijk te beperken. Het gaat daarbij om de volgende (bouwkundige) maatregelen:

- aanpassen van de panden, zodat voldaan kan worden aan de eisen uit artikel 2.4 tot en met 2.10 van de Regeling bouwbesluit;
- het aanbrengen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen en/of een uitschakelbare luchtverversingssysteem;
- draag zorg voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen;
- draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van toekomstig aanwezige personen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsomzetting; deze bestemmingsomzetting is juist nodig om een aanwezige saneringssituatie op te heffen.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerstgenoemde 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.

Dit bestemmingsplan ziet alleen toe op het uitsluiten van de huidige woonfunctie. De panden zullen niet worden gesloopt, waardoor van bouwactiviteiten en/of grondroerende activiteiten geen sprake zal zijn. Omdat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen voor de huidige woonfunctie, staat de bodemkwaliteit de voorgenomen herbestemming niet in de weg.

4.7 Archeologie

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

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

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

Archeologische verwachting

Binnen het plangebied kunnen bewoningssporen en vondsten uit de Prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen voorkomen. In verband met de geologische opbouw van de ondergrond, maar ook door grote verschillen in ophoging die samenhangen met de bovenbeschreven moderne ontwikkelingen in het plangebied, kunnen de archeologische waarden tot op grote diepte onder het maaiveld aanwezig zijn. Een zeer hoge verwachting voor bewoningssporen en vondsten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd geldt voor de dijk en de oude kern van Oud-IJsselmonde.

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan "Oud-IJsselmonde" aan de gronden van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 100 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat van sloop en/of nieuwbouw geen sprake is, zullen geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Het aspect archeologie staat de omzetting van de bestemming dan ook niet in de weg.

4.8 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is 'Boezems Kinderdijk', op circa 6 kilometer afstand tot het bestemmingsplangebied. De in dit bestemmingsplan beoogde omzetting van de woonbestemming heeft op voorhand geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Hiervoor is de 'ontwikkeling' te klein van omvang en is de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied te groot.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de voormalige ecologische hoofdstructuur van het Rijk en de provincies. De Nieuwe Maas, net ten noorden van het plangebied gelegen, maakt deel uit van het NNN. Ook hiervoor geldt dat de omzetting van de woonbestemming op voorhand geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van dit NNN-gebied. Gezien de zeer geringe wijziging en de grote afstand tot het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (eveneens Boezems Kinderdijk), is depositie van stikstof op voorhand uitgesloten.

Soortbescherming

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

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

Omdat slechts sprake is van een de omzetting van een woonbestemming naar een bestemming waarbinnen kwetsbare functies worden uitgesloten, is geen sprake van een bouwplan. Verder zal geen sprake zijn van ingrijpende bouwkundige werkzaamheden die schadelijk zouden kunnen zijn voor (strikt) beschermde soorten.

Conclusie

De Wet natuurbescherming staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Dat neemt niet weg dat indien de panden als gevolg van de herbestemming alsnog verbouwd of gesloopt worden, voorafgaand een flora- en faunaonderzoek dient te worden uitgevoerd. Daarvan is vooralsnog geen sprake.

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.

Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Zoals aangegeven in de beleidsparagraaf is daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten. De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

De gemeente Rotterdam beschikt naast het benoemde duurzaamheidskompas, ook over het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012 en bestaat uit de zes thema's oppervlakte,

veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissie loze bouwmaterialen. Daarnaast hecht de gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de bestaande panden behouden blijven. Alleen de woonbestemming wordt vervangen door een bestemming zónder kwetsbare functies. Indien alsnog wordt overgegaan op sloop-/nieuwbouw, dan zal dat plaatsvinden conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dat betekent dan onder andere dat de nieuwbouw gasloos wordt uitgevoerd. Vooralsnog is hiervan geen sprake.

4.11 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet echter slechts in de omzetting van een aantal bestaande woonpanden, naar een bestemming zónder kwetsbare functies. De omvang van deze functies blijft ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het omzetten van drie bestaande woningen naar een bestemming zonder woonfunctie: de panden kunnen dan alleen nog gebruikt worden voor bedrijven t/m categorie 2 (zoals bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is gevoegd), dienstverlening, kantoren en voorzieningen die behoren bij deze functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse bedrijven aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Daarnaast worden de omliggende wegen gebruikt voor de reeds aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de panden bevinden zich op grond van de provinciale verordening in het bestaand stadsgebied van Rotterdam. Voor de beoogde herbestemming zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Daarnaast belemmert de herbestemming de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herbestemming niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Gemengd
Artikel 4 Tuin - 1
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde – Archeologie - 2
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

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

Artikel 3 - Gemengd

De panden binnen dit bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is de woonfunctie uitgesloten en zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2, dienstverlening en kantoren toegestaan. Ook zijn bij deze functies behorende voorzieningen toegestaan, zoals groen en ontsluitingswegen en -paden.

Artikel 4 – Tuin - 1

De bij de panden behorende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Tuin - 1', bedoeld voor tuinen, de ontsluiting van de aanliggende bebouwing en voor parkeren. Ook zijn uitstekende delen aan gebouwen mogelijk, die zijn toegelaten op grond van de aangrenzende bestemming 'Gemengd'. Ook de daarbij behorende bouwwerken een aanbouwen zijn toegestaan. Op de gronden mag verder niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers. Dit alles met inachtneming van de in het artikel opgenomen bouwregels.

Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden rond het beoogde gebouw, zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend ervaren.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 6 - Waarde – Archeologie - 2

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 100 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld.

Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering

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

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden met maximaal 10% kunnen afwijken van de in de regels gestelde afmetingen, maten en percentages. Tevens is een afwijking opgenomen inzake een verhoging van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak. De bouwhoogte kan in dat geval met 1 meter verhoogd worden.

Artikel 10 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Vanaf 1 januari 2022 is de nieuwe 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' van kracht geworden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

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. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval geen sprake, aangezien het slechts een wijziging van de bestemming betreft.

De gemeente Rotterdam vervult voorts 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 Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, landbouw en Innovatie;
- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Metropoolregio Rotterdam-Den Haag;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Evides;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- KPN Telecom;
- VWS Pipeline Control;
- Warmtebedrijf Rotterdam;
- Stedin;
- Gasunie.

Alleen de VRR en het Waterschap Hollandse Delta hebben schriftelijk een formele reactie kenbaar gemaakt. Van de overige partijen is geen formele reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij met het voornemen kunnen instemmen.

VRR

De VRR merkt op dat het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van het transport van gevaarlijke stoffen over de A16 ligt. Om die reden wordt een aantal adviezen gegeven:

1. Geadviseerd wordt om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Het betreft hier een bestaande situatie waarbij uitsluitend de woonbestemming komt te vervallen. Er is geen sprake van nieuwbouw, maar in geval van herinrichting van het terrein zal aandacht bestaan voor de bereikbaarheid in geval van eventuele calamiteiten.

2. Omdat de gebouwen binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf buitenste rijbaanstreep A16) ligt, moeten de panden voldoen aan hetgeen is bepaald in artikel 2.4 t/m 2.10 van de Regeling bouwbesluit 2012. Dit geldt dus ook voor de gebouwen in het plangebied, ondanks dat het bestaande gebouwen gaat. Dit betekent, dat er wellicht nog diverse bouwkundige maatregelen genomen moeten worden.

Naar aanleiding van de Wet basisnet is op 18 april 2015 de 'Beleidsregel verwerven van woningen langs basisnetroutes' in werking getreden (zie ook § 2.1). Op grond van deze beleidsregel is het Rijk overgegaan tot aankoop van de betreffende panden in het plangebied. Het doel van dit bestemmingsplan is om kwetsbare functies onmogelijk te maken. De genoemde artikelen van de regeling Bouwbesluit zien niet op een bestemmingswijziging.

3. Bij een toxische wolk kan het aantal slachtoffers verminderd worden door goede schuilplekken: een gebouw is een goede schuilplek als deuren, ramen en ventilatieopeningen luchtdicht afsluitbaar zijn en eventuele luchtventilatiesystemen uitgeschakeld kunnen worden.

Dit aspect is van toepassing op het gebruik van de panden en heeft op de ruimtelijke procedure voor het laten vervallen van de woonfunctie geen invloed.

4. Voorts vraagt de VRR zorg te dragen 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".

Ook hiervoor geldt dat het een uitvoeringsaspect betreft dat in dat kader wordt meegenomen.

Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap geeft aan dat het bestemmingsplan zich bevindt binnen de kernzone van een voorliggende waterkering waardoor er veel restricties zitten op het uitvoeren van activiteiten op deze locatie. Indien daarvan sprake is zal altijd een vergunning nodig zijn vanuit het waterschap. Gevraagd wordt dit op te nemen in het plan.

Het bestemmingsplan legt feitelijk de bestaande situatie vast, waarbij ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan de woonfunctie komt te vervallen. Geldende dubbelbestemmingen, waaronder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn ongewijzigd overgenomen. Daarmee is reeds juridisch geborgd dat bij (bouw)activiteiten een vergunning is vereist van het waterschap en is reeds voldaan aan het verzoek. Opgemerkt wordt dat binnen het plangebied geen intentie bestaat voor nieuwe ruimtelijke ingrepen. De bestaande bebouwde situatie wordt gehandhaafd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	41
Artikel 1 – Begrippen.....	41
Artikel 2 – Wijze van meten	43
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	45
Artikel 3 – Gemengd	45
Artikel 4 – Tuin - 1	46
Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied	47
Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 2.....	48
Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering.....	50
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	53
Artikel 8 – Antidubbelregel.....	53
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	53
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	55
Artikel 11 – Overgangsrecht.....	55
Artikel 12 – Slotregel.....	55
1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Bovenstraat 127, 129 (A/B), 131” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2202Bovenstraat-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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bouwen:

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

Bouwverordening:

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

Bouwwerk:

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

Dienstverlening:

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

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

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

Kwetsbaar object

een object als bedoeld in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Maaiveld

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

NAP:

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

Peil:

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

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

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 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 1 meter.
- e. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.2 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 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

met dien verstande dat kwetsbare objecten zijn uitgesloten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bebouwingsnormen

de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding "maximum goot- en bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is gevoegd, zijn toegestaan

3.3.2 Biologische Veiligheid

Ten aanzien van het bepaalde in 3.1 en 3.3.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Andere bedrijfsactiviteiten

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

3.4.2 Biologische Veiligheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

Artikel 4 – Tuin - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terrein ten behoeve van tuinen, de ontsluiting van de aanliggende bebouwing en voor parkeren;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.
- c. aanbouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van gebouwen die krachtens een aangrenzende bestemming zijn toegelaten;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de voor “Tuin - 1” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in 4.1 onder c.

4.2.2 Bebouwingsnormen (algemeen)

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/het schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

Artikel 5 – Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie - 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Verplichting

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

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

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

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

6.3.2 Vergunningsvereisten

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

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

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

6.3.3 Uitzondering

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

6.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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

6.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Verbod

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

7.2.2 Uitzondering

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

7.2.3 Toegestane bouwwerken

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

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

7.3.2 Advies

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

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

7.4.1 Verbod

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

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

7.4.2 Uitzondering

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

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

7.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

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

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 – Antidubbelregel

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

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

9.2 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 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 11.2.1 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 “Bovenstraat 127, 129 (A/B), 131”, gemeente Rotterdam.

1. BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en 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 BENODIGDH.	
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.	

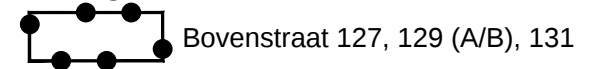
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
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 DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	3	- zonder LPG	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-		
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
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
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
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
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

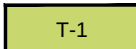
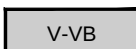
III VERBEEELDING

VERKLARING

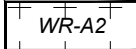
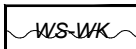
Plangebied



Enkelbestemmingen

	GD	Gemengd
	T-1	Tuin - 1
	V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

	WR-A2	Waarde - Archeologie - 2
	WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Maatvoeringen

	6 9	maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)
---	--------	--

project:

Bovenstraat 127, 129 (A/B), 131

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Rijkswaterstaat

datum : 2 februari 2023

schaal: 1 : 250

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2202Bovenstraat-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2202Bovenstraat-va01

