

1. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De wijze waarop de in de voorschriften toegekende doeleinden worden nagestreefd wordt als volgt beschreven:

Alle maatregelen dienen primair de aanpassing en ontwikkeling van het gebied rond de aanlanding van de nieuwe stadsbrug op de RMO, waarbij het gebied zowel ruimtelijk als functioneel zal aansluiten op de stads-as en de boulevard langs de Maas, maar ook op het historisch Scheepvaartkwartier.

Wat betreft deze ontwikkeling wordt gestreefd naar het volgende:

1. T.a.v. het gebied als deel van de stad:
 - a. Het plangebied ligt op een prominente plaats aan de stads-as, waar deze de boulevard langs de Maas kruist en de in de stads-as liggende nieuwe stadsbrug aanlandt. Tevens vormt het als buurt een deel van de wijk Scheepvaartkwartier, Het Nieuwe Werk.
 - b. Met de bouw van de nieuwe stadsbrug wordt een uitbreiding van de binnenstad beoogd op de linker Maasoever (Kop van Zuid). Het gebied langs de directe verbindingssas tussen het huidige centrum en de Kop van Zuid zal daardoor een nog aantrekkelijker vestigingsgebied voor stedelijke functies worden.
 - c. Het gebied direct achter de bebouwing langs de stads-as zal nog sterker als voortzetting van het kwalitatief hoogwaardige Scheepvaartkwartier worden ontwikkeld.
 - d. Voor het gebied zal een kwalitatief goede ontsluiting voor het autoverkeer van en naar het centrum worden gehandhaafd.
2. T.a.v. het gebied als zodanig:
 - a. Rondom het plein bij de aanlanding van de nieuwe stadsbrug wordt een qua volume in de stads-as passende bebouwing op een stedelijke plint gerealiseerd.
 - b. De stedenbouwkundige structuur van Het Nieuwe Werk wordt op de gedempte Zalmhaven aangevuld, waardoor hier een nieuwe laan mede voor een goede ontsluiting van het gebied zorg draagt.
 - c. Voor nieuwbouwplannen dient door middel van windtunnelonderzoek en bezonningsonderzoek te worden aangetoond dat geen onaantoonbare klimatologische effecten zullen optreden. Bij gebrek aan algemeen geldende normen terzake zal van geval tot geval het oordeel van een onafhankelijke deskundige worden ingeroepen.
 - d. Benevens publieksfuncties in de stedelijke plint, aansluitend en aanvullend op de aanwezige toeristische trekker, de Spido, zal het aanvullende bouwvolume hoofdzakelijk woningen bevatten.
 - e. Het metrostation Leuvehaven en tramverbindingen zorgen voor een hoogwaardige ontsluiting van het gebied per openbaar vervoer.
 - f. Voetgangers kunnen langs de rivier van de Willemskade naar de boulevard langs de Maas lopen.
 - g. Het plangebied wordt voor motorvoertuigen vanuit het westen ontsloten.
 - h. De benodigde parkeervoorzieningen worden gerelateerd aan het te realiseren programma door toepassing van de parkeernormen conform de Rotterdamse bouwverordening. Deze normen worden, gelet op het mobiliteitsbeleid, tevens als maximum norm gehanteerd. Onder invloed van een aanscherpend mobiliteitsbeleid en van een verdere verbetering van de bereikbaarheid per openbaar vervoer kan een verscherping van het parkeerbeleid tot stand komen.
 - i. De inrichting van het openbaar gebied op de gedempte Zalmhaven geschiedt in overleg met belanghebbenden.

2. VOORSCHRIFTEN, HET NIEUWE WERK

ARTIKEL 1 - BEGRIPSBEPALINGEN

Bouwwerk

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

Gebouw

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

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Begane grond (laag)

Het gedeelte van een gebouw, bestaande uit een of meer bouwlagen - waaronder begrepen een kelder, souterrain of beletage - waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 4 m.

Peil

- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;

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

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

Horeca

Café, restaurant, snackbar of een hiermee vergelijkbare inrichting, waarbij het accent ligt op het verstrekken van eet- en/of drinkwaren voor onmiddellijk gebruik.

Showroom

Uitstallingsruimte ten behoeve van de bedrijfsmatige verkoop aan wederverkopers of afnemers voor het gebruik in eigen bedrijf of instelling.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Inspecteur van de volksgezondheid

De regionaal inspecteur van de volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu, dan wel, in geval deze functie is opgeheven, de alsdan voor deze in de plaats tredende autoriteit.

ARTIKEL 2 - ALGEMENE BEPALINGEN

bouwhoogte

1. Bij de toepassing van deze voorschriften geldt voor het meten van de hoogte van bebouwing (bouwhoogte) het hoogste punt daarvan tot het peil, schoorstenen en antennes - met een hoogte van maximaal 3 m - uitgezonderd.

bebouwingsnormen

2. Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden. Voor zover voor de desbetreffende gronden op de plankaart geen maximum bebouwingspercentage is ingeschreven, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

waterkering

3. Voor de gronden gelegen binnen een zône van 23 m ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven -as van de waterkering zijn het gebruik en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de waterkering toegestaan.

Het oprichten van deze en de andere krachtens deze voorschriften toegelaten bebouwing dient hier te geschieden met inachtneming van de belangen van de waterstaat. Alvorens vergunning te verlenen plegen burgemeester en wethouders overleg met de dijkbeheerder. (N.B. Gewezen wordt op de onverminderde toepasselijkheid van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland.)

nieuwe situatie Wet geluidhinder

4. Het scheppen van nieuwe situaties als bedoeld in de Wet geluidhinder - al dan niet met vrijstelling of wijziging van dit plan - is slechts toegelaten voor zover de ten hoogste toegestane geluidsbelasting of de toegestane hogere grenswaarden niet worden overschreden.

ARTIKEL 3 - STADSCENTRUM

1. De gronden, aangewezen voor 'stadscentrum', zijn
 - a. tot en met het bouwvolume dat per kavel ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan krachtens onherroepelijk verleende bouwvergunning was toegestaan, bestemd voor bebouwing met en/of gebruik als:
 - kantoren,
 - bedrijven als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende staat van inrichtingen, alsmede daarmee - gehoord de inspecteur van de volksgezondheid - naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven,
 - recreatieve, culturele en maatschappelijke voorzieningen,
 - onderwijsdoeloeinden, voorzover gesitueerd aan het Vasteland,
 - winkels en showrooms,
 - horeca,
 - woningen,
 - tuinen en erven,
 - groenvoorzieningen
 - parkeervoorzieningen,
 - ontsluitingswegen en -paden,met dien verstande dat het ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan op een kavel aanwezige bruto vloeroppervlak aan kantoren niet mag worden vergroot;
 - b. voorzover het bouwvolume, dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan krachtens onherroepelijk verleende bouwvergunning was toegestaan, wordt vergroot, uitsluitend bestemd voor bebouwing met en gebruik als woningen.

2. Ter plaatse van de aanduiding "stedelijke plint" zijn de in het eerste lid genoemde functies op de begane grond op straatniveau slechts toegelaten, voorzover ze een publieksgericht karakter hebben.
3. in afwijking van het in het tweede lid bepaalde zijn op de begane grond tevens toegestaan de noodzakelijke ontsluitingen en voorzieningen voor de hoger gelegen, niet publieksgerichte functies.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het eerste lid onder b. bepaalde, teneinde andere van de onder a. genoemde functies toe te laten.

ARTIKEL 4 - VERKEERSVOORZIENINGEN

De gronden, aangewezen voor "verkeersvoorzieningen", zijn bestemd voor:

- hoofd- en verzamelwegen, verkeers- en verblijfsgebied, met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, voorzieningen voor openbaar vervoer en voor parkeren, alsmede een gedeelte van een brug over de Nieuwe Maas, met inbegrip van talud, op- en afritten en dergelijke,
- horeca,
- groenvoorzieningen,
- waterhuishouding en verkeer te water met bijbehorende voorzieningen,
- een afmeergelegenheid voor rondvaartboten met bijbehorende voorzieningen,
- toeristisch-recreatieve voorzieningen.

ARTIKEL 5 - EISEN, VRIJSTELLING, WIJZIGING

eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmeting van gebouwen, verkeers- en parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groen- en speelvoorzieningen, indien dit tot een betere situatie in stedenbouwkundig en/of klimatologisch opzicht kan strekken.

vrijstelling

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:
 - a. indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein C.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q. inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt;
 - b. ten behoeve van het overschrijden van het toegestane aantal bouwlagen met twee bouwlagen, in die gevallen dat realisering van het bouwprogramma dit noodzakelijk maakt en de gegeven stedenbouwkundige situatie zonder bezwaar een meer intensieve bebouwing in deze zin toelaat;
 - c. voorzover afwijking van de bestemming noodzakelijk is ten einde te kunnen voldoen aan de ingevolge de Bouwverordening der Gemeente Rotterdam - zoals deze luidt op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp voor dit plan - te stellen parkeereisen;
 - d. voor het toelaten van een "bouwhoogte" van ten hoogste 10% boven de volgens de bebouwingsnormen toegelaten bouwhoogte alsmede, in aanvulling hierop, voor het toelaten van een bouwhoogte van ten hoogste 60 m. voor het bouwblok op de hoek van de Schiedamsedijk en het Vasteland (Maastorenflat).

wijziging

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. ten behoeve van een overschrijding van de bebouwingsgrenzen met niet meer dan 10 m, in die gevallen dat aanpassing van de vorm van die gebouwen, dan wel van het betreffende bouwblok (c.q. de betreffende bebouwingsstrook) in verband met het bouwprogramma noodzakelijk is en zulks in de desbetreffende situatie op stedenbouwkundig verantwoorde wijze mogelijk is en het wegenbeloop niet wezenlijk wordt aangetast;
- b. ten behoeve van het vergroten van het - met inbegrip van vrijstelling - toegestane aantal bouwlagen met twee bouwlagen van gebouwen in die gevallen dat realisering van het bouwprogramma dit noodzakelijk maakt en de gegeven stedenbouwkundige situatie zonder bezwaar een meer intensieve bebouwing in deze zin toelaat;
- c. ten behoeve van het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 90 m op de met 'gebied wijzigingsbevoegdheid A' aangeduide gronden en het gedeeltelijk omzetten van de bestemming 'verkeersvoorzieningen' in "stadscentrum", respectievelijk het gedeeltelijk omzetten van de bestemming "stadscentrum" in "verkeersdoeleinden", mits
 - de begane-grondverdieping een functie met een publieksgericht karakter krijgt,-
 - de op de met 'gebied wijzigingsbevoegdheid B' aangeduide gronden aanwezige bebouwing wordt gesloopt en het aldus vrijkomende terrein wordt ingericht als tuin, erf of verblijfsgebied.

anticipatie op wijziging

Behalve het bouwen overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in het lid, is het bouwen eveneens toegestaan overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan, als in dit artikel bedoeld, met voorafgaande verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens het in de overgangsbepaling te dien aanzien bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in het eerste lid bepaalde, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 7 - OVERGANGSBEPALING

bouwen

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden krachtens een bouwvergunning, die is of moet worden verleend, en die afwijken of zouden afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van het plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwvergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze Calamiteit heeft plaatsgevonden.

Gebruik

2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde dan wel in mindere mate strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert, tenzij dit gebruik reeds in strijd was met het tot dan toe geldende bestemmingsplan en is aangevangen na de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

ARTIKEL 8 - NAAMGEVING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als de "Voorschriften Het Nieuwe Werk"

STAAT VAN INRICHTINGEN

Toelichting op de Staat van Inrichtingen, behorende bij de "Voorschriften Het Nieuwe Werk".
De inrichtingen zijn ondergebracht in 2 categorieën, bij de indeling waarvan het volgende onderscheid is gemaakt:

- | | |
|--------------|---|
| categorie 1: | inrichtingen, welke door hun aard in principe toelaatbaar zijn onder, tussen of onmiddellijk naast woongebouwen, verspreid door de wijk of buurt. |
| categorie 2: | inrichtingen, welke door hun aard in principe toelaatbaar zijn voor vestiging tussen of onmiddellijk naast woongebouwen, echter doorgaans geconcentreerd in een wijk- of buurtgedeelte.
(in bestaande oude stadsdelen zijn deze inrichtingen ook onder woningen toegestaan). |

Inrichtingen

Welke niet vallen onder de Hinderwet, de Kernenergiewet of de Afvalstoffenwet, zoals deze luiden op het tijdstip van tervisielegging van het

Bakken

- Inrichting voor het - van brood en banket met maximaal 2 ovens, waarbij het gezamenlijk elektromotorisch vermogen niet groter dan 18,5 kW mag zijn (geen kettingovens) 2
- Van banket en klein brood (croissanterie), met maximaal 2 ovens, waarbij het gezamenlijk elektromotorisch vermogen niet groter dan 11 kW mag zijn 1

Bakken

- Inrichting voor het - van voedings- en genotmiddelen in oliën en/of vetten (bijv. patatvoorbakkerij) met een gezamenlijk elektromotorisch vermogen van niet meer dan 18,5 kW 2
- Idem als boven, met een gezamenlijk elektromotorisch vermogen van niet meer dan 11 kW 1

Bakken

- Inrichting waar uit klei of leem gevormde voorwerpen worden gebakken indien het betreft pottenbakkerijen met niet meer dan 2 ovens en het elektromotorisch vermogen niet meer dan 7,5 kW bedraagt 2

Banketbakkerij: zie "Bakken"

Benzine-installatie: zie "Vloeistoffen"

Boekbinderij: zie "Elektromotoren"

Borduur-inrichting: zie "Elektromotoren"

Brandbare vloeistoffen

Verkrijgen, bezigen, verwerken of bewaren van --. zie "Vloeistoffen"

Brei-inrichting: zie "Elektromotoren"

Bromfiets- en rijwielherstelinrichting 1

Broodbakkerij: zie "Bakken"

Chemisch laboratorium, zie "Elektromotoren- en "Vloeistoffen,

Chemische wasserij: zie "Elektromotoren"

Confectie-atelier: zie "Elektromotoren"

Dampketel

Bezigen van een -: zie "Stoomketel"

Drukhouders

Bewaring, bezigen van - met samengeperste, vloeibaar gemaakte, of onder druk opgeloste gassen met een gezamenlijke waterinhoud van niet meer dan

600 liter en een maximum waterinhoud per drukhouder van 120 liter	2
Bewaring, bezigen van - met samengeperste, vloeibaar gemaakte, of onder druk, opgeloste gassen met een gezamenlijke waterinhoud van niet meer dan 300 liter en een maximum waterinhoud per drukhouder van 50 liter en bestemd voor een verzorgingsbedrijf	1
Drukkerij: zie "Elektromotoren"	
Elektromotoren Inrichting, welke uitsluitend door het daarin aanwezig elektromotorisch vermogen onder de bepalingen van de Hinderwet valt en waarbij het gezamenlijke elektromotorisch vermogen niet groter is dan 18,5 kW, met uitzondering van zeefdrukkerijen	2
Boekbinderij, meubelmakerijen stoffeerderij, alsmede schoenreparatie-inrichting, borduur- en brei-inrichting en confectie-atelier, een en ander mits het vermogen of het gezamenlijk vermogen van de elektromotoren, waardoor die inrichting wordt gedreven, de grens van 11 kW niet overschrijdt	1
Inrichting, welke wordt gedreven door een of meer elektromotoren, waarvan het vermogen of het gezamenlijk vermogen de grens van 11 kW niet overschrijdt en mits die inrichting dient ter voorziening in de directe behoefte van de naaste omgeving (verzorgingsbedrijf), zoals bijvoorbeeld: - loodgieterswerkplaats - timmermanswerkplaats - drukkerij voor familiedrukwerk - elektrotechnisch installatiebedrijf Zelfbedieningswasserij (wasserette) en chemische wasserij waar textielgoederen voor het publiek uit de naaste omgeving worden behandeld, waarbij het gezamenlijk elektromotorisch vermogen niet groter is dan 11 kW, mits in de inrichting niet meer dan een reinigingsmachine aanwezig is, met een totale laadcapaciteit van niet meer dan 15 kg wasgoed	1
Elektrotechnisch installatiebedrijf: zie 'Elektromotoren'	
Gasdrukregel- en meetstation	
Gassen - Bewaren van - : zie "Drukhouders"	
Genotmiddelen Bakken van - in oliën of vetten: zie "Bakken"	
Instrumentmakerij: zie 'Elektromotoren'	
Klei Het bakken van uit - gevormde voorwerpen: zie 'Bakken'	
Laboratorium: zie 'Elektromotoren' en/of 'Vloeistoffen'	
Leem Het bakken van uit - gevormde voorwerpen: zie 'Bakken'	
Loodgieterswerkplaats -: zie "Elektromotoren' en/of 'Drukhouders"	

Meubelmakerij: zie "Elektromotoren" en 'Vloeistoffen'	
Motorrijwielherstelinrichting	2
Ontvlambare vloeistoffen	
Verkdigen, bezigen, verwerken en bewaren van -, zie 'Vloeistoffen'	
Organische peroxyden	
Bewaren van -: niet explosieve	2
Patatbakkerij: zie "Bakken"	
Peroxyden: zie 'Organische peroxyden"	
Petroleumbewaarplaats: zie "Vloeistoffen"	
Pottenbakkerij: zie "Bakken"	
Slagerij annex rokerij, kokerij en zouterij voor vleeswaren, mits het gezamenlijk elektromotorisch vermogen niet meer bedraagt dan 18,5 kW en niet meer dan 1 rookkast en/of 1 kookketel aanwezig is	2
Idem als boven, mits het gezamenlijk elektromotorisch vermogen niet meer bedraagt dan 11 kW en niet meer dan 1 rookkast en/of 1 kookketel aanwezig is	
Stoffeerderij: zie "Elektromotoren"	
Stoomketel	
Bezigen van een - doch uitsluitend ten behoeve van zelfbedieningswasserijen (wasserettes) en ten behoeve van een chemische reinigingsmachine	1
Timmermanswerkplaats: zie "Elektromotoren" en 'Vloeistoffen"	
Vetten	
Bakken van voedings- en genotmiddelen in -: zie 'Bakken'	
Visbakkerij: zie 'Bakken'	
Vloeistoffen	
Inrichting voor de bewaring en bewerking van brandbare vloeistoffen 1000 liter (K1 -klasse) of 2500 liter (K2-klasse)	2
gezamenlijke hoeveelheid van 4000 liter K1-klasse of 10.000 liter K2-klasse bovengronds aanwezig zijn	
Inrichting waar brandbare vloeistoffen worden gebezigd, verwerkt of bewaard tot een maximum van 250 liter K1-klasse of 1200 liter K2-klasse (bovengronds) en 2000 liter gerede lakken en verven in metalen bussen	1
Voedingsmiddelen	
Bakken van - in oliën of vetten: zie "Bakken"	

Wasserette: zie 'Elektromotoren'

Wasserij: zie "Elektromotoren"

Zelfbedieningswasserij: zie 'Elektromotoren'

Zouterij

- van dierlijke stoffen, mits ter plaatse verbonden met een slagerij: zie "Slagerij"