

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Accent

Het deel van een bouwwerk, gelegen boven het basement.

Alzijdige bebouwing

Bebouwing, bestaande uit vier voorgevels aan het openbaar gebied, waarin de entrees zijn gesitueerd.

Basement

De onderbouw van een bouwwerk, gerekend vanaf peil, dat uit meer dan één bouwlaag kan bestaan.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrenzen

De op de plankkaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven begrenzingen van een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens dit plan bebouwing is toegestaan, welke grenzen door die bebouwing niet mogen worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan).

Begane grond

Het gedeelte van een gebouw, bestaande uit een of meer bouwlagen - waaronder begrepen een kelder, souterrain of bel-etage, waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 4,5 m.

Bouwlaag

Voor zover in de voorschriften niet anders is aangegeven, wordt onder een bouwlaag verstaan het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een vliering, kap, zolderverdieping of souterrain worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

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.

Bruto vloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en dienstruimten.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

.f

Gebouw

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

Gestapelde woning

Een woning, waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waarboven en/of waaronder voorzieningen als winkel, kantoor zijn gebouwd.

Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken bedrijfsmatig en het bedrijfsmatig verschaffen van logies; een seksinrichting wordt hier niet onder begrepen. Onder horeca wordt geen "hotel" begrepen, tenzij anders aangegeven.

Laagbouwwoning

Een woning, waarboven noch waaronder een andere woning is gebouwd, dan wel voorzieningen als een winkel of kantoor zijn gebouwd; woonwagens worden hier niet onder begrepen.

Maatschappelijke voorzieningen

Bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke doeleinden, dan wel ten behoeve van de openbare dienst.

Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of een andere door het dagelijks bestuur van de deelgemeente Feijenoord aan te wijzen deskundige.

Peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde peil van de kruin van de weg ter hoogte van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde peil 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.

Peilgebied:

Een gebied waarbinnen het niveau van het oppervlaktewater, middels bemaling, op een bepaalde hoogte ten opzichte van het NAP wordt gehouden.

Wet geluidhinder

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

Winkels

Detailhandelsvestigingen en/of daarmee vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument, zomede voor ambachtelijke bedrijven in combinatie met of als onderdeel van een detailhandelsvestiging.

Wet op de Ruimtelijke Ordening

Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Woningen

Zowel laagbouwwoningen als gestapelde woningen.

Artikel 2 gemene bepalingen omtrent het bouwen

1. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijde van de gevels;
- b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk (bouwhoogte) wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw of ander bouwwerk tot het peil, schoorstenen en antennes - met een hoogte van maximaal 3 meter - uitgezonderd;
- d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
- e. de breedte van een gebouw wordt gemeten 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;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de gevel van het gebouw, haaks op de perceelsgrens.

2. Bebouwingsnormen

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.

3. Afdekking

Voor zover in deze voorschriften noch op de plankaart regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen deze gebouwen zowel met een kap als een plat worden afgedekt.

4. Milieunormen

Bij de bouw van parkeergarages dient onderzocht te worden hoeveel de benzeenconcentratie bedraagt. Deze zal volgens het Besluit luchtkwaliteit benzeen, langs wegen die in de plankaart zijn opgenomen als verkeersgebied, de verhoogde grenswaarde van 15 μm^3 niet mogen overschrijden. Voor de overige wegen geldt de grenswaarde van 10 μm^3 ;

Artikel 3 - Gemengde doeleinden I

1. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

Op de kop van de bestemming, aan de zijde van de Hillelaan, wordt voorzien in grootschalige publieksvoorzieningen met een regionaal bereik zoals een school, bibliotheek en cultureel centrum. Parallel aan de hoofdontsluitingswegen van Katendrecht wordt het gebied doorsneden door een langzaam verkeerscircuit (eventueel beperkt toegankelijk voor auto's). Aan het langzaam verkeerscircuit, dat indicatief op de plankaart is aangegeven, bevindt zich een pleinruimte die uitzicht biedt op de Maashaven. Hier wordt gedacht aan een aantal horecazaken in de plint.

De bebouwing is alzijdig en bestaat uit een basement met een of meer accenten. Het basement vormt het hoofdvolume van het gebouw. De accenten zijn op de basementen gesitueerd en kunnen ten opzichte van de basementen terugliggen; overhangende delen in de vorm van balkons etc. is niet toegelaten. Voorkomen dient te worden, dat op het niveau boven het basement een aaneengesloten wand ontstaat. Derhalve zullen de volumes boven de basementen zodanig gesitueerd moeten worden dat open ruimten ontstaan tussen de accenten. Daarnaast zullen de accenten zodanig ten opzichte van elkaar geplaatst moeten worden dat elk gebouw uitzicht heeft op de Rijnhaven dan wel op de Maashaven. Omdat de accenten uitzicht bieden op de daken van de basementen zal in de vormgeving veel aandacht besteed moeten worden aan deze "5e gevel". De daken komen bij voorkeur ook in aanmerking voor een recreatief gebruik.

Het indicatieve programma bestaat uit 400 tot 650 woningen en 35.000 m² bruto vloeroppervlak aan kantoren, bedrijven en voorzieningen.

2. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor "gemengde doeleinden I", zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. bedrijven, categorie 1 t/m 2, als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven;
- e. detailhandel;
- f. recreatieve voorzieningen;
- g. horeca;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen.

3. Bebouwingsbepalingen

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar gegeven bestemmingen, met dien verstande dat realisering van woningbouw alleen mogelijk is indien dit verenigbaar is met de vigerende milieuvergunning vanwege het ingevolge artikel 16 toegelaten gebruik van de gronden;
- b. De in het vorige lid bedoelde bebouwing, op de plankaart aangegeven met H=II en met H=III, heeft een maximale bouwhoogte van 48 meter en bestaat uit één of meer basementen met één of meer accenten;
- c. De in dit lid onder b. bedoelde basementen hebben op de gronden, aangegeven met H=II, een maximale bouwhoogte van 12 meter;

- d. De in dit lid onder b. bedoelde basementen hebben op de gronden, aangegeven met H=III, een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- e. De in het vorige lid bedoelde bebouwing, op de plankaart aangegeven met H=IV, heeft een maximale bouwhoogte van 60 meter en bestaat uit één of meer basementen met één of meer accenten;
- f. De in dit lid, onder e. bedoelde basementen hebben een maximale bouwhoogte van 25 meter;
- g. De accenten van de in dit lid onder b. t/m f. bedoelde bebouwing hebben een omvang van maximaal 50% van de grondoppervlakte op de begane grond van het betreffende basement;
- h. Voor het plangebied geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75%;
- i. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid bedoelde kantoren bedraagt maximaal 20.000 m²;
- j. In totaal zijn 3 vestigingen van de in het vorige lid bedoelde detailhandel toegelaten tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 50 m² per vestiging;
- k. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid bedoelde horeca bedraagt in totaal 1.000 m²;
- l. De in het vorige lid onder k. bedoelde voorzieningen dienen in pandig gerealiseerd te worden;
- m. Binnen de bestemming dienen vanuit de Brede Hilledijk tenminste 3 dwarsstraten in zuidelijke richting naar de Maashaven te worden gerealiseerd;
- n. Voor zover op de plankaart is aangegeven, dient de bebouwing in de bebouwingsgrens gerealiseerd te worden.

4. Wijzigingsbevoegdheid I

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen, voor zover het betreft het op de plankaart aangegeven gebied, waarop deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is ten behoeve van detailhandel (supermarkt) tot een maximum van 2000 m² bruto vloeroppervlakte, exclusief een uitbreidingsmarge van ca. 10%, indien de bedrijfsvoering van de op de plankaart aangegeven detailhandel in de bestemming "Gemengde doeleinden III", als bedoeld in artikel 5, definitief beëindigd is.
- b. Op de in dit lid, onder a. bedoelde gronden is bouwen slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid, onder b. ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;

d. Zienswijzenprocedure

Alvorens een wijziging vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in dit lid onder c. aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp van de wijziging dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage, na voorafgaande bekendmaking. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende zienswijzen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de Beschrijvingen in hoofdlijnen nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- de mate van wandvorming en de plaatsing van de accenten ten opzichte van elkaar langs de Brede Hilledijk, Maashaven-noordzijde en het interne circuit;

- massa, geleding, gelaagdheid, dakafwerking en vijfde gevel van de bebouwing;
- de situering van ingangen van gebouwen en de plaats en vormgeving van parkeergarages met het oog op de verkeersafwikkeling en een sociale veiligheid;
- de mogelijkheid tot melding van een archeologische vooropname bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m².

6. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, onder j ten behoeve van detailhandel tot een maximum van 1.000 m² bruto vloeroppervlakte. Burgemeester en wethouders verlenen de in dit lid bedoelde vrijstelling niet dan nadat op grond van een daartoe strekkend Distributie Planologisch Onderzoek is komen vaststaan dat geen sprake zal zijn van ontwrichting van de bestaande reguliere detailhandel voorzieningenstructuur.

Artikel 4 - Gemengde doeleinden II

1. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

Bij herontwikkeling zal de bebouwing zich primair naar de Brede Hilledijk richten. Ter voorkoming van een 'achterkantsituatie' aan de zijde van de Rijnhaven, zal de bebouwing aan de Brede Hilledijk/Rijnhaven 'rug-aan-rug' gesitueerd worden.

De bebouwing bestaat uit een basement met één of meer accenten. Het basement vormt het hoofdvolume van het gebouw. De accenten zijn op de basementen gesitueerd en kunnen ten opzichte van de basementen terugliggen; overhangende delen in de vorm van balkons etc. is niet toegelaten. Voorkomen dient te worden, dat op het niveau boven het basement een aaneengesloten wand ontstaat. Derhalve zullen de volumes boven de basementen zodanig gesitueerd moeten worden dat open ruimten ontstaan tussen de accenten. Daarnaast zullen de accenten zodanig ten opzichte van elkaar geplaatst moeten worden dat elk gebouw uitzicht heeft op de Rijnhaven dan wel op de Maashaven. Omdat de accenten uitzicht bieden op de daken van de basementen zal in de vormgeving veel aandacht besteed moeten worden aan deze "5^e gevel". De daken komen bij voorkeur ook in aanmerking voor een recreatief gebruik.

Het indicatieve programma bestaat uit 10.000 m² bedrijven, voorzieningen en kantoren.

2. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor "gemengde doeleinden 11", zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven, categorie 1 t/m 2, als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven;
- c. horeca;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. recreatieve voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

3. Bebouwingsbepalingen

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar gegeven bestemmingen;

- b. In aanvulling op het bepaalde in dit lid, onder a. heeft de in het vorige lid bedoelde bebouwing, op de plankaart aangegeven met H=III, een maximale bouwhoogte van 48 meter en bestaat uit één of meer basementen, met één of meer accenten;
- c. De in dit lid onder b. bedoelde basementen hebben een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- d. De in dit lid, onder b. bedoelde accenten hebben een omvang van maximaal 50% van de grondoppervlakte op de begane grond, van het betreffende basement;
- e. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid bedoelde kantoren bedraagt maximaal 10.000 m²;
- f. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid bedoelde horeca bedraagt in totaal 1500 m² ten behoeve van maximaal 3 vestigingen van maximaal 1000 m² bruto vloeroppervlakte per vestiging;
- g. Binnen de bestemming dienen vanuit de Brede Hilledijk tenminste 3 dwarsstraten in noordelijke richting naar de Rijnhaven te worden gerealiseerd;
- h. De in het vorige lid onder i. bedoelde voorzieningen dienen in pandig gerealiseerd te worden.
- i. Voor zover op de plankaart is aangegeven, dient de bebouwing in de bebouwingsgrens gerealiseerd te worden;

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de Beschrijvingen in hoofdlijnen nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- de mate van wandvorming en de plaatsing van de accenten ten opzichte van elkaar langs de Brede Hilledijk;
- massa, geleding, gelaagdheid, dakafwerking en vijfde gevel van de bebouwing;
- de situering van ingangen van gebouwen en de plaats en vormgeving van parkeergarages met het oog op de verkeersafwikkeling en een sociale veiligheid;
- de mogelijkheid tot melding van een archeologische vooropname bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m².

Artikel 5 - Gemengde doeleinden III

1. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

Voor de locatie wordt een stedelijke mix van culturele en economische functies voorgesteld met als doel een chinees centrum te ontwikkelen. Het kern programma bevat bedrijfsruimtes (voor handelsactiviteiten en schone assemblage), winkels, kantoren, detailhandel en woningen. Dit kernprogramma wordt aangevuld met (para)medische voorzieningen en horeca als restaurants, hotel en feestzaal.

Parallel aan de ontsluitingswegen van Katendrecht bevindt zich een langzaam verkeerscircuit, dat indicatief op de plankaart is aangegeven, waaraan een pleinruimte is gelegen met zicht op de Rijnhaven

Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening te worden gehouden met tenminste één zichtlijn, waardoor de relatie tussen Brede Hilledijk en Rijnhaven gegarandeerd wordt.

De bebouwing is alzijdig en bestaat uit een basement met een of meer accenten. Het basement vormt het hoofdvolume van het gebouw. De accenten zijn op de basementen gesitueerd en kunnen ten opzichte van de basementen terugliggen; overhangende delen in de vorm van balkons etc. is niet toegelaten. Voorkomen dient te worden, dat op het niveau boven het basement een aaneengesloten wand ontstaat. Derhalve zullen de volumes boven de basementen zodanig gesitueerd moeten worden

dat open ruimten ontstaan tussen de accenten. Daarnaast zullen de accenten zodanig ten opzichte van elkaar geplaatst moeten worden dat elk gebouw uitzicht heeft op de Rijnhaven dan wel op de Maashaven. Omdat de accenten uitzicht bieden op de daken van de basementen zal in de vormgeving veel aandacht besteed moeten worden aan deze "5e gevel". De daken komen bij voorkeur ook in aanmerking voor een recreatief gebruik.

Het indicatieve programma bestaat uit 300 woningen, 6.000 m² kantoren, 15.000 m² bedrijven, 16.000 m² commerciële voorzieningen en 3.000 m² non-profit voorzieningen.

2. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor "gemengde doeleinden 111" , zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. bedrijven, categorie 1 t/m 2, als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. recreatieve voorzieningen;
- f. detailhandel;
- g. horeca, waaronder mede begrepen een hotel;
- h. groothandel;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. kade;
- k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. openbare nutsvoorzieningen.

3. Bebouwingsbepalingen

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar gegeven bestemmingen, met dien verstande dat realisering van woningbouw alleen mogelijk is indien dit verenigbaar is met de vigerende milieuvergunning vanwege het ingevolge artikel 16 toegelaten gebruik van de gronden;
- b. De in het vorige lid bedoelde bebouwing, op de plankaart aangegeven met H=I, heeft een maximale bouwhoogte van 35 meter;
- c. De in dit lid onder b. bedoelde bebouwing bestaat uitsluitend uit basementen;
- d. De in het vorige lid bedoelde bebouwing, op de plankaart aangegeven met H=III, heeft een maximale bouwhoogte van 48 meter en bestaat uit één of meer basementen met één of meer accenten;
- e. De in dit lid onder d. bedoelde basementen hebben een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- f. De in het vorige lid bedoelde bebouwing, op de plankaart aangegeven met H=IV, heeft een maximale bouwhoogte van 60 meter, bestaande uit één of meer basementen en één of meer accenten;
- g. De accenten van de in dit lid onder d. en f. bedoelde bebouwing hebben een omvang van maximaal 50% van de grondoppervlakte op de begane grond van het betreffende basement;
- h. Voor het plangebied geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75%;
- i. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid bedoelde kantoren bedraagt maximaal 20.000 m²;
- j. Met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen is de in het vorige lid bedoelde horeca toegelaten tot een maximum van 5.000 m² bruto vloeroppervlakte;

- k. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid bedoelde detailhandel bedraagt in totaal 7.850 m², waarvan 2.000 m² bruto vloeroppervlak aan supermarkt is toegelaten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding;
- l. De in het vorige lid onder m. bedoelde voorzieningen dienen in pandig gerealiseerd te worden;
- m. Binnen de bestemming dienen vanuit de Brede Hilledijk tenminste 3 dwarsstraten in noordelijke richting naar de Rijnhaven te worden gerealiseerd;
- n. Voor zover op de plankaart is aangegeven, dient de bebouwing in de bebouwingsgrens gerealiseerd te worden.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de Beschrijvingen in hoofdlijnen nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- de mate van wandvorming en de plaatsing van de accenten ten opzichte van elkaar langs de Brede Hilledijk, Maashaven noordzijde en het interne circuit;
- massa, geleding, gelaagdheid, dakafwerking en vijfde gevel van de bebouwing;
- de situering van ingangen van gebouwen en de plaats en vormgeving van parkeergarages met het oog op de verkeersafwikkeling en een sociale veiligheid;
- de mogelijkheid tot melding van een archeologische vooropname bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m²;
- het overleggen van een distributie planologisch onderzoek ten behoeve van de in het vorige lid, onder k. bedoelde detailhandel (exclusief de bestaande detailhandel), waaruit blijkt dat geen sprake zal zijn van ontwrichting van de bestaande reguliere detailhandel voorzieningenstructuur.

Artikel 6 - Gemengde doeleinden IV

1. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals mede in artikel 4 in de beschrijving in hoofdlijnen is beschreven, met dien verstande, dat het indicatieve programma voor dit plandeel bestaat uit 50 woningen 1.000 m² bedrijven, voorzieningen en kantoren.

2. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor "gemengde doeleinden IV", zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. bedrijven, categorie 1 en 2, als bedoeld in de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven;
- e. detailhandel;
- f. recreatieve voorzieningen;
- g. horeca;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen.

3. Bebouwingsbepalingen

- a. Op de in het vorige lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar gegeven bestemmingen met dien verstande dat woningen

slechts zijn toegelaten tot een bouwhoogte van 18 meter, indien dit verenigbaar is met de vigerende milieuvergunning vanwege het ingevolge artikel 16 toegelaten gebruik van de gronden;

- b. In aanvulling op het bepaalde in dit lid, onder a. heeft de in het vorige lid bedoelde bebouwing, op de plankaart aangegeven met H=III, een maximale bouwhoogte van 48 meter en bestaat uit één of meer basementen, met één of meer accenten;
- c. De in dit lid, onder b. bedoelde basementen hebben een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- d. De in dit lid, onder b. bedoelde accenten hebben een omvang van maximaal 50% van de grondoppervlakte op de begane grond van het betreffende basement;
- e. In totaal is 1 vestiging van de in het vorige lid bedoelde detailhandel toegelaten tot een maximum bruto vloeroppervlakte van maximaal 1 00 m²;
- f. De bruto vloeroppervlakte van de in het vorige lid bedoelde horeca bedraagt maximaal 500 m²;
- g. De in het vorige lid onder k. bedoelde voorzieningen dienen in pandig gerealiseerd te worden; .f
- h. Binnen de bestemming dienen vanuit de Brede Hilledijk tenminste 1 en maximaal 2 dwarsstraten in zuidelijke richting naar de Maashaven te worden gerealiseerd;
- i. Voor zover op de plankaart is aangegeven, dient de bebouwing in de bebouwingsgrens gerealiseerd te worden.

4. Wijzigingsbevoegdheid II

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen, voor zover het betreft het op de plankaart aangegeven gebied, waarop deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is ten behoeve van woningen tot maximaal 48 meter, bestaande uit één of meer basementen en accenten, waarvan de accenten in totaal een omvang hebben van maximaal 50 % van de grondoppervlakte, gerekend op de begane grond van de desbetreffende basementen, met dien verstande, dat woningen slechts zijn toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai niet worden overschreden en indien dit verenigbaar is met de vigerende milieuvergunning vanwege het ingevolge artikel 16 toegelaten gebruik van de gronden.
- b. Op de in dit lid, onder a. bedoelde gronden is bouwen slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid, onder b. ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

d. Zienswijzenprocedure

Alvorens een wijziging vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in dit lid onder c. aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp van de wijziging dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage, na voorafgaande bekendmaking. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende zienswijzen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de Beschrijvingen in hoofdlijnen nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- de mate van wandvorming en de plaatsing van de accenten ten opzichte van elkaar langs de Brede Hilledijk;
- massa, geleding, gelaagdheid, dakafwerking en vijfde gevel van de bebouwing;
- de situering van ingangen van gebouwen en de plaats en vormgeving van parkeergarages met het oog op de verkeersafwikkeling en een sociale veiligheid;
- de mogelijkheid tot melding van een archeologische vooropname bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m².

Artikel 7 - Bedrijven

1. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor "bedrijven", zijn bestemd voor bouwwerken ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, dan wel, gehoord de milieudeskundige, een daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen havengebonden bedrijf met een daarbij behorende bedrijfswoning, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, erf en groenvoorzieningen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar gegeven bestemmingen;
- b. De in het eerste lid bedoelde bedrijfswoning heeft een inhoud van niet meer dan 500 m³ en is rechtstreeks vanaf de weg toegankelijk.

Artikel 8 - Erf

1. De gronden, aangewezen voor "erf", zijn bestemd voor tuin, erf en opslag met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en waterlopen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen met een diepte van 1,5 meter gemeten vanuit de gevel en op een hoogte van tenminste 3 meter boven maaiveld.

Artikel 9 - Verblijfsgebied

1. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor 'verblijfsgebied' zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, paden en trappen; voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, waterkering en beschoeiingen;

alsmede voor:

- d. kaden;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. de bouw van uitspringende gedeelten van de bebouwing, gelegen aan de in de artikelen 3 tot en met 7 genoemde gronden, zoals erkers, balkons, overkragende verdiepingen, bordessen, palen, luifels en stijpunten, waaronder trappen en hellingbanen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, reclame inrichtingen, afdaken voor fietsers, afval/glascontainers zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige aard;
- b. De in het vorige lid onder f. bedoelde bebouwing is met dien verstande toegelaten, dat:
 - 1. behoudens het onder 11 bepaalde, de hoogte van dergelijke uitspringende gedeelten niet meer mag bedragen dan 1,2 m;
 - 2. indien hoger wordt gebouwd dan 1,2 m, de inhoud van een dergelijke aanbouw niet meer mag bedragen dan 15 m³;
 - 3. slechts op of boven een strook van maximaal 1,5 m uit de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens, gelegen aan de zijde van gronden, als bedoeld in de hierboven genoemde artikelen mag worden gebouwd, met uitzondering van luifels, waarvan de diepte maximaal 4 m mag bedragen;

Artikel 10 - Verkeersgebied

1. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor 'verkeersgebied' zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, te weten:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende werken, zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven, spelen en woonerven;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige, in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, waterkering en beschoeiingen;

alsmede voor:

- d. waterkering, als bedoeld in artikel 13, voorzover deze gronden als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
- e. politiebureau ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding;
- f. kade;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. de bouw van uitspringende gedeelten van de bebouwing, gelegen aan de in de artikelen 3 tot en met 7 genoemde gronden, zoals erkers, balkons, overkragende verdiepingen, bordessen, palen, luifels en stijpunten, waaronder trappen en hellingbanen.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen, voor zover deze niet mede zijn aangewezen voor 'waterkering', uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, reclame inrichtingen, afdaken voor fietsen, afval- en flescontainers zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard;
- b. In afwijking van het bepaalde in dit lid, onder a. dient, met het oog op de veiligheid ter plaatse, een strook van 20 meter vanuit de kade onbebouwd te blijven;

- c. Voor zover de gronden mede bestemd zijn voor 'waterkering' zijn de ingevolge deze bestemming toegestane bouwwerken - geen gebouwen zijnde - eveneens toegelaten;
- d. De in het eerste lid bedoelde rijstroken bevatten tenminste één rijstrook per richting;
- e. De in het vorige lid onder h. bedoelde bebouwing is met dien verstande toegelaten, dat:
 - 1. behoudens het onder 2 bepaalde, de hoogte van dergelijke uitspringende gedeelten niet meer mag bedragen dan 1,2 m;
 - 2. indien hoger wordt gebouwd dan 1,2 m, de inhoud van een dergelijke aanbouw niet meer mag bedragen dan 15 m³;
 - 3. slechts op of boven een strook van maximaal 1,5 m uit de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens, gelegen aan de zijde van gronden, als bedoeld in de hierboven genoemde artikelen mag worden gebouwd, met uitzondering van luifels, waarvan de diepte maximaal 4 m mag bedragen;

Artikel 11 - Kade

- 1. De gronden, aangewezen voor "kade", zijn bestemd voor kade met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden.
- 2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, zoals kademuren, duikers, bruggen, aanlegsteigers, meerpalen, kranen voor het laden en lossen van schepen en remmingwerken, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, als lichtopstanden en bakens.

Artikel 12 - Haven/Rivier

1. Doeleindenomschrijving

De gronden, aangewezen voor "haven/rivier", zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding en verkeersdoeleinden te water, met de daarbij behorende voorzieningen;

alsmede voor:

- b. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding;

2. Bebouwingsbepalingen

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid, onder a. bedoelde bouwwerken - geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige aard, als kademuren, duikers, bruggen, aanlegsteigers, meerpalen en remmingwerken worden gebouwd, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, als lichtopstanden en bakens, alsmede de ingevolge het eerste lid, onder b. bedoelde bouwwerken.

3. Wijzigingsbevoegdheid III

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen, voor zover het betreft het op de plankaart aangegeven gebied, waarop deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is ten behoeve van de bestemming "Gemengde doeleinden 111", als bedoeld in artikel 5, 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, met dien verstande, dat indien een wijziging betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening slechts is toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeer- en industrielawaai niet worden overschreden.

- b. Op de in dit lid, onder a. bedoelde gronden is bouwen slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid, onder b. ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;

d. Zienswijzenprocedure

Alvorens een wijziging vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in dit lid onder c. aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp van de wijziging dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage, na voorafgaande bekendmaking. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende zienswijzen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 13 - Waterkering

1. Doeleindenomschrijving

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

- a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;

alsmede voor:

- b. verkeersgebied, als bedoeld in artikel 8, voor zover deze als zodanig zijn aangewezen.

- 2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de exploitatie en het beheer van de waterkering worden gebouwd.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b. toegelaten bouwwerken - geen gebouwen zijnde mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad en de beheerder hiervan vooraf heeft verklaard dat tegen dit bouwen geen bezwaar bestaat. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.

Artikel 14 - Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van:

a. Kleine bouwwerken

voor de bouw van - niet voor bewoning bestemde - kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel- en meetstations, gemaalgebouwtjes, met dien verstande, dat de inhoud van een bouwwerk, als hier bedoeld, niet meer mag bedragen dan 60 m³;

b. Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein

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, met dien verstande, dat indien een vrijstelling betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening is slechts toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaaï niet worden overschreden;

c. Parkeereisen Bouwverordening

voor zover 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. Hoogte, dakopbouwen

ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale hoogte met ten hoogste 3 meter ten behoeve van dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het bouwwerk, zoals liftschachten, lichtkoepels;

e. Hoogte, bouwhoogte

ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte van gebouwen bedoeld in de artikelen 3, 4, 5 en 6 met ten hoogste 3 meter, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeers- en industrielawaai niet worden overschreden.

Artikel 15 - Wijzigen van het plan

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

a. Hoogte, bouwhoogte

ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte, na toepassing van artikel 11, onder e, met ten hoogste 3 meter, 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, met dien verstande, dat indien een wijziging betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening slechts is toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeers- en industrielawaai niet worden overschreden.

b. Overschrijding bebouwingsgrenzen

ten behoeve van een overschrijding van de bebouwingsgrenzen met niet meer dan 10 m, van gebouwen aangewezen voor de in de artikelen 3, 4, 5 en 6 genoemde doeleinden, 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 wegen beloop niet wezenlijk wordt aangetast, met dien verstande, dat indien een wijziging betrekking heeft op woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening is slechts toegestaan indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaaï en industrielawaaï niet worden overschreden.

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is bouwen slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het vorige lid ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

4. Zienswijzenprocedure

Alvorens een wijziging vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in het vorige lid aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp van de wijziging dan wel het bouwplan ligt daartoe gedurende deze termijn voor een ieder ter inzage, na voorafgaande bekendmaking. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende bedenkingen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging dan wel bij de aanvraag om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 16 - Gebruik

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken - voor zover daarin geen scholen zijn gevestigd - geheel of gedeeltelijk te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.
2. **Vrijstellingen**
Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 - Overgangsbepaling

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.

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 behoudens het bepaalde in het derde lid - 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 de bestemmingsplannen Katendrecht-Pols (1978) en Katendrecht-Vuist (1980).
3. Het in het tweede lid bedoelde gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, die zijn gelegen in een uit te werken gedeelte van het plan mag, zolang voor dat gedeelte nog geen uitwerking van kracht is geworden, niet worden gewijzigd.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het derde lid ten behoeve van wijziging van in dat lid bedoeld gebruik in gebruik dat niet in strijd is met de, nog niet uitgewerkte, bestemming, "dan wel - ingeval het met de bestemming strijdig gebruik betreft - in gebruik dat in dezelfde dan wel in mindere mate strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert.

Artikel 18 - Naamgeving

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften Katendrecht-Pols".