



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

oud-CHARLOIS

november 2007



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

OUD-CHARLOIS

Opgesteld door:

dS+V
Ruimtelijke Ordening, bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

november 2007
printdatum 20 november 2007

Vastgesteld d.d. 13 maart 2008

(Ged.) Goedgekeurd d.d. 24 juni 2008

Onherroepelijk d.d. 11 december 2008

INHOUD

- I Toelichting
- II Voorschriften
- III Bijlagen
- IV Plankaart (apart bijgevoegd)

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	7
1.1. Ligging en begrenzing	7
1.2. Vigerende bestemmingsplannen	9
2. Beleid	11
2.1. Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020	11
2.2. Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)	11
2.3. Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020	12
2.4. Stadshavens	12
3. Gebiedstypering	15
3.1. Archeologie	15
3.1.1. Beleidskader	15
3.1.2. Bewoningsgeschiedenis	15
3.1.3. Archeologische potentie	16
3.1.4. Conclusies	16
3.2. Cultuurhistorie	17
3.3. Monumenten	18
3.4. Huidig gebruik	19
3.5. Het plangebied in zijn omgeving	21
4. Planbeschrijving	23
4.1. Inleiding	23
4.2. Ontwikkelingen	23
4.2.1. Struitenweg	23
4.2.2. Plompertstraat	23
4.2.3. Charloisse Hoofd	23
4.2.4. Frans Bekker Boergoien	23
4.3. Bestemmingen	24
4.3.1. Woningen	24
4.3.2. Bijzonder woongebouw	24
4.3.3. Gemengde bebouwing I en II	24
4.3.4. Winkels waarboven woningen	24
4.3.5. Maatschappelijke voorzieningen	25
4.3.6. Beluizen	25
4.3.7. Bedrijven	26
4.3.8. Horeca	26
4.3.9. Garages	26
4.3.10. Bergingen	26
4.3.11. Tuin	26
4.3.12. Erf	27
4.3.13. Voorzieningen van openbaar nut	27
4.3.14. Groen	27
4.3.15. Water	27
4.3.16. Waterkering	28
4.3.17. Verkeersweg en verblijfsgebied	28
4.3.18. Monumenten en molenbiotoop	28
4.3.19. Seksinrichtingen	28
5. Water	31
5.1. Beleidskader	31
5.2. Samenwerking met de waterbeheerder	32
5.3. Huidig watersysteem	32

5.4. De wateropgave	33
6. Milieu	35
6.1. Beleid	35
6.2. Geluid	35
6.3. Luchtkwaliteit	37
6.4. Bodem	39
6.5. Externe veiligheid	39
6.6. Duurzaam bouwen	41
6.7. Flora en fauna	42
7. Financiële uitvoerbaarheid	45
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.1. Vooroverleg	47
8.2. Inspraak	63

1. Inleiding

Dit bestemmingsplan voor Oud-Charlois is opgesteld binnen de operatie “Inhaalslag Bestemmingsplannen”, de Rotterdamse operatie om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Het doel is om voor die gebieden waar weinig dynamiek voorkomt en er dus geen impuls is om verouderde bestemmingsplannen te herzien, het fysieke voorkomen en het gebruik van de stad weer opnieuw vast te leggen op adequate wijze. Op deze wijze passen kleine initiatieven altijd in de bestemmingsplannen en blijven bestemmingsplannen voor een lange periode bruikbaar. Het bestemmingsplan heeft plangrenzen die zijn afgestemd op aangrenzende plannen en vervangt twaalf verouderde bestemmingsplannen of delen daarvan uit de periode 1927 tot 1996.

1.1. Ligging en begrenzing

Het plangebied Oud-Charlois is een deel van de deelgemeente Charlois en ligt ten oosten van de Waalhaven en ten zuiden van de Maashaven. De west- en noordgrens van het plangebied volgen grotendeels de deelgemeentegrens. Aan de noordoostkant grenst het plangebied aan de Tarwewijk en in het oosten aan de wijk Carnisse. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het Zuiderpark.



Het plangebied



1.2. Vigerende bestemmingsplannen

De onderstaande lijst met het bijbehorende kaartje geeft aan welke vigerende bestemmingsplannen het plangebied nu kent.

Linker Maasoever, uitbreidingsplan.	(139a)
vastgesteld d.d.	02-06-1927
goedgekeurd d.d.	20-12-1927
kroonbesluit d.d.	02-06-1928
Handels- en industrieterreinen, bebouwingsverordening	(127)
vastgesteld d.d.	06-02-1936
goedgekeurd d.d.	21-12-1936
Waalhaven en Charloisse Spui, herziening uitbreidingsplan	(157)
vastgesteld d.d.	09-06-1942
goedgekeurd d.d.	14-01-1943
Linker Maasoever, westelijk gedeelte van de, uitbreidingsplan in onderdelen	(196)
vastgesteld d.d.	04-08-1949
goedgekeurd d.d.	10-01-1950
Voorneveer, uitbreidingsplan in onderdelen	(224)
vastgesteld d.d.	26-07-1951
goedgekeurd d.d.	13-05-1952
Boergoenseveer-Struitemweg, wijziging gedeelte uitbreidingsplan	(249)
Linker Maasoever	
vastgesteld d.d.	13-05-1954
goedgekeurd d.d.	17-08-1954
Wolphaartsbocht/Katendrechtse Lagedijk, wijziging gedeelte uitbreidingsplan	(254)
Linker Maasoever	
vastgesteld d.d.	17-04-1955
goedgekeurd d.d.	19-07-1955
Oud-Charlois	(399)
vastgesteld d.d.	09-11-1978
goedgekeurd d.d.	29-01-1980
Oud-Charlois, uitwerking I	(402)
vastgesteld d.d.	01-09-1980
goedgekeurd d.d.	31-01-1981
Oud-Charlois, uitwerking II	(439)
vastgesteld d.d.	07-06-1982
goedgekeurd d.d.	24-08-1982
Oud-Charlois 1 ^{de} herziening	(399B)
Vastgesteld d.d.	18-03-1992
Goedgekeurd d.d.	20-10-1992
Kroonbesluit d.d.	22-06-1994 (ged.)
Oud-Charlois 2 ^{ste} herziening	(399A)
vastgesteld d.d.	17-08-1995
goedgekeurd d.d.	07-11-1995
kroonbesluit d.d.	26-01-1996

2. Beleid

2.1. Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan regio Rotterdam 2020, kortweg RR 2020, bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten. De tijdshorizon van het plan is 15 jaar (2005-2020). Het RR 2020 is opgesteld door Provincie en de stadsregio en is in oktober 2005 vastgesteld. De kern van het RR 2020 bestaat uit een tienpuntenplan voor de regio, bestaande uit vijf gebiedsgerichte en vijf thematische opgaven. In het RR 2020 zijn al deze punten uitgewerkt in strategische programma's en projecten.

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 kent geen relevant beleid voor het bestemmingsplan Oud Charlois. Wel kan het gebied in ruime zin tot het stadscentrum gerekend worden, waarvoor de ambitie is geformuleerd verder te gaan op de voorgestane weg van versterking, verdichting en verbreding. Het plangebied is op de plankaart van het streekplan aangeduid als te ontwikkelen stads-dorpsgebied. De westelijk gelegen Waalhaven wordt aangeduid als 'haven- en industriegebied', maar daarnaast ook als potentieel 'herstructurerings- en transformatiegebied'.

2.2. Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)

Het RPR 2010, door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het heeft het niet over het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven - Müllerpier uitgezonderd). Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Streekplan van de provincie Zuid-Holland, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde.

Het RPR 2010 geeft voor het plangebied van dit bestemmingsplan een relevant beleid op het gebied van: de buitenruimte, de strategische wijkaanpak en de relatie haven-stad op langere termijn (zie 2.2.5. Waalhaven Oostzijde). Over stadswijken wordt in het RPR 2010 het volgende gezegd.

Aan het centrum van Rotterdam liggen de zogenaamde centrumranden en aan de centrumranden grenzen vervolgens de stadswijken. Meer dan in de Centrumranden wordt in de 'stadswijken' vooral gewoond. De voorzieningen zijn er in de eerste plaats voor de eigen wijk. In beperkte mate zijn er ook kleinschalige bedrijfsterreinen als onderdeel van de stedelijke omgeving. Karakteristiek voor de stadswijken zijn de winkellinten. Hier bevindt zich het merendeel van de winkels, bedrijfsruimten en voorzieningen. De winkellinten zijn levendige aders in rustige wijken. Andere bijzondere lineaire elementen zijn de singels, waarlangs naast woningen ook kantoren staan. De singels zijn goed onderhouden en kennen een goede waterkwaliteit. Bij haltes van metro en tramlijn 2 is sprake van hoge bebouwingsdichtheden in de stadswijken. De woningvoorraad van de stadswijken in 2010 moet volgens het structuurplan RPR 2010 gedifferentieerder zijn dan in 1999. In de woonstraten wisselen koopwoningen en huurwoningen, duurdere en goedkopere woningen, grondgebonden en etagewoningen elkaar af. De randen hebben een meer exclusief profiel met grotendeels bijzondere woningtypen, duurdere woningen en koopwoningen. Daktuinen en binnentuinen maken het woonmilieu extra aantrekkelijk. Net als in de centrumranden is de buitenruimte goed bruikbaar en wordt ze intensief beheerd.

Toch is de druk daarop in 2010 nog zwaar door de hoge dichtheid, (zowel van de bebouwing als van de bevolking) ook al hebben gebouwde parkeervoorzieningen en betaald parkeren op straat voor meer buitenruimte gezorgd. Fietsende bezoekers, werknemers en bewoners kunnen in de stadswijken zeer goed terecht. De stadswijken zijn goed ontsloten voor de fiets en er is voldoende ruimte om fietsen te stallen in openbare stallingen en in afsluitbare stallingen voor bewoners en werknemers. Ook door afbraak is er buitenruimte bijgekomen ('sloop voor groen'). Aan de randen van de wijken (onder meer bij de havens) is de relatie met de al aanwezige buitenruimte versterkt.

2.3. Verkeers- en vervoersplan Rotterdam 2003-2020

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). Voor de Stadsregio Rotterdam is het verkeer- en vervoersbeleid beschreven in het Regionale Verkeer- en Vervoersplan 2002- 2020 (RVVP). Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan. Het Rotterdamse verkeer- en vervoerbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad.

Het verkeer- en vervoersbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en vervoernetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad én de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn.

Tussen de rand van de stad en de binnenstad worden stedelijke vervoerscorridors gecreëerd. Elke vervoerscorridor heeft een stadspoort, waar wegen, openbaar vervoer en fiets samenkomen en waar de overstap kan worden gemaakt tussen verschillende modaliteiten.

Stadsleefgebieden zijn aaneengesloten gebieden met een herkenbare stedenbouwkundige structuur, welke goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, maar waar doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk omheen wordt geleid. Om stadsleefgebieden te creëren, wordt ingezet op de volgende maatregelen: bundelen, ordenen en inpassen van verkeer op een beperkt aantal hoofdaders, verbeteren verkeersveiligheid en tegengaan parkeerproblematiek in woonwijken.

Oud Charlois kan in zijn geheel gezien worden als stadsleefgebied. Dorpsweg en Waalhaven Oostzijde maken onderdeel uit van het binnenstedelijk hoofdwegennet waarbij de Dorpsweg ook als Bundel bestempeld is.

2.4. Stadshavens

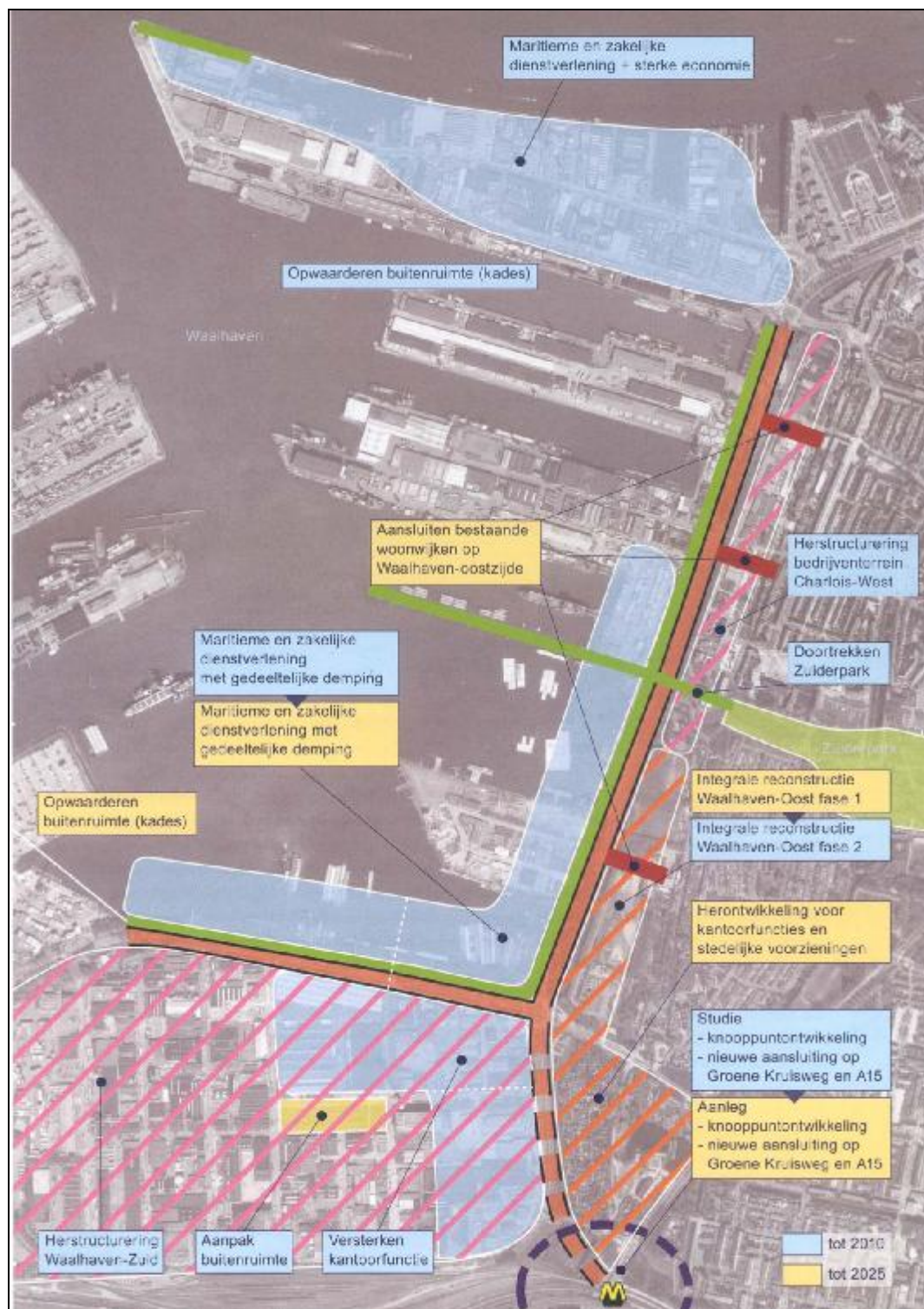
Stadshavens Rotterdam is de verzamelnaam voor een groot aantal havens in de directe nabijheid van de stad en aan weerszijden van de Nieuwe Maas. De gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam N.V. hebben met elkaar afgesproken de komende 20 tot 40 jaar in dit gebied een ambitieus programma tot ontwikkeling te brengen, dat zal resulteren in een sterke haven en een uniek stuk stad met innovatieve en moderne woon- en werkmilieus.

Stadshavens Rotterdam is een gebied met veel gezichten. De diverse deelgebieden hebben binnen het totaal elk een eigen profiel en zullen ook in de toekomst een onderscheiden rol spelen in het stedelijk en economische ontwikkelingsprogramma.

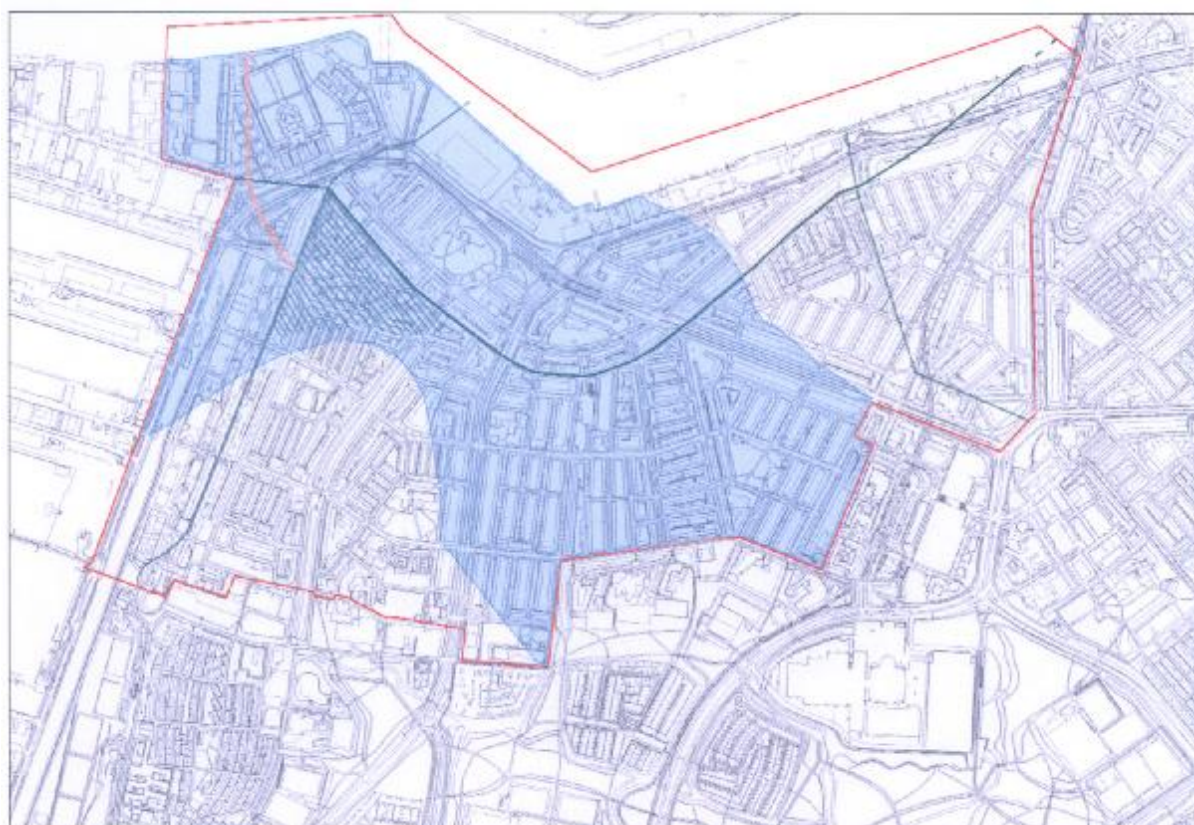
Het Waalhavengebied blijft in exploitatie bij het Havenbedrijf. De Waalhaven behoudt zijn havenfunctie, maar er zal nadrukkelijk een kwaliteitsslag plaatshebben waardoor meer kennisintensieve functies een plek zullen vinden in het Waalhavengebied.

Na 2015 zal Waalhaven-West ruimte gaan bieden aan herhuisvesting van fruitoverslagactiviteiten die zullen gaan verdwijnen uit het Merwe-/Vierhavensgebied en/of voor uitbreiding van het shortsea cluster. Waalhaven-Oost en Zuid krijgen in toenemende mate het profiel van maritieme dienstverlening en droge economie. Deze ontwikkeling is al in volle gang en zal versterkt verder worden opgezet. Waalhaven-Oost en Waalhaven-Zuid liggen op korte afstand van de ontsluiting vanaf de A15. Naast investeringen in autobereikbaarheid (directere verbinding vanaf de A15 en betere koppeling aan het stedelijke wegennet) zullen ook investeringen plaatsvinden in openbaar vervoer ontsluiting. Op korte termijn zal dat zijn met bus en openbaar vervoer over water: op langere termijn is zwaarder openbaar vervoer noodzakelijk in de vorm van een tramverbinding. Aan de zuidkant van het gebied (rond het groene Kruisplein) liggen mogelijkheden voor knooppuntontwikkeling rond een nieuw metrostation.

In het uitvoeringsprogramma 2007-2010 voor Stadshavens Rotterdam wordt voorzien in de omvorming van de waalhaven Oostzijde van havenstraat tot aantrekkelijke maritieme kantorenboulevard. De nu nog aanwezige spoorrails moet worden geruimd ten behoeve van een verbreding van het wegprofiel naar 2x2 rijstroken met bijbehorende fiets- en voetgangersvoorzieningen. Deze reconstructie richt zich in eerste instantie op het zuidelijk gedeelte van de Waalhaven Oostzijde, ter hoogte van de woonwijk Wielewaal, en zal pas later gaan spelen voor het gedeelte in Oud Charlois.



Ontwikkelingen Waalhaven-Oostzijde tot 2025



middelhoge trefkans voor bewoningssporen uit de late prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen



dorpskern met hoge archeologische verwachting



middeleeuwse dijk



haven van Charlois

3. Gebiedstypering

3.1. Archeologie

3.1.1 Beleidskader

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 werkt momenteel aan een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zullen worden in de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Momenteel worden door de provincie bij de beoordeling van bestemmingsplannen met betrekking tot de archeologie de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd: de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek 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.

3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

In het bestemmingsplangebied (Afb. 1) zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.), Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen (1000-1500) te verwachten. Het plangebied ligt in een gebied waar in de diepe ondergrond donken te verwachten zijn. Donken, rivierduinen die vanaf het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) regelmatig als woonplaats blijken te zijn benut, zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. Op de kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en de (Vroege) Middeleeuwen.

Het zuidelijk deel van bestemmingsplangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt groot gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. Een deel van de noordelijke dijk van de Riederwaard doorsnijdt het bestemmingsplangebied. De dijken werden vaak als woonlocatie benut. Behalve eenvoudige boerderijen en woonhuizen kwamen op IJsselmonde ook stenen woontorens voor, die door de elite als woonplaats werd gebruikt. In de nabijheid van deze bouwwerken bevonden zich vaak een of meer boerderijen. De resten van één van de woontorens, bevonden zich in het bestemmingsplangebied en zijn in 1960 gedeeltelijk onderzocht. De resten ervan liggen onder de Frans Bekkerstraat in Charlois.

In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Een van de polders die wordt aangelegd is de Katendrechtse polder, gevormd vóór 1425. Als zuidelijke dijk van deze polder functioneert de hierboven genoemde noordelijke dijk van de Riederwaard (Charloise Lage dijk). Het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied ligt in het zuidelijk deel van de Katendrechtse polder, het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied maakt deel uit van de Polder Charlois (gevormd tussen 1425-1475). Twee dijken, die deel uitmaakten van deze laatstgenoemde polder, liggen nu nog in het bestemmingsplangebied.

Het huidige dorp Charlois is omstreeks 1462 gesticht. Onder aan de dijk werd de kerk gebouwd. Daaromheen bevond zich het kerkhof, omringd door een gracht. Het huidige kerkgebouw dateert uit 1868, de kerktoren uit 1660. Buitendijks lag oorspronkelijk de haven van Charlois, waarlangs vissers en schippers woonden.

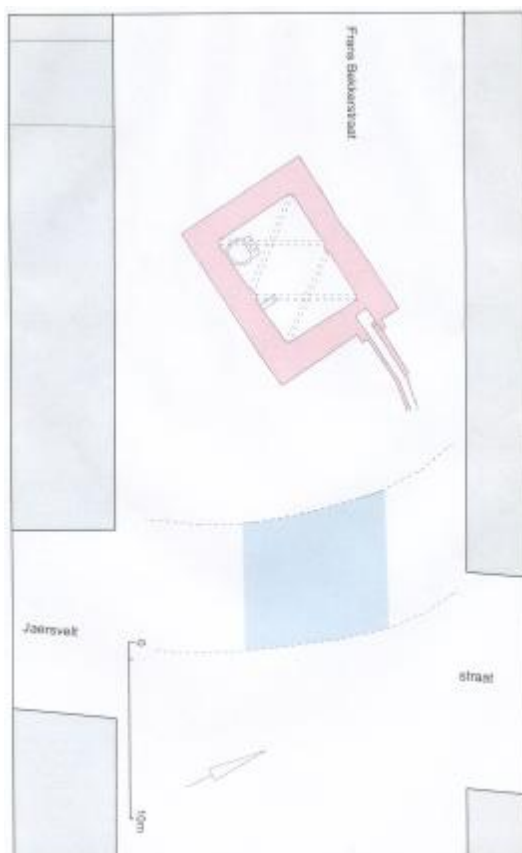
3.1.3 Archeologische potentie

In het bestemmingsplangebied bestaan verschillende archeologische verwachtingen. In een deel van het gebied is vanwege de bodemkundige situatie ter plaatse een middelhoge trefkans voor het vinden van bewoningssporen uit de late prehistorie, de Romeinse tijd en de Vroege en Late Middeleeuwen. Dit gebied beslaat de omgeving van de Dokhaven, een strook langs de Brielselaan, de Verschoorbuurt in de Tarwewijk en een groot deel van Carnisse en staat vermeld op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid Holland (CHS). Ook de dijkstructuur staat vermeld in de CHS.

De omvang van de dorpskern Charlois omstreeks 1850 staat bijna in zijn geheel op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) als zijnde een dorpskern met een hoge archeologische verwachting.

Binnen deze dorpskern bevinden zich twee waardevolle locaties: kerk en woontoren. De resten van de woontoren bevinden zich in de Frans Bekkerstraat en zijn in 1960 gedeeltelijk onderzocht.

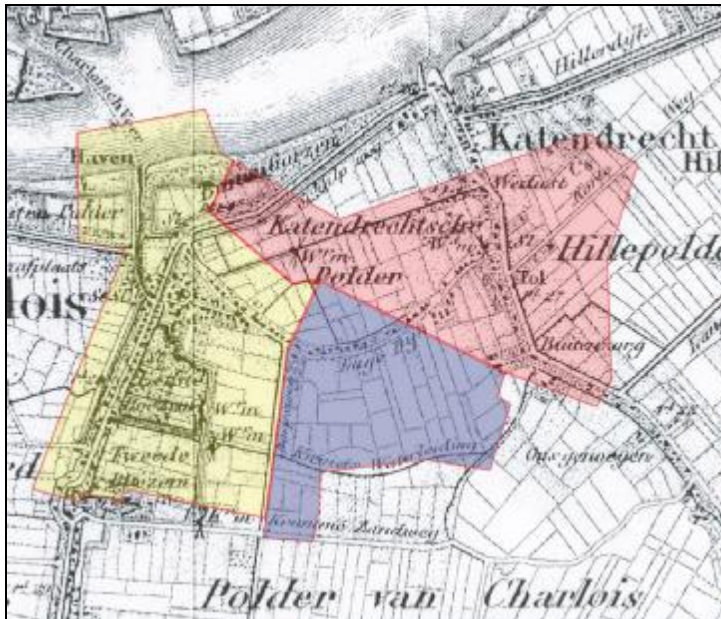
De kerk en woontoren met hun directe omgeving bezitten een hoge archeologische waarde. Voor beide locaties geldt het uitgangspunt: behoud ter plaatse.



Fundamenten woontoren en gracht in Frans Bekkerstraat

3.1.4 Conclusies

Voor gebied C op de plankaart geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor bouwwerkzaamheden. Tevens geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor bouwwerkzaamheden die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP (gebied A), respectievelijk dieper reiken dan 1,50 meter boven NAP (gebied B). Een aanlegvergunningvereiste geldt voor graafwerkzaamheden (gebied C), voor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP (gebied A), respectievelijk dieper reiken dan 1,50 meter boven NAP (gebied B). Binnen het op de plankaart als gebied D aangegeven gebied geldt een aanlegvergunningvereiste voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP.



Oud-Charlois, de Tarwewijk en Carnisse geprojecteerd op de kaart van ca. 1850

3.2. Cultuurhistorie

Sinds 1462 is sprake van een gebied dat Charlois wordt genoemd.

De stichtingsakte dateert van 14 april 1462. Vóór 1460 stond het gebied bekend onder de naam "Rijerwaert". In dat jaar gaf Karel de Stoute, als heer van Putten, opdracht om het gebied te bedijken zodat er korenland van gemaakt kon worden. De kerk werd in 1466 in gebruik genomen. Rond de kerk ontwikkelde zich al snel het dorp Charlois.

In 1895 werd de gemeente Charlois door Rotterdam geannexeerd. Het boerendorp bleef gespaard bij de grote uitbouw van de havens tijdens de laatste decennia van de 19de eeuw. De Maashaven, in 1903 aangelegd, werd zodanig geprojecteerd dat onteigening en sloop van Charlois en de lintbebouwing langs de Katendrechtse Lagedijk werd voorkomen.

Oud-Carnisse, de buurt direct ten oosten van Oud-Charlois, omvatte een tiental blokken arbeiderswoningen. Het stratenplan dateert uit 1899. In dat jaar ging de gemeente akkoord met de voorstellen van de grondexploitant om een strook weiland langs de Katendrechtse Lagedijk om te zetten in een arbeidersbuurtje. De exploitant speculeerde op de gunstige ligging vlakbij de bedrijvigheid aan de nieuwe Maashaven. Hoewel de afzet van het bouwterrein aanvankelijk niet erg vlotte, was rond 1914 de bouw van arbeiderswoningen zo ver gevorderd dat het oude dorp Charlois ook fysiek bij de stad was ingelijfd. Achter de grote graansilo's van de Maashaven ligt het ten behoeve van de havenarbeiders dichtbebouwde woongebied de Tarwewijk, een gemeentelijk woningwetcomplex uit de vroege jaren twintig van de 20ste eeuw. Dit gebied wordt nu omringd door drukke autowegen als de Brielselaan, de Pleinweg en de Dordtselaan. Behalve via het traject Wolphaertsbocht-Maasbruggen was Charlois lange tijd ook door een wagenveer met de overzijde van de rivier verbonden. De opening van de Maastunnel, tussen het Park en het Charloisse Hoofd in 1942, maakte Charlois eensklaps van een uithoek tot een strategische plek in de stad.

In 1973 werd de deelgemeente Charlois ingesteld. In 1975 werd Oud Charlois op verzoek van de deelgemeente tot stadsvernieuwingsgebied aangewezen. In 1982 werden daar de Tarwewijk en Oud-Carnisse aan toegevoegd. Bij de actualisatie van de stadsvernieuwing in 1988 worden gebieden van Oud-Charlois en Carnisse die tussen de eerste en tweede wereldoorlog gebouwd werden, tot een zgn. derde rings-stadsvernieuwingsgebied aangewezen. Dit heeft geleid tot de nieuwbouwlocaties Slotboomplein en Ambachten. Na deze stadsvernieuwingsperiode, die vooral een verbetering van de woningvoorraad teweeg bracht voor de zittende bewoners, werd met het Grote Stedenbeleid (GSB) ook een economische structuurverbetering nagestreefd. Met de wijkaanpak die in 1999 van start ging, wordt de oude stadsvernieuwing definitief omgezet in een stedelijke vernieuwing die naast de fysieke ook een economische en sociale component kent.

3.3. Monumenten

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Oud-Charlois kent twee Rijksmonumenten en drie gemeentelijke monumenten.

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object tenminste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Rijksmonumenten:

- Charloisse Kerk singel 35: kerkgebouw, Eclecticisme, architect J. Visser, 1868.
- Charloisse Kerk singel 35: toren/luidklok, 1660

Gemeentelijke monumenten:

- Charloisse Hoofd 25: toegangsgebouw Maastunnel, Expressionisme, architect A van der Steur, 1942
- Charloisse Hoofd 25/26/27: ventilatiegebouw Maastunnel, Expressionistisme, architect A van der Steur, 1942
- Doklaan 145: garagegebouwtje, architect A van der Steur, 1940.



Toegangsgebouw Maastunnel



Ventilatiegebouw Maastunnel

3.4. Huidig gebruik

Oud-Charlois is een interessante woonwijk, met woningen die in verschillende perioden zijn gebouwd. Er is een grote verscheidenheid aan woningtypen, vrijstaande woningen, eengezinswoningen, boven- en benedenwoningen, portiekwoningen, galerijwoningen en woontorens. Ook de woonomgeving verschilt sterk per plek: wonen in woonstraten, in hofjes, aan pleinen, aan singels rondom parken en met uitzicht over havens en de rivier. De woonfunctie in Oud-Charlois is sterk overheersend. Vlakbij de historische kern is een winkelcentrum en aan de westrand nabij de Waalhaven ligt een bedrijvenstrook.

Met name het gebied tussen de Katendrechtse Lagedijk, de Dorpsweg en de Boergoensestraat kent een hoge woningdichtheid. In het verleden had de Katendrechtse Lagedijk naast een woonfunctie een belangrijke winkelfunctie. Deze winkelfunctie is de afgelopen jaren voor een groot deel verdwenen. Daarbij is een toename geconstateerd van horeca-achtige inrichtingen in voormalige winkelpanden. Stadsvernieuwing in het Oud-Charloise deel van de Katendrechtse Lagedijk heeft niet plaatsgevonden. Zowel bouwkundig als qua indeling zijn diverse woningen van mindere kwaliteit.

Aan de kop van de Wolphaertsbocht, nabij de Doklaan is in het kader van de stadsvernieuwing een aantal nieuwbouwplannen gerealiseerd. De Clemensstraat heeft binnen dit gebied een specifieke woonfunctie. De kop van de Wolphaertsbocht heeft veel winkels en voorzieningen waaronder horeca. Ook zijn hier horecabedrijven terecht gekomen die in het kader van de stadsvernieuwing van elders verplaatst werden.

Het gebied rond de kerk bevat de oudste straten van de wijk: de Charloisse Kerk singel, de Kaatsbaan, de Grondherendijk en de Gouwstraat. Vanaf deze straten liepen kleine bouwpercelen het weiland in. Het hofje en de bedrijfjes achter de Jaersveltstraat zijn hier de laatste voorbeelden van. Toen Charlois onderdeel werd van de grote stad is min of meer om de oude bebouwing heen gebouwd waardoor een aantal vreemd gevormde binnenterreinen ontstonden. Deze werden later in een aantal gevallen gebruikt voor de bouw van scholen.

De oude dorpskern met de kerk wordt algemeen gewaardeerd als cultuurhistorisch waardevol. In 1980 is onderzocht of een officiële aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht volgens de monumentenwet zinvol is. Van rijkswege werd een officiële aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht niet opportuun geacht.

De Boergoensevliet is een prachtige singel. Door de omvang en de vormgeving is dit een heel aantrekkelijk deel van Oud-Charlois. Aantrekkelijk om aan te wonen maar ook als buitenruimte om in te vertoeven.

Oud-Charlois kent daarnaast nog vier parken die de hoge stedelijke dichtheid van de wijk compenseren: Het Nachtegaalpark, het Karel de Stouteplein, het nieuwe park tussen de Spuikade en de Zuidhoek en het Dokhavenpark aan de Maashaven. Het gebied ten oosten van de St. Janshaven waaronder het Dokhavenpark, is één van de gebieden in Rotterdam waar nog maar pas geleden de bestemming van de grond is gewijzigd van havenactiviteiten naar wonen. De Maastoren uit 2002 is een hoog woongebouw dat optimaal gebruik maakt van het wonen aan de haven van de stad Rotterdam.

De Zuidhoek in Oud-Charlois, van oudsher een straat met veel kleinschalige bedrijvigheid verandert meer en meer in een woonstraat.

Naast het park aan de Spuikade ligt, tot aan de sporen evenwijdig aan de Plompertstraat, een lange strook met kleinschalige bedrijvigheid.

Het voorzieningenaanbod in Oud-Charlois is goed en divers. Scholen, kerken en verzorgingscentra liggen verspreid over de wijk.



Het plangebied in zijn omgeving

3.5. Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied Oud-Charlois ligt op Rotterdam-Zuid, in het noorden van de deelgemeente Charlois. Het wordt begrensd door de Waalhaven, Maashaven, de buurt Carnisse en het Zuiderpark.

Het bestemmingsplangebied is door de Maastunnel uitstekend verbonden met het noordelijk deel van het centrum van Rotterdam. Maar ook via tramlijn 2 en de metro vanaf de halte Maashaven met het zuidelijk deel van het centrum: de Kop van Zuid. Ook buslijnen 44 en 73 verbinden Oud-Charlois met het Zuidplein.

Het autoverkeer heeft via de Dorpsweg een korte verbinding met de A15. Via de Wolphaertsbocht en de Pleinweg is het Zuidplein dichtbij en daarmee ook het regionaal openbaarvervoerknooppunt met de metro op de noordzuidlijn en tal van busbestemmingen in de regio. Aan het Zuidplein ligt een groot winkelcentrum en vlak daarbij Ahoy, één van de belangrijkste evenementencomplexen van Nederland.

Het Zuiderpark dat in het zuiden aan het plangebied grenst, heeft een groot recreatiepotentieel. Het park ondergaat momenteel een grootschalige vernieuwing om beter te kunnen voldoen aan de huidige behoeften en om voor de toekomst ruimte te kunnen bieden om op een veranderende behoefte in te spelen. De huidige vernieuwing richt zich met name op de hoofdstructuur van het Zuiderpark en de aansluitingen op de omgeving.

Ten westen van Oud Charlois ligt het havengebied van de Waalhaven waar de havenfunctie een nieuw leven ingaat (zie hoofdstuk 2 beleid).

Verder naar het zuidwesten ligt het bedrijventerrein Waalhaven-Zuid, een bolwerk van laagdrempelige havenwerkgelegenheid. Ten noordoosten van het plangebied ligt aan de Doklaan en de Brielselaan de strook met grote haven cq. watergebonden bedrijven zoals Kalmar, Meneba en de AVR.



Boergoensestraat



Charloisse Kerksingel

4. Planbeschrijving

4.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en zal als zodanig de bestaande situatie vastleggen met beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen. De gerealiseerde bouwplannen worden net als de nieuwe plannen die nu op stapel staan in het bestemmingsplan verwerkt.

In feite worden met dit bestemmingsplan maar vierecht nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het om de locatie Struitenweg nabij de Boergoensevliet waar op het terrein van een voormalig garagebedrijf, op een binnenterrein van een woonblok, onder andere woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De tweede ontwikkeling betreft de verplaatsing en een vergroting van een bouwmarkt op het bedrijventerrein Plompertstraat. De derde ontwikkeling betreft de inpassing van een horecagelegenheid op het Charloisse Hoofd. Deze wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. De vierde locatie betreft een functieverruiming van het bouwplan Frans Bekker Boergoën op de hoek van de Frans Bekkerstraat en de Boergoensestraat

4.2. Ontwikkelingen

4.2.1. Struitenweg

Aan de Struitenweg, op het binnenterrein van het woonblok tussen Boergoensevliet en Landmanstraat, was voorheen een garagebedrijf gevestigd. Toen het bedrijf enkele jaren geleden te koop werd aangeboden heeft de gemeente het aangekocht vanwege het overlast gevende karakter die van een dergelijke functie in een woonbuurt uitgaat. De bebouwing is gesloopt en het terrein ligt nu braak.

Op de locatie is een ontwikkeling van woningbouw voorzien. Omdat zich tot dusverre geen haalbaar plan heeft aangediend wordt in dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die woningbouw op de locatie mogelijk moet maken. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de huidige bestemming "Erf" om te zetten in de bestemming "Gemengde bebouwing", waarin naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen en een kleinschalige kantoorfunctie (tot maximaal 500 m²) worden toegestaan. Het maximale aantal woningen wordt gelimiteerd tot 20 en de maximale bouwhoogte vanwege de nabijheid van de omliggende woningen tot 3 bouwlagen.

4.2.2. Plompertstraat

De bestaande bouwmarkt Multimate aan de Plompertstraat 28 heeft aangegeven te willen vernieuwen en uit te willen breiden. Op het huidige perceel ontbreekt hiervoor de ruimte. Aan de Van Blommesteinweg, op hetzelfde bedrijventerrein, is de ruimte hiervoor wel aanwezig.

De deelgemeente Charlois wil deze bouwmarkt graag in het gebied behouden en stemt daarom in met de verplaatsing binnen het bedrijfengebied Plompertstraat. De huidige oppervlakte van de bouwmarkt bedraagt ongeveer 800 vierkante meter, op de nieuwe locatie is dit circa 1.650 vierkante meter.

4.2.3. Charloisse Hoofd

Op het Charloisse Hoofd is een horecapaviljoen gevestigd. Het pand heeft weinig uitstraling en zit eigenlijk op de verkeerde locatie. Het staat pal voor het monumentale entreegebouw van de voetgangerstunnel onder de Nieuwe Maas.

De deelgemeente Charlois heeft aangegeven mee te willen werken aan de verplaatsing van de horeca naar een geschiktere locatie op het Charloisse Hoofd, mits hiertoe een goed voorstel wordt neergelegd. Dit geeft een kans de uitstraling van het gebied verder te vergroten. De verplaatsing wordt in dit bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Zie verder onder 4.3.8. Horeca.

4.2.3. Frans Bekker Boergoën

Deze naam verwijst naar de bouwlocatie op de hoek van de Frans Bekkerstraat en Boergoensestraat. De grond op deze locatie ligt al enige jaren braak in afwachting van herontwikkeling.

Voor herontwikkeling is op 12 mei 2005 eerder al een bouwvergunning (2004/8607/32) afgegeven maar dat is uiteindelijk niet gerealiseerd vanwege de moeilijke verkoopbaarheid van woningen in de hogere prijsklasse. Vanwege de financiële haalbaarheid van het bouwplan worden de toegestane

functies nu verruimd, de bouwhoogte blijft met vier bouwlagen gelijk aan de eerder verleende bouwvergunning. Naast wonen worden op de begane grond en op de eerste verdieping ook maatschappelijke voorzieningen en dergelijke toegestaan. Dit programma sluit aan bij een aantal initiatieven die momenteel in Oud-Charlois spelen, waaronder verplaatsing van een gebedshuis van de Gouwstraat naar deze locatie. Dit initiatief vereist overigens dat de 1^e verdieping van het bouwplan een bouwhoogte kent van 4 meter. Dit wordt voor deze locatie mogelijk gemaakt.

4.3. Bestemmingen

4.3.1 Woningen

De meeste woningen in het plangebied hebben de bestemming “Woningen” gekregen. Daarnaast bestaan de bestemmingen “Gemengde bebouwing” en “Winkels waarboven woningen” voor het grootste deel uit woningen, met op de begane grond andere functies.

Het overgrote deel van de woningen in Oud-Charlois bestaat uit gestapelde woningen in gesloten woonblokken. Een klein deel van de woningen in Oud Charlois betreft laagbouw woningen zoals de woningen aan de oostzijde van de Boergoensevliet, de woningen aan de Zuidhoek en de woningen in de oude dorpskern van Oud-Charlois.

De woonbestemming is toegekend aan het hoofdgebouw, hierbij is op de plankaart aangegeven hoeveel bouwlagen het gebouw mag hebben. Daarbovenop is nog een kap toegestaan. De keuze van de dakvorm is in principe vrij, plat of een kap.

In de voorschriften van de bestemming “woningen” is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane beroeps-/bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en de omgeving ook geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. Maximaal 30% van de woning mag voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten worden gebruikt met een maximum tot 70 m².

4.3.2 Bijzonder woongebouw

Van een bijzonder woongebouw is sprake als naast de woonfunctie ook zorgverlening met de daarbij behorende voorzieningen zoals o.a. recreatieruimten en verpleegruimten aanwezig zijn. In dit bestemmingsplan valt onder andere de verzorgingsflat aan het Schulppelein onder deze categorie.

4.3.3 Gemengde bebouwing I en II

Gemengde bebouwing I

In de bestemmingsplannen die met dit bestemmingsplan worden vervangen is op een aantal plaatsen geregeld dat de begane grondverdieping van de woningen gebruikt mag worden als winkel of bedrijfje. Dit is het geval in de Zuidhoek en in grote delen van de oude dorpskern, zoals aan de Wolphaertstraat en Katendrechtse Lagedijk, de Gouwstraat en langs de Wolphaertsbocht. In dit bestemmingsplan hanteren we voor deze gevallen de bestemming “Gemengde bebouwing I”. Deze bestemming maakt uitwisseling tussen deze verschillende functies op de begane grond zonder meer mogelijk. In de voorschriften is omschreven welke functies op de begane grond plaats kunnen vinden, namelijk: wonen, winkels, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen.

Gemengde bebouwing II

In de nieuwbouw op de hoek van de Wolphaertsbocht en de Maximiliaanstraat is een huisartsenpraktijk gevestigd onder een appartementenblok. Deze huisartsenpraktijk wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige functie. Binnen de bestemming “Gemengde bebouwing I” worden geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen op de begane grond op voorhand uitgesloten om niet met onnodig milieuonderzoek geconfronteerd te worden. De bestemming “Gemengde bebouwing II” laat wel geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toe in de plint van woonbebouwing. Winkels en bedrijfsruimten zijn eveneens toegestaan op de begane grond.

4.3.4. Winkels waarboven woningen

Anders dan bij “gemengde bebouwing” mogelijk is, is de bestemming “winkels waarboven woningen” op de begane grond altijd een winkel. Op deze wijze krijgt een aantal panden met deze bestemming gezamenlijk de uitstraling van een winkelstraat.



Wolphaartsbocht

4.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen verstaan danwel voorzieningen ten behoeve van de openbare dienst. Naast de vele schoolgebouwen en de kerk aan de Charloisse Kerk singel vallen onder andere het politiebureau (aan de Charloise Kerk singel), de bibliotheek en het wijkgebouw (aan de Clemensstraat) onder de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen”.

Binnen de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen” is op grond van de Wet geluidhinder een nader onderscheid gemaakt naar de geluidsgevoeligheid van een functie. Scholen en medische voorzieningen zijn aangemerkt als geluidsgevoelig en hebben de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen I”. Alle overige maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd met de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen II”.

De bestemming “Maatschappelijke voorzieningen I en II” beslaat het gehele perceel. Middels een bebouwingspercentage wordt aangegeven in hoeverre het perceel bebouwd mag worden. De maximale bouwhoogte wordt bij de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen” altijd aangegeven in meters.

4.3.6 Belhuizen

De aanwezigheid van belhuizen wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Weliswaar moeten belhuizen die tevens goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor sec het bieden van de mogelijkheid om goedkoop te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Overeenkomstig Rotterdams beleid in de ‘leefmilieuverordening belhuizen’ (van kracht geworden op 8 februari 2006) legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig was ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

Het bestemmingsplan bestemt hiertoe dergelijke bestaande belhuizen positief. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding ‘belhuis toegestaan’ opgenomen. In het overige plangebied is verder geen belhuis toegestaan. In gebieden waar een bestemmingsplan geldt, zijn belhuizen doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkelfunctie mogelijk maken. Nu het bestemmingsplan in de omschrijving van het begrip ‘winkel’ expliciet een ‘belhuis’ uitsluit, is op een locatie zonder de nadere aanduiding ‘belhuis toegestaan’ geen belhuis toegestaan.

Het opnemen van regeling in de 'leefmilieuverordening beluizen' in dit bestemmingsplan is overigens ook noodzakelijk omdat een leefmilieuverordening slechts voorrang heeft op een bestemmingsplan dat in werking is getreden voorafgaand aan de inwerkingtreding van een leefmilieuverordening.

Oud-Charlois kent momenteel vier beluizen.

4.3.7. Bedrijven

De St.Janshaven markeert in 2002 de grens tussen de groeiende stad en de haven die zich naar het westen verplaatst. De oostzijde van de St. Janshaven is inmiddels woongebied, de westelijke kade is bedrijventerrein. De bestemming "Bedrijven" wordt op de plankaart aangegeven met een maximale nokhoogte, een bedrijfsklasse en een bebouwingspercentage. Als geen bebouwing percentage is aangegeven is 100% bebouwing mogelijk.

De strook bedrijven tussen de Spuikade en de Waalhaven oostzijde vormt een overgang van het woongebied van Oud-Charlois en de Waalhaven. De bedrijfsgroten zijn bestemd met de bestemming 'Bedrijven III en IV'. De aanduiding 'Bouwmarkt toegestaan' op het perceel Van Blommesteinweg 70 maakt verplaatsing en uitbreiding van de nu in het gebied gevestigde bouwmarkt mogelijk.

De bestemmingen op de begane grond aan beide zijden langs de doorgaande wegen door Oud-Charlois, zoals de Wolphaertsbocht, de Katendrechtse Lagedijk en de Dorpsweg geven vaak de mogelijkheid om bedrijfjes te vestigen. Met behulp van de bestemming "Gemengde bebouwing" handhaven we deze mogelijkheid. Elders in het woongebied zijn bestaande bedrijven met de maatbestemming "Bedrijven II" opnieuw vastgelegd.

Als bijlage bij de voorschriften is een lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten opgenomen.

4.3.8. Horeca

Op de bestemmingsplankaart is iedere horecavestiging afzonderlijk aangegeven middels een bestemming "Horeca" ofwel een aanduiding 'Horeca toegestaan'. Onder de definitie van horeca vallen ook de snackbars. In de voorschriften worden deze locaties op adres vermeld. Buiten de aangegeven plekken zijn geen horecavestigingen toegestaan.

Verplaatsing van de horeca op het Charloisse Hoofd wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. In ruimtelijk opzicht wordt als eis gesteld dat de nieuwbouw van het horecapaviljoen geen log en zwaar volume is maar een rank en transparant gebouw dat zich met de rooilijnen en oriëntatie afstemt op de gebouwen in de omgeving. In geval van nieuwbouw dient het huidige horecagebouwte te worden geamoveerd. De vloeroppervlakte van de nieuw te ontwikkelen horeca mag maximaal 1000 m² bedragen bij een grondoppervlakte van maximaal 400 m². De vloeroppervlakte van de begane grond mag ten hoogste 255 m² omvatten zodat belangrijke zichtlijnen op het niveau van het maaiveld niet worden onderbroken. De totale hoogte bedraagt maximaal 12 meter.

4.3.9. Garages

Deze bestemming is gericht op de stallingsruimte van motorvoertuigen alsmede voor berging voor huishoudelijke doeleinden. Autoreparatiebedrijven vallen onder de bestemming "Bedrijven".

4.3.10. Bergingen

Bergingen groter dan de onder Tuin in paragraaf 4.3.11 genoemde maten zijn op de plankaart expliciet aangegeven als maatbestemming berging. De overige bergingen zijn vaak in de topografie van de tuinen af te lezen zonder dat ze speciaal met een kleur zijn aangeduid.

4.3.11. Tuin

De bestemming "Tuin" ligt met name achter de woningen. In de voortuin mag in géén geval gebouwd worden. In een tuin mag niet worden geparkeerd. In een achtertuin zijn onder bepaalde voorwaarden bijgebouwen mogelijk. Deze voorwaarden kennen beperkingen die verband houden met de oppervlakte van de achtertuin zodat de lichttoetreding bij de burelen blijft gegarandeerd.

De hierna volgende vierkante meters zijn mogelijk mits ze gerealiseerd worden binnen 3 meter van de achter-erfscheiding.

- a. een berging van maximaal 11 m² is toegestaan in achtertuinen van 90 tot 105 m²
- b. een berging van maximaal 12 m² is toegestaan in achtertuinen van 105 tot 200 m²
- c. een berging van maximaal 20 m² is toegestaan in achtertuinen groter dan 200 m²

In tuinen achter de voorgevelrooilijn zijn erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoog toegestaan.

Naast deze voorschriften geldt het vergunningsvrij bouwen. Sinds 1 januari 2003 is het “Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken” in werking getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd. Een bouwvergunningsvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken.

Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, er kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat.

Voor een opsomming van bouwvergunningsvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het “Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken”.

4.3.12. Erf

Ook op een erf mag niet gebouwd worden. De bestemming “Erf” lijkt op de bestemming “Tuin”, maar de bestemming “Erf” is daar toegepast waar geparkeerd mag worden.

Op het binnenterrein achter de Wolphaertsbocht en achter het multifunctionele centrum aan de Clemensstraat is door de nieuwbouw aan de randen een mooi afgesloten plein ontstaan, dat voor een deel als schoolplein wordt gebruikt. Dit plein heeft de bestemming “Erf” gekregen. Daarnaast is rond enkele maatschappelijke voorzieningen ook een erfbestemming toegepast evenals bij de buitenruimte van bijzondere woongebouwen.

4.3.13. Voorzieningen van openbaar nut

Het ventilatiegebouw, de fietsingang van de Maastunnel en de brandweergarage t.b.v. de Maastunnel vallen onder de noemer voorzieningen van openbaar nut.

Ook de gebouwen behorende bij de rioolwaterzuivering Dokhaven hebben de bestemming “Voorzieningen van openbaar nut”. Voor een groot deel liggen de bassins van de rioolwaterzuivering onder het park Dokhaven. De bestemming “Groen” kent om die reden een aanduiding ‘Rioolwaterzuivering toegestaan’.

4.3.14. Groen

De bestemming “Groen” is gebruikt voor grotere oppervlakten park of groene buitenruimte. In de bestemming “Groen” is het ook mogelijk om water te realiseren. In de bestemming “Verkeersweg” en “Verblijfsgebied” is het ook altijd mogelijk om groen aan te leggen. Dit betekent dat er in werkelijkheid soms meer ‘groen’ is dan op de bestemmingsplankaart is af te lezen. Het voordeel van deze vorm van regelgeving is dat voorstellen tot kleine wijzigingen in de buitenruimte geen lange administratieve procedures tot gevolg hebben.

De Boergoensevliet krijgt de bestemming “Water I” en “Groen”. Grotere oppervlakten met de bestemming “Groen” zijn verder het park aan de Spuikade, het Karel de Stouteplein en het Nachtegaalplein. Het buurtparkje aan de Huismanstraat maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Zuiderpark dat recent vastgesteld is. In de praktijk blijft het een groene rand van de wijk, zoals ook de Albatroslaan een stadsrand is met een geleidelijke overgang naar het Zuiderpark.

4.3.15. Water

Het enige water in de wijk Oud Charlois is de Boergoensevliet en is vanwege het andere gebruik dan het water van de haven en de rivier bestemd als “Water I”. De Boergoensevliet wordt gezien als een singel. De singels zijn belangrijk voor het beeld van de stad. Ze hebben een grote historische waarde en zijn aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Vaak vormen ze de overgangen tussen de verschillende Rotterdamse wijken.

Door de singels weer in oude glorie te herstellen, krijgen de wijken er omheen ook een positieve impuls. De versterking van de cultuur-historische waarden draagt bij aan de differentiatie van woonmilieus. Volgens het in het structuurplan RPR 2010 geformuleerde beleid worden alle singels en vlieten binnen de ruit van Rotterdam vernieuwd. In dat kader zal ook de Boergoensevliet aangepakt worden. Het water van de Nieuwe Maas kent de bestemming "Water II".

4.3.16. Waterkering

Daar waar in Oud-Charlois restricties bestaan in verband met de functie waterkering heeft het gebied de dubbelbestemming "Waterkering". Bouwen is dan alleen toegestaan nadat daarvoor toestemming is verkregen van het Waterschap. Op de plankaart is aangegeven waar deze restrictie geldt.

4.3.17. Verkeersweg en verblijfsgebied

De Doklaan, het Maastunnelplein, de Wolphaertsbocht, de Waalhaven-oostzijde, de Broelselaan en de Dorpsweg zijn brede verkeerswegen met de bestemming "Verkeersweg".

Ook de Boergoensestraat en Boergoensevliet hebben de bestemming "Verkeersweg" vanwege de belangrijke openbaarvervoerlijn tramlijn 2, die Oud-Charlois met het metrostation Maashaven en een groot deel van Rotterdam Zuid verbindt. De overige straten vallen onder de bestemming "Verblijfsgebied".

Tussen de Waalhaven oostzijde en de Waalstraat/Plomperstraat ligt een aantal havensporen die naar de verschillende havenkades leiden. Deze strook krijgt de bestemming "Spoorweg". De spoorrailsen ter plaatse van de wegverbinding Waalhaven Oostzijde zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeersweg.

4.3.18. Monumenten en molenbiotoop

De monumenten worden middels het bestemmingsplan niet extra beschermd. De bescherming van monumenten vindt plaats middels de regelgeving in de monumentenwet.

Alle gemeentelijke monumenten in het gebied (de beide Maastunnelgebouwen en de voormalige brandweergarage aan de Doklaan 145) kennen de bestemming "Voorzieningen van openbaar nut". De rijksmonumenten, de kerk en de kerktoren aan de Charloisse Kerk singel, zijn bestemd als "Maatschappelijke voorzieningen II".

De oude dorpskern, vallend binnen het op de plankaart aangegeven gebied 'Grens historisch waardevol gebied', is een onofficieel beschermd dorpsgezicht; dus geen beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Wel zijn in het bestemmingsplan voor dit deel van Oud-Charlois beperkende voorwaarden opgenomen die gelden voor de vorm van het dak van een gebouw. De bebouwing dient een kap te hebben met een dakhelling tussen 25 en 75 graden.

Net buiten het plangebied staat aan de Kromme Zandweg een windmolen "De Zandweg", dit is een korenmolen. Voor de traditionele windmolens geldt de Planologische Richtlijn Traditionele Windmolens, wat inhoudt dat de vrije windvang en het uitzicht op de molen moeten worden gegarandeerd. Daartoe dienen nieuwbouwplannen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a) binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticale wiek, worden opgericht.
- b) Tussen 100 en 400 meter rond de molen moet voor wat betreft bebouwing en beplanting aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:
in het stads- en dorpsgebied c.q. stedelijk gebied mag de hoogte van de bebouwing/beplanting niet meer bedragen dan 1/30 tussen bouwwerk/beplanting en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel)

Op de plankaart en in artikel 2 van de planvoorschriften is hiertoe een molenbeschermingszone opgenomen.

4.3.19. Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de nota "Het Rotterdams prostitutiebeleid" (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen.

Dit betekent dat in eerste instantie alleen bestaande inrichtingen voor vergunningverlening in aanmerking komen, op voorwaarde dat deze inrichtingen kunnen voldoen aan de gestelde eisen en de exploitanten geen criminele antecedenten hebben.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan. Met betrekking tot nieuwe vestigingen geldt dat deze zich niet kunnen vestigen in strijd met het bestemmingsplan, bijvoorbeeld daar waar het bestemmingsplan een woonfunctie aangeeft. Ten aanzien van bestaande vestigingen geldt *in beginsel* dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan overeenkomstig het in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen overgangsrecht.

Alle bestaande seksinrichtingen die voorzien zijn van een exploitatievergunning voor een seksinrichting worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding 'seksinrichting toegestaan' opgenomen. Als bestaande seksinrichting wordt aangemerkt de seksinrichting waarvan de exploitant kan aantonen dat die al vóór 1 februari 2000 werd geëxploiteerd.

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin verkoop (van producten van seksuele aard) plaatsvindt en geen seksuele handelingen worden verricht, valt buiten de omschrijving van het begrip seksinrichting. Een dergelijk gebruik wordt in een bestemmingsplan aangemerkt als zijnde passend in de bestemming "Winkels".

5. WATER

5.1 Beleidskader Water

Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de 4^e Nota Waterhuishouding (december 1998). Deze Nota staat in het teken van het integraal duurzaam (stedelijk) waterbeheer, met het oog op zowel kwaliteit als kwantiteit (droge voeten). Als tweede rijksdocument kan de nota "Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21^{ste} eeuw" (WB21) genoemd worden. Kern van dit beleid is dat het water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Voor het stedelijk gebied komt het erop neer dat er meer ruimte gezocht moet worden om water op te kunnen vangen, bijvoorbeeld door het aanleggen van vijvers of door het afkoppelen van het regenwater van het riool. Om het waterbeleid van de 21^{ste} eeuw uit te voeren zijn drie strategieën van belang:

- anticiperen in plaats van reageren;
- techniek en ruimte worden slim gecombineerd;
- trits vasthouden - bergen - afvoeren.

Uit het WB21 vloeide het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voort. In het NBW van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven. Hierin is eveneens een werknorm voor de kans op overstroming vanuit oppervlaktewater (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd. Onder het NBW valt ook de uitvoering van de KRW, oftewel de Kaderrichtlijn Water. Deze richtlijn is afkomstig uit Europa en moet ervoor zorgen dat op Europees niveau de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. Verder is met de wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (per 1 november 2003) de Watertoets wettelijk verplicht gesteld. Ook deze toets vloeit uit het WB21.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. Het plan is 28 juni 2006 vastgesteld. In het plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar nota 'Regels voor Ruimte' het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd, mits er geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt. Is er wel overeenstemming tussen de gemeente en de waterbeheerder over het percentage te realiseren oppervlaktewater, dan gaat de provincie hiermee akkoord. Dit betekent dat zowel percentages beneden als boven de 10% kunnen worden afgesproken. In het RR2020, het ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam, staat deze vuistregel ook beschreven. Als nuancering wordt hier genoemd dat al naar gelang de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige toestand op de locatie het percentage kan wijzigen. Daarnaast wordt in het RR2020 aangehaakt bij de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Om een goede waterkwaliteit te bevorderen dient volgens het RR2020 aangesloten te worden bij een andere trits uit het nationaal beleid, te weten de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren.

In de deelstroomgebiedsvisies is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2000 het Waterplan Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan zijn lange termijn streefbeelden en kwaliteitsdoelstellingen, geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeelden hebben een integraal karakter, niet alleen waterkwaliteit en -kwantiteit, maar ook natuurwaarden en beleevingswaarden spelen een rol. Momenteel wordt er gewerkt aan het Waterplan 2, dat het gemeentelijk waterbeleid voor de periode 2006 - 2010 moet gaan beschrijven.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), een onderdeel van het Waterplan Rotterdam, zijn doelstellingen ten aanzien van het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is "het realiseren en instandhouden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie".

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders tot een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Er heeft een aantal keren in algemene zin overleg plaatsgevonden over de watertoets in bestemmingsplannen. De waterbeheerders in het plangebied zijn het waterschap Hollandse Delta voor het binnendijs gebied en Rijkswaterstaat voor het buitendijs gebied. Het bestemmingsplan Oud-Charlois is vanwege het beheer karakter door de waterbeheerders getoetst in de overlegronde conform artikel 10 Bro. Het waterschap Hollandse Delta heeft tijdens het vooroverleg geen reactie gegeven. Op verzoek van Rijkswaterstaat is de maaiveldhoogte van 3.90 meter boven NAP, om verantwoord te kunnen bouwen in verband met overstromingsgevaar, opgenomen in de voorschriften.

5.3 Huidige watersysteem

Kenmerken oppervlaktewatersysteem

De waterkwantiteit en de waterkwaliteit in het plangebied (binnendijs) vallen onder het beheer van het waterschap Hollandse Delta. Het buitendijs deel van het plangebied (boven de Doklaan) valt onder het beheer van Rijkswaterstaat.

Het plangebied ligt (behalve het buitendijs deel) binnen het oppervlaktewater-bemalingsdistrict Zuiderparkweg.

In dit gebied is het peil dat door de waterkwantiteits-beheerder wordt gehanteerd 2.40 meter beneden NAP. Op het water in de wijk Oud-Charlois is het streefbeeld "de compacte stad" van toepassing. Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar 5% oppervlaktewater per bemalingseenheid. Het enige water in Oud-Charlois is de Boergoensevliet, bestemd als "Water I". De Boergoensevliet wordt gezien als een singel. De singels zijn belangrijk voor het beeld van de stad. Ze hebben een grote historische waarde en zijn aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Vaak vormen ze de overgangen tussen de verschillende Rotterdamse wijken. Door de singels weer in oude glorie te herstellen, krijgen de wijken er omheen ook een positieve impuls. De versterking van de cultuur-historische waarden draagt bij aan de differentiatie van woonmilieus. Het realiseren van meer water en het uitvoeren van het singelplan is in dit plan ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt doordat binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeersweg" en "Verblijfsgebied" de gronden mede bestemd zijn voor water.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de waterpartij "Waal". Op dit water is het streefbeeld "de blauwe ring" van toepassing (25% natuurvriendelijke oevers). Dit groengebied maakt onderdeel uit van het plan voor het Zuiderpark.

Ten oosten van de Waalhaven-oostzijde en ter plaatse van de Doklaan en Brielselaan ligt een hoofdwaterring op deltahoogte. Deze waterring heeft de dubbelbestemming "Waterring" gekregen. Bouwen is alleen toegestaan op voorwaarde dat de belangen van de waterring niet worden geschaad. Op de plankaart is aangegeven waar deze restrictie geldt. Het water van de Nieuwe Maas is bestemd als "Water II". Deze bestemming is zowel bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden als voor verkeersdoeleinden te water.

Regen en afvalwatersysteem

De wijk Oud-Charlois heeft een gemengd rioolstelsel, dit geldt eveneens voor de binnendijs gelegen bedrijven. Het neerslagwater dat op verharde oppervlakten valt wordt afgevoerd via het riool. Het Dokhavenpark e.o. heeft een gescheiden rioolstelsel, het neerslagwater wordt hier direct geloosd op de rivier. Door het plangebied lopen een aantal rioolwaterpersleidingen die het rioolwater afvoeren naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie onder het Dokhavenpark.

5.4 De wateropgave

Volgens het in het structuurplan RPR 2010 geformuleerde beleid zullen in de komende vijf jaar alle singels en vlieten binnen de ruit van Rotterdam worden vernieuwd.

Het realiseren van meer water en het uitvoeren van het singelplan is in dit plan ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt doordat binnen de bestemmingen “Groen”, “Verkeersweg” en “Verblijfsgebied” de gronden mede bestemd zijn voor water.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige (vervangende) nieuwbouw. Het gemengde rioolstelsel dat in het grootste deel van de stad aanwezig is wordt waar mogelijk omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel.

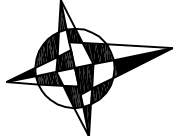
Aan toekomstige nieuwbouwprojecten zullen vanuit duurzaam waterbeheer regels worden gesteld. Er moet een rioleringsplan voor het project ter goedkeuring worden ingediend bij de waterkwaliteitsbeheerder. Verder geldt dat er geen uitlopende, milieubelastende materialen zoals zink, koper en lood worden toegepast in daken, goten e.d. welke afgekoppeld zijn/blijven van de riolering cq. direct afwateren naar het oppervlaktewater. Dergelijke lozingen zijn op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren niet toegestaan.

Het beleid van Rijkswaterstaat ten aanzien van buitendijks gebieden is vooral gericht op het voorkomen van wateroverlast. Door de zeespiegelstijging en meer en onregelmatigere neerslag ten gevolge van klimaatsverandering wordt de kans dat het maaiveld in buitendijkse gebieden bij een piekbelasting onder water komt te staan groter.

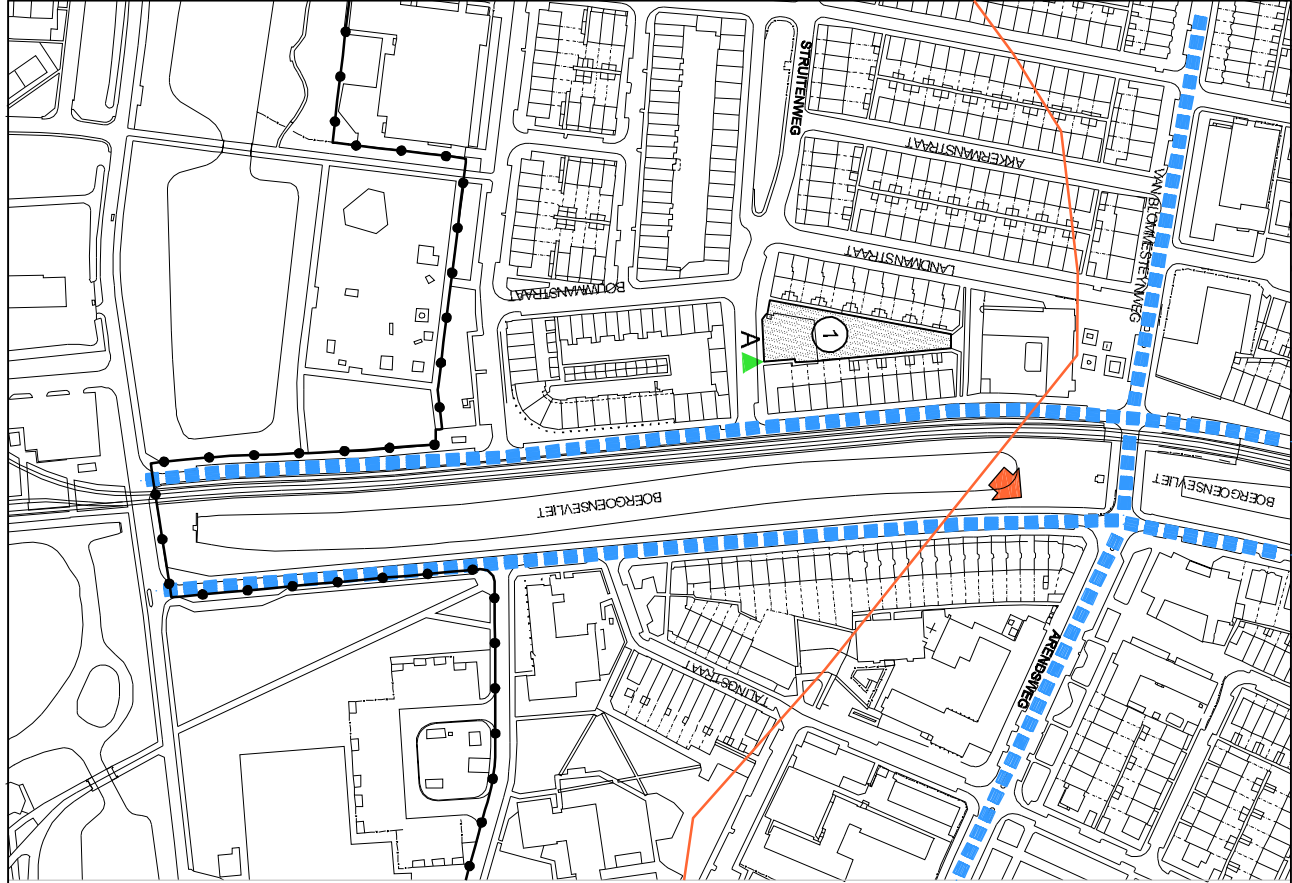
Bij nieuwbouw in het buitendijkse gebied van Oud-Charlois dient een maaiveldhoogte van 3.90 meter boven NAP aangehouden te worden als minimumhoogte om verantwoord te kunnen bouwen. Omdat het vooral gaat om het droog houden van ruimten die bij overstroming een grote financiële schade oplopen kan de maaiveldhoogte ook als vloerpeil worden gezien. De hoogte van 3.90 meter boven NAP geldt eveneens voor de ingangen van (ondergrondse) parkeergarages. De aan te houden maaiveldhoogte van 3.90 meter boven NAP is vastgelegd in artikel 2 van de voorschriften.

VERKLARING / AANDUIDING

-  TOPOGRAFISCHE TOESTAND
-  BEBOUWINGSZONE
-  PLANGRENS
-  ZONEPFLICHTIGE WEG
-  REKENPUNT WEGVERKEERSLAWAAL
-  LOKATIENUMMER
-  50 dB (A) CONTOUR INDUSTRIE TERREIN MAAS- / RIJNHAVEN



GEMEENTE ROTTERDAM
BESTEMMINGSPPLAN
"OUD - CHARLOIS"
GELUIDSKART



6. MILIEU

6.1 Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 – 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.

Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

6.2 Geluid

Geluidshinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven aan wat als ten hoogste acceptabele geluidsbelasting wordt gezien bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting is een onderscheid gemaakt tussen bestaande situatie en nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidshinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaai

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Industrielawaai

Rond bestaande industrieterreinen waar 'grote lawaaimakers' niet zijn uitgesloten zijn geluidzones vastgesteld. Buiten de zone mag de geluidsbelasting op de gevel van woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) door de industrie in principe niet meer bedragen dan 50 dB(A). De provincie kan binnen deze zone ontheffing geven tot 55 dB(A) voor nieuwe woningen en tot 60 dB(A) gebruik makend van de zogenaamde 'zeehavennorm' uit de Wet geluidhinder (Wgh). Als blijkt dat voor bestaande woningen de geluidsbelasting aan de gevel meer dan 55 dB(A) bedraagt, zijn volgens de Wgh saneringsmaatregelen nodig.

Het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven ligt voor een (klein) deel binnen het bestemmingsplan Oud-Charlois. Het gaat om de bedrijfsbestemming tussen de Waalhaven o.z. en de Plompertstraat en om de bedrijfsbestemming aan weerszijden van de Sluisjesdijk. Deze bedrijfsbestemmingen waar bedrijven in milieucategorie IV zijn toegestaan markeren de grens van het gezoneerde industrieterrein. In de voorschriften van dit bestemmingsplan worden 'grote lawaaimakers' niet uitgesloten binnen de bestemming "Bedrijven IV". Bij bedrijfsbestemmingen met een lagere milieucategorie zijn 'grote lawaaimakers' wel uitgesloten.

Het hele plangebied van het bestemmingsplan Oud-Charlois is gelegen binnen de 50 dB(A) toetsingszone van het industrieterrein Waal-/Eemhaven. Het plangebied is voor het grootste deel eveneens gelegen binnen de 50 dB(A) toetsingszone van het industrieterrein Maas-Rijnhaven. De laatstgenoemde toetsingszone is aangegeven op de plankaart.

Nieuwe situaties

Er is binnen dit bestemmingsplan één locatie waar (met een wijzigingsbevoegdheid) de nieuwbouw van geluidsgevoelige functies mogelijk wordt gemaakt. Zie voor deze locatie en de relevante zoneplichtige wegen de onderstaande geluidkaart. Het gaat hier om maximaal 20 woningen en/of een (geluidsgevoelige) maatschappelijke voorziening op het terrein tussen de woningen aan de Boergoensevliet en de Landmanstraat, ontsloten vanaf de Struitenweg (locatie Struitenweg). Ten behoeve van deze nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

De relevante zoneplichtige wegen voor de locatie Struitenweg zijn de Boergoensevliet en de Van Blommensteynweg. Bij het onderzoek naar het wegverkeerslawaaï is gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode II, oevereenkomstig het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de Boergoensevliet op de gevel van de nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt. De hoogste berekende geluidsbelasting is 48 dB(A). De hoog geluidsbelasting op de gevel door het verkeer op de Van Blommensteynweg is 41 dB(A), eveneens lager dan de voorkeurswaarde.

De geluidsbelasting van het industrielawaai op de nieuwbouwlocatie Struitenweg is berekend door de DCMR Milieudienst Rijnmond. De geluidsbelasting van het dichtbij gelegen industrieterrein Waal-/Eemhaven op de nieuwbouwlocatie is 60 dB(A). De geluidsbelasting vanaf het industrieterrein Maas-/Rijnhaven is minder dan 50 dB(A).

Hogere waarden

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden, zodat voor wegverkeer geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde van het industrielawaai afkomstig van de Waal-Eemhaven wordt wel overschreden. Omdat de nieuwbouw op de locatie Struitenweg niet dicht bij het industrieterrein Waal-Eemhaven komt te liggen dan de bestaande dichtstbijzijnde woningen (inbreiding) kon gebruik worden gemaakt van de zeehavennorm. Op 4 april 2007 heeft de provincie Zuid-Holland een geluidsbelasting van 60 dB(A) vastgesteld als hogere grenswaarde voor het industrielawaai van de Waal-Eemhaven op de nieuwbouwlocatie aan de Struitenweg. Dit besluit hogere waarde is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn gegeven in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit geeft normen voor de buitenlucht, maar die normen gelden niet voor de werkplek. Daar geldt de wetgeving op het gebied van de arbeidsbescherming. Uit artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit volgt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht moet nemen. Dat betekent dat er ten behoeve van het bestemmingsplan een onderzoek naar de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden aangegeven, uitgedrukt in het aantal microgrammen van de betrokken stof per m³ buitenlucht. De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof geldt dat de gemiddelde concentraties per jaar niet boven de 40 µg/m³ mag uitkomen. De grenswaarden voor NO₂ en fijn stof worden nu nog op veel plaatsen in Nederland overschreden, maar door technische ontwikkelingen zal de situatie verbeteren. De grenswaarde voor fijn stof moet in 2005 zijn bereikt, die voor NO₂ in 2010. Voor fijn stof wordt naast het jaargemiddelde ook gekeken naar het aantal dagen met een hoge concentratie. De daggemiddelde concentratie mag maximaal 35 keer per jaar hoger zijn dan 50 µg/m³.

Om het luchtkwaliteitsprobleem op te lossen, zullen de plannen uit het Nationaal Luchtkwaliteitplan uitgevoerd moeten worden. Naast dit plan worden voor Rotterdam verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven in de "Uitwerking van het Plan van Aanpak knelpunten Rotterdam".

Plangebied

Het bestemmingsplan Oud-Charlois maakt drie ontwikkelingen mogelijk die extra verkeersbewegingen tot gevolg zullen hebben, te weten; woningen en/of maatschappelijke voorzieningen op de locatie Struitenweg, een uitgaanscentrum aan het Charloisse Hoofd en een bouwmarkt op de hoek van de Van Blommesteinweg en de Plomptersstraat. Bij een toename van het aantal verkeersbewegingen kan (afhankelijk van de grootte van de toename) de luchtkwaliteit meetbaar verslechteren. Voor de drie nieuwe situaties is per locatie een onderzoek gedaan naar de toekomstige luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie. Daarnaast is onderzocht of de nieuwe ontwikkelingen, en daarmee het bestemmingsplan, bijdraagt aan de luchtvervuiling. Twee van de drie nieuwe ontwikkelingen, de woningbouw aan de Struitenweg en het uitgaanscentrum op het Charloisse Hoofd, kunnen pas worden gerealiseerd na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moeten de gevolgen van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit opnieuw worden berekend.

Woningbouw Struitenweg

Voor deze locatie is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam (d.d. 24 januari 2006, projectcode MR 5090). Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van het CAR II-model versie 4.0.

In 2005 en 2010 wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voor de jaargemiddelde NO₂ concentratie en de jaargemiddelde concentraties fijn stof voldaan aan de grenswaarden. Het aantal overschrijdingen van de 24- uurgemiddelde fijn stof concentraties voldoet voor het eerst pas in het jaar 2015 aan de grenswaarde.

Dit plan levert door de verkeersbewegingen geen significante bijdrage aan de autonome luchtkwaliteit. Reden hiervoor is het geringe aantal nieuwe woningen dat dit plan mogelijk maakt in het bestaande woongebied van Oud-Charlois.

Uitgaanscentrum Charloisse Hoofd

Voor deze locatie is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam (d.d. 30 oktober 2006, projectcode 2006-0114). Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van het CAR II-model versie 5.0.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwbouw van het uitgaanscentrum aan het Charloisse Hoofd inzichtelijk gemaakt en zijn de effecten van de ontwikkeling van dit bouwproject op de luchtkwaliteit in kaart gebracht. Hieronder staan puntsgewijs de conclusies uit het onderzoek.

- In 2006 wordt tpv de ontwikkellocatie aan de Charloisse Hoofd de grenswaarde van de *jaargemiddelde NO₂ concentratie* niet overschreden. Wel is sprake van overschrijding van de grenswaarde langs de Doklaan tot een afstand van 30 meter uit de wegas en plaatselijk meer dan 20 meter. In 2010 en 2016 wordt de *jaargemiddelde NO₂ grenswaarde* eveneens niet overschreden langs het Charloisse Hoofd t.p.v. het geplande uitgaanscentrum. Wel is sprake van overschrijding langs de Doklaan echter nu tot een afstand van maximaal 15 meter uit de wegas. De ontwikkeling van de horecagelegenheid brengt een verschuiving van de verkeersintensiteiten en de overschrijding van de NO₂ jaargemiddelde grenswaarde met zich mee. Per saldo verslechtert de luchtkwaliteit niet en neemt de overschrijding niet toe maar af. De jaargemiddelde NO₂ grenswaarde vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de horecagelegenheid.
- De *jaargemiddelde PM₁₀ grenswaarde* blijft in 2006, 2010 en 2015 in het gehele onderzochte gebied onder de grenswaarde. Zowel bij de autonome ontwikkeling als bij de realisatie van het plan. De jaargemiddelde PM₁₀ grenswaarde vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het uitgaanscentrum aan de Charloisse Hoofd.
- De *daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde* wordt in 2006 overschreden langs de Doklaan tot een afstand van ca 15 meter uit de wegas. Ter plaatse van de geplande horecagelegenheid aan het Charloisse Hoofd is geen sprake van een overschrijding. In 2010 en 2015 wordt de *daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde* zowel met als zonder planontwikkeling niet overschreden. De daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het uitgaanscentrum aan de Charloisse Hoofd.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de komst van het uitgaanscentrum aan het Charloisse Hoofd geen extra overschrijdingen van de bovengenoemde normen tot gevolg heeft zodat de realisatie doorgang kan vinden. Het plan voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Bouwmarkt Charlois

Voor deze locatie is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam (d.d. 24 augustus 2006, projectcode MR 6034). Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van het CAR II-model versie 5.0.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwbouw van de Bouwmarkt Charlois op de hoek van de v. Blommesteinweg en de Plompterstraat inzichtelijk gemaakt en zijn de effecten van de ontwikkeling van dit bouwproject op de luchtkwaliteit in kaart gebracht. Hieronder staan puntsgewijs de conclusies uit het onderzoek.

- In 2006 wordt in het gebied van de bouwmarkt de grenswaarde van de *jaargemiddelde NO₂ concentratie* overschreden. De achtergrondwaarde in het gebied is al gelijk aan de grenswaarde.
- In 2010 en 2015 wordt de *jaargemiddelde NO₂ grenswaarde* niet overschreden langs de wegen ter plaatse van de geplande bouwmarkt Charlois. Ook met ontwikkeling van de bouwmarkt zijn er geen overschrijdingen van de jaargemiddelde NO₂ grenswaarde.
- De *jaargemiddelde PM₁₀ grenswaarde* blijft in 2006, 2010 en 2015 in het gehele onderzochte gebied onder de grenswaarde. Zowel bij de autonome ontwikkeling als bij de realisatie van het plan. De jaargemiddelde PM₁₀ grenswaarde vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van bouwmarkt Charlois.
 - In 2010 wordt de *daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde* in de omgeving van het bouwplan overschreden. De achtergrondconcentratie is gelijk aan de grenswaarde. Het aantal overschrijdingen is bij autonome ontwikkelingen hetzelfde als bij realisatie van de bouwmarkt. Door de komst van de bouwmarkt neemt de overschrijding van deze norm niet toe.
- In 2015 wordt de *daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde* overschreden langs de Waalhaven OZ. Op alle drie de andere onderzochte wegen worden geen daggemiddelde PM₁₀ grenswaarden overschreden. Het aantal overschrijdingen is bij autonome ontwikkelingen hetzelfde als bij de realisatie van de bouwmarkt. De komst van de bouwmarkt heeft geen extra overschrijdingen van deze norm tot gevolg.

De realisatie de bouwmarkt heeft (vanwege het geringe aantal extra verkeersbewegingen) geen extra overschrijdingen van de bovengenoemde normen tot gevolg.

Conclusie

Voor de drie nieuwbouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geldt dat ze slechts een geringe toevoeging van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen tot gevolg hebben. De berekende luchtkwaliteit is met meeneming van de extra verkeersbewegingen niet anders dan in een autonome situatie. Het bestemmingsplan Oud-Charlois heeft daarom geen planbijdrage aan de luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

6.4 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, 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 ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedige en niet spoedige sanering. Als een spoedige sanering noodzakelijk is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedige sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

Hieronder wordt een beeld gegeven van de bodemkwaliteit in het plangebied, hierbij is gebruik gemaakt van de Indicatieve bodemkaart gemeente Rotterdam (2000).

Uit de indicatieve bodemkaart blijkt dat mag worden verwacht dat de bovenste 1 meter van de bodem in het plangebied hooguit matig is verontreinigd. De ondergrond (dieper dan 1 meter) is hooguit licht verontreinigd. Er is een matige kans op puntbronnen. Het gaat hierbij om (voormalige) bedrijven met (in het verleden) potentieel bodembedreigende activiteiten.

De bovenstaande bodemkwaliteit geldt voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Oud-Charlois behalve voor het gebied rondom het Dokhavenpark. In het Dokhavenpark e.o. wordt verwacht dat de bovenste 1 meter sterk verontreinigd is. Dit hangt voornamelijk samen met de voormalige olieterminals op de Sluisjesdijk (circa 1880-1940) die bodemverontreiniging met minerale olieproducten hebben veroorzaakt.

In het kader van de bouwvergunning dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De bodemkaart geeft een indicatie van de kans dat (sterk) verontreinigde grond wordt aangetroffen. Dit zegt iets over de kans op saneringskosten in de bouwplanfase. Binnen het plangebied is recent (2004-2006) maar zeer beperkt onderzoek uitgevoerd waarbij geen ernstige bodemverontreiniging werd aangetroffen. Onderzoeken van voor die tijd geven vaak aan dat er sprake is van bodemverontreiniging. Het verdient aanbeveling bij toekomstige bouwplannen ingesteld te zijn op het aantreffen van bodemverontreiniging.

6.5 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. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In tegenstelling tot het plaatsgeboden 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. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. 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.

Plangebied

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

De provincie Zuid-Holland heeft op 7 januari 2003 het beleidskader "Gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas" vastgesteld. Over deze waterwegen vindt transport van gevaarlijke stoffen met zeeschepen en binnenvaartschepen plaats. Om bebouwing langs de oevers te beschermen tegen de risico's van ongevallen met giftige of brandbare stoffen en om te garanderen dat de oever bereikbaar is voor hulpdiensten dienen veiligheidsafstanden aan te worden gehouden.

Indien zeeschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen dan wel aanmeren moet een zone van 40 meter vanaf de kade vrij gehouden worden van bebouwing. In een zone tussen 40 en 65 meter vanaf de kade mag alleen worden gebouwd als goed gemotiveerd kan worden waarom hier gebouwd moet worden en niet buiten de 65 meter-zone. Voor binnenvaartschepen zijn de veiligheidsafstanden 25 respectievelijk 40 meter.

Het bestemmingsplan Oud-Charlois ligt aan de Nieuw Maas. Langs het gebied varen alleen binnenvaartschepen. Op de plankaart zijn daarom een toetsingsafstand van 40 meter en een bebouwingsafstand van 25 meter vanaf de kade aangegeven. In de voorschriften is vastgelegd dat binnen de toetsingsafstand geen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in het gebied tussen de 25 en de 40 meter. Binnen de bebouwingsafstand van 25 meter zijn deze objecten altijd uitgesloten.

Het uitgaanscentrum aan het Charloisse Hoofd kan op 18 meter van de oever van de Maashaven worden gesitueerd. De beoogde locatie is 180 meter van de Nieuwe Maas gelegen. Het uitgaanscentrum ligt op ruime afstand van de veiligheidszones voor binnenvaartschepen en voldoet daarmee aan het bovengenoemde beleidskader.

Het uitgaanscentrum is eveneens getoetst op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water. Uit de berekeningen die zijn gemaakt in de Vaarwegenstudie Rijnmond blijkt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bij het Charloisse Hoofd op het water ligt. Het uitgaanscentrum voldoet derhalve aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Voor de ontwikkelingen in Katendrecht is het groepsrisico berekend. Omdat het Charloisse Hoofd direct in het verlengde van Katendrecht ligt gelden de uitkomsten van de berekening ook voor het Charloisse Hoofd. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. In het uitgaanscentrum zullen maximaal 280 personen aanwezig zijn. Gezien dit relatief lage aantal en op basis van expert judgement van kwantitatieve risicoanalyses wordt de bijdrage van het uitgaanscentrum op het bestaande groepsrisico als gering beoordeeld. De gemeente Rotterdam vindt het lage groepsrisico en een geringe toename daarvan zonder meer acceptabel.

Inrichtingen

In de Waal-/Eemhaven ten westen van Oud-Charlois zijn twee bedrijven gelegen die vanwege externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Het gaat om de bedrijven ECT-Hanno en het Rotterdams Havenbedrijf BV. Deze bedrijven zijn inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Hieronder wordt de invloed van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van deze bedrijven op het plangebied van het bestemmingsplan Oud-Charlois besproken.

In het kader van de milieuvergunning is onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico van het bedrijf ECT-Hanno. Dit bedrijf heeft op een aantal locaties in de Waal-/Eemhaven een 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour, deze contouren liggen niet in de buurt van Oud-Charlois.

Het invloedsgebied voor groepsrisico rondom ECT-Hanno (de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour) ligt over een groot deel van het havengebied en Delfshaven. Het invloedsgebied ligt over een klein deel van Oud-Charlois, de woningen en bedrijven aan de Sint Janshaven liggen binnen het invloedsgebied. Binnen dit gebied zijn geen ontwikkelingen mogelijk waardoor de persoonsdichtheid toeneemt. Het bestemmingsplan Oud-Charlois heeft derhalve geen toename van het groepsrisico tot gevolg. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd om het groepsrisico in beeld te brengen blijkt dat de oriënterende waarde wordt overschreden. De bebouwing aan de Sint Janshaven ligt aan de rand van het invloedsgebied, op ruime afstand van de risicobron, waardoor de bijdrage aan het groepsrisico gering is. De gemeente Rotterdam vindt daarom het in het bestemmingsplan Oud-Charlois optredende groepsrisico, veroorzaakt door ECT-Hanno, acceptabel.

Aan de Waalhaven noordzijde, net buiten het plangebied van het bestemmingsplan Oud-Charlois, is het Rotterdams Havenbedrijf BV (RHB) gevestigd. Een onderdeel van de bedrijfsvoering van RHB is de opslag en overslag van gevaarlijke stoffen. Hierdoor is het bedrijf een inrichting zoals bedoeld in het BEVI. Door de DCMR Milieudienst Rijnmond is in april 2006 het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend. Het betreft een voorlopige berekening omdat nog niet alle technische gegevens van de inrichting bekend zijn. Uit de risicoberekening blijkt dat de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting over een aantal woning en een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan Oud-Charlois ligt. Dit is een saneringssituatie, het BEVI schrijft voor dat deze situaties uiterlijk 1 januari 2010 moeten zijn beëindigd. De meest voor de hand liggende saneringsmaatregel is het aanpassen of intrekken van de milieuvergunning van het bedrijf. De 10^{-8} -plaatsgebonden risicocontour (het invloedsgebied) van RHB ligt over een groot deel van Oud-Charlois. De hoogte van het groepsrisico binnen dit invloedsgebied is berekend. Uit de berekening blijkt een grote overschrijding van de oriënterende waarde. Twee nieuwe ontwikkelingen, de bouwmarkt op de hoek van de Van blommesteynweg en de Plompertstraat en de horeca op het Charloisse Hoofd, liggen binnen het invloedsgebied. Aangezien deze ontwikkelingen op ruime afstand van de bron liggen en het aantal personen en de verblijfstijd gering is zal de toename van het groepsrisico hierdoor zeer beperkt zijn. Doordat de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour voor 2010 moet zijn verkleind neemt ook het groepsrisico af, mogelijk komen de ontwikkellocaties daardoor buiten het invloedsgebied te liggen. Gezien het bovenstaande vindt de gemeente Rotterdam de geringe toename van het groepsrisico door de in het bestemmingsplan Oud-Charlois opgenomen ontwikkelingen acceptabel. De hoogte van het groepsrisico op zich vindt de gemeente onwenselijk. De gemeente gaat ervanuit dat door de sanering van het plaatsgebonden risico het groepsrisico eveneens tot een acceptabel niveau wordt teruggebracht.

Vuurwerk

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen. Bij consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) geen gevoelige bestemmingen bevinden.

Bij vuurwerkopslagen boven 10.000 kg moeten per bufferbewaarplaats – afhankelijk van de hoeveelheid opgeslagen vuurwerk - veiligheidsafstanden variërend van 20 tot 48 meter in acht genomen worden. Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidsafstand in acht te worden genomen.

6.6 Duurzaam bouwen

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.

Hoe de gemeente om wil gaan met duurzaamheid op deze schaalniveaus is vastgelegd in de nota "Duurzaam Bouwen Rotterdam" (23-1-1997). In 2001 is begonnen met het vernieuwen van deze nota op basis van de beleidskoers zoals die is beschreven in het RMP3.

Uiteraard spelen de hierin geschetste duurzaamheidsmaatregelen het eerst een rol bij het plannen van nieuwe functies en het bouwen van nieuwe gebouwen. Mochten er in de toekomst nieuwe bouw- of inrichtingsplannen ter sprake komen dan zullen deze duurzaamheidsprincipes zoveel mogelijk worden gehanteerd.

In het kader van dit beheer-bestemmingsplan betekent rekening houden met duurzaamheid het (juridisch) mogelijk maken van een aantal duurzaamheidsmaatregelen die in bestaande wijken genomen kunnen worden, zoals:

- het plaatsen van afvalcontainers, glasbakken etc;
- het aanleggen van watergangen, retentievijvers;
- het verbeteren van de fiets-infrastructuur in de wijk;
- het reserveren van ruimte voor fietsenstallingen;
- het ondergronds of decentraal parkeren van auto's.

6.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. 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. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, *mits* activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets).

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

Het bestemmingsplan Oud-Charlios maakt drie nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bij de ontwikkelingen aan de Struitenweg en de Plompertstraat gaat het om vervangende nieuwbouw. De kans dat hier beschermde soorten worden aangetroffen is zeer gering, daarom is geen ecologisch onderzoek naar deze locaties gedaan.

Voor de ontwikkeling van het uitgaanscentrum aan het Charloisse Hoofd is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Er zijn in het gebied, behalve vogels, geen beschermde dier- en/of plantensoorten waargenomen en deze worden er ook niet verwacht. De bomen op de locatie worden gebruikt door vogels met makkelijk vervangbare nesten, zoals mezen. Een vereiste van de Flora- en faunawet is dat nesten van vogels, ook algemene soorten, niet worden verstoord tijdens het broedseizoen. Indien dit in acht wordt genomen is er geen ontheffing van de Flora- en faunawet vereist.

7. Financiële uitvoerbaarheid

Voor het onderhavige bestemmingsplan is de ontwikkeling van een aantal projecten van invloed op de financiële uitvoerbaarheid. Dit zijn de projecten die verwoord zijn in hoofdstuk 4:

- Struitenweg
- Plompertstraat
- Charloisse Hoofd
- Frans Bekker Boergoen

Voor deze projecten geldt dat ze binnen een minimaal budgettair neutraal sluitende grondexploitatie worden ontwikkeld. Omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is zijn er geen verdere financiële gevolgen voor de grondexploitatie.

Programma

- De Struitenweg is een braakliggende kavel waar woningbouw (eventueel in combinatie met een commerciële ruimte) gerealiseerd zal gaan worden. Uit eerder ramingen is gebleken dat een budgettair neutrale grondexploitatie tot de mogelijkheden behoort. Momenteel zijn er nog geen concrete initiatiefnemers voor de herontwikkeling van deze locatie vandaar dat voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in dit bestemmingsplan.
- De verplaatsing van de bouwmarkt aan de Plompertstraat kan budgettair neutraal binnen de grondexploitatie geschieden. Het betreft een nieuwe uitgifte (ca. 1.200 m²) op een vrijwel braak liggend terrein. Het oude pand / kavel zal niet worden verworven waardoor er nagenoeg geen kosten zijn die verband houden met de nieuwe uitgifte.
- Het project Charloisse Hoofd
De locatie is een mogelijke nieuwbouwlocatie voor een horecaondernemer die in de wijk Carnisse moet verplaatsen in verband met sloop / nieuwbouw. Over het schetsontwerp zal nog besluitvorming plaatsvinden (café, zalencentrum, biljart). De beoogde locatie is gemeentelijk terrein dat vrij is van opstallen. De locatie kan direct worden uitgegeven. Een grove locatiestudie geeft aan dat het plan voor de gemeente qua grondexploitatie budgettair neutraal ontwikkeld kan worden.
- Frans Bekker Boergoen
De hoek van de Frans Bekkerstraat en de Boergoensevliet is een herontwikkelingskavel. Het voornemen is om alhier een combinatie van maatschappelijke voorzieningen en woningen te realiseren. Op basis van de verrichte haalbaarheidsstudie verloopt de grondexploitatie voor deze locatie minimaal budgettair neutraal.

Fasering

- De plannen op de bovengenoemde locaties kunnen binnen een termijn van ca. 7 jaren worden afgerond. Zij zullen afzonderlijk, los van elkaar, worden ontwikkeld.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan “Oud Charlois” toegezonden aan:

1. **Provinciale Planologische Commissie**
2. **Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland**
3. **VROM-Inspectie Regio Zuid-West**
4. **DCMR Milieudienst Rijnmond**
5. **TenneT Zuid-Holland**
6. **KPN, Operations Vaste Net**
7. **Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Charlois**
8. **Brielse Dijkkring**
9. **NS (afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling)**
10. **Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek**
11. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**
12. **Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit**
13. **Ministerie van Defensie**
14. Ministerie van Economische Zaken
15. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
16. Nederlandse Gas Unie (Gastransport Services)
17. Pro Rail (afd. GJZ)
18. Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD)
19. Waterschap IJsselmonde
20. NS RIB GJZ Buro Planologie (NS Vastgoed)
21. PTT Telecommunicatie
22. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas
23. Rijksluchtvaartdienst
24. Directeur-Generaal van de Energievoorziening
25. Regionaal Economisch Overlegorgaan Rijnmond
26. Rotterdamse Vrouwenraad

Door de partijen vermeld onder nummer **1 tot en met 13 (vetgedrukt)** is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen **8 tot en met 13** geen inhoudelijke opmerkingen. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar hierop.

1. **Provinciale Planologische Commissie (PPC)**

1.1 Milieuaspecten

1.1.1 Geluid

- a. Het is niet duidelijk in hoeverre nieuwe situaties als bedoeld in de Wgh in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (behoudens de expliciet genoemde locaties aan de Boergoensevliet en de Landmanstraat) en in hoeverre daartoe hogere grenswaarden ingevolge de Wgh moeten worden vastgesteld. Gevraagd wordt dit te verduidelijken. Eventueel vereiste hogere grenswaarden moeten voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn vastgesteld. (G1)

Reactie:

Het betreft hier één nieuwe geluidsgevoelige situatie zoals bedoeld in de Wgh, gelegen tussen de Boergoensevliet en de Landmanstraat, de locatie Struitenweg. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. Er is zowel een hogere waarde voor het wegverkeerslawaai aangevraagd van 53 dB(A), als voor het industriellawaai van 60 dB(A). Het besluit hogere waarde zal in het bestemmingsplan worden opgenomen voordat het wordt vastgesteld.

- b. Aan de ligging van de van het plangebied binnen de zones van de industrieterreinen Waal-/Eemhaven en Maas-/Rijnhaven moet nadere aandacht worden besteed (overzichtskaart in de toelichting). Voor zover de zonegrenzen binnen het plangebied zijn gesitueerd moeten deze op de plankaart worden weergegeven. (G2)
- Hierbij moet ook worden nagegaan en aangegeven in hoeverre de binnengrens van de zone Waal-Eemhaven (d.w.z. de grens van het industrieterrein) binnen het plangebied ligt. Het gaat daarbij met name om de gronden met de bestemming "Bedrijven IV" aan de westrand van het plangebied die - voor zover kan worden nagegaan- onderdeel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven.

Reactie:

De 50 dB(A) toetsingszone van het industrieterrein Waal-/Eemhaven is niet op de plankaart aangegeven omdat het plangebied geheel is gelegen binnen beiden contouren, dit is vermeldt in de toelichting. Bijna het hele plangebied ligt binnen de 50 dB(A) toetsingszone van het industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Deze contour is thans op de plankaart aangegeven. De gronden met de bestemming "Bedrijven IV" vallen binnen de grens van het gezoneerde industrieterrein. Binnen deze zone zijn ook bedrijven toelaatbaar die volgens artikel 41 van de Wet geluidhinder "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken", dit is thans opgenomen in de voorschriften. De grens van het gezoneerde industrieterrein komt overeen met de bestemmingsgrens van de bedrijfsbestemming. Dit is verduidelijkt in de toelichting.

1.1.2. Luchtkwaliteit

Het is onduidelijk waar sprake is van de mogelijke realisering van nieuwe gevoelige bestemmingen op basis van dit bestemmingsplan. In paragraaf 6.3. "Luchtkwaliteit" is namelijk vermeld dat het bestemmingsplan geen nieuwe situaties mogelijk maakt die getoetst moeten worden aan luchtkwaliteitsnormen. Dit komt niet overeen met het gestelde in de geluidsparagraaf 6.2. waarin wordt gesproken over de nieuwbouwlocatie aan Boergoensevliet/Landmanstraat. Ook is niet duidelijk hoe het een en ander zich verhoudt tot de in hoofdstuk 7 "Financiële uitvoerbaarheid", genoemde woningbouwlocaties. Tevens biedt artikel 30 de mogelijkheid om gronden met de bestemming "woondoeleinden" uit te werken. De plantoelichting dient hierover duidelijkheid te geven c.q. eenduidig te zijn. (G1)

De PPC gaat ervan uit dat het bestemmingsplan nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk maakt. In de plantoelichting ontbreekt inzicht in de huidige luchtkwaliteit. Ook ontbreekt voor deze situatie een inhoudelijke onderbouwing waaruit blijkt dat blijvend zal worden voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide. De gemaakte luchtberekeningen c.q. aannames voor het plangebied dienen in de toelichting of bijlagen van het bestemmingsplan te worden toegevoegd. (G2)

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt drie nieuwe ontwikkeling mogelijk, te weten woningen en/of voorzieningen op de locatie Struitenweg (Boergoensevliet/Landmanstraat), een verplaatsing en uitbreiding van een horecagelegenheid op het Charloisse Hoofd en een bouwmarkt op de hoek van de v. Blommesteinweg en de Plomperstraat. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is een luchtkwaliteitsonderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 "Financiële uitvoerbaarheid" is in zijn geheel geactualiseerd en beperkt zich thans tot alleen de echt nieuwe ontwikkelingen.

De bestemming "Woondoeleinden, uit te werken" is komen te vervallen in het ontwerp bestemmingsplan omdat de ontwikkeling nog te onzeker is. De plantoelichting is hierop aangepast.

1.1.3 Externe veiligheid.

In de plantoelichting (blz. 28) is vermeld dat tussen de Waalhaven Oostzijde en de Waalstraat/Plompertstraat een aantal havensporen liggen die naar de verschillende havenkades leiden. Deze strook is in het bestemmingsplan bestemd als "Bedrijven IV". Onduidelijk is de aard van het gebruik van deze havensporen (transport gevaarlijke stoffen) en de mogelijke invloed hiervan op het plangebied.

De plantoelichting moet op dit punt worden verduidelijkt. (G2)

Reactie:

De havensporen worden gebruikt door de bedrijven in de haven. Deze (bestaande) havensporen zijn niet opgenomen in de Risicoatlas Spoor.

De gemeente Rotterdam gaat er daarom van uit dat er geen transport van gevaarlijke stoffen over deze sporen plaatsvindt of dat de veiligheidsrisico's van een dergelijk transport verwaarloosbaar klein zijn.

1.1.4 Milieuzonering bedrijven

- a. De plantoelichting geeft aan dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven met een hoog risico zijn gevestigd. Een deel van het plangebied ligt echter binnen de invloedssfeer van het Waalhavengebied. Hier komt bedrijvigheid voor die valt onder de in het (concept) Besluit externe veiligheid inrichtingen genoemde categorieën. De plantoelichting dient op dit punt te worden verduidelijkt. (G2)

Reactie:

Toen het voorontwerp-bestemmingsplan werd opgesteld was er geen informatie bekend over de veiligheidscontouren van bedrijven in de Waal-/Eemhaven. Uit recente informatie van de DCMR Milieudienst Rijnmond blijkt echter dat de berekende veiligheidscontouren van twee bedrijven zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen over het plangebied van Oud-Charlois vallen. Het gaat om de bedrijven ECT-Hanno en het Rotterdams Havenbedrijf BV (RHB). Hier wordt thans in het hoofdstuk milieu aandacht aan besteed. Er zal nog nader onderzoek plaatsvinden naar de aanvaardbaarheid van het groepsrisico van deze bedrijven. Voor het RHB zal ook het plaatsgebonden risico nog nader worden berekend. De resultaten hiervan zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen voordat het plan wordt vastgesteld.

- b. De plantoelichting geeft aan dat bij het vestigen van nieuwe bedrijven in het plangebied in de milieuvergunning rekening zal worden gehouden met de normen voor externe veiligheid. De milieuzonering (de toelaatbaarheid van risicovolle bedrijven in relatie tot de aanwezige en geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) dient echter in het bestemmingsplan afdoende geborgd te zijn. (G2)

Reactie:

In de voorschriften worden bedrijven die onder het BEVI vallen niet uitgesloten. De gemeente Rotterdam vindt het niet wenselijk om dergelijke bedrijven bij voorbaat uit te sluiten. Voor BEVI-bedrijven met een kleine veiligheidszone is (afhankelijk van de afstand tot kwetsbare objecten) ruimte binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemmingen. Een milieuvergunning kan niet worden verleend als de veiligheidscontour van een inrichting zoals bedoeld in het BEVI daarmee over kwetsbare objecten komt te liggen. Hiermee zijn de normen voor externe veiligheid afdoende gewaarborgd. Een regeling hiervoor in het bestemmingsplan is daarmee overbodig.

1.1.5 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De plantoelichting vermeldt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op het wegvlak ligt. Naast het plaatsgebonden risico dient het plan, om deze reden, ook aan te geven hoe dit zich verhoudt tot het groepsrisico. (G2)

Reactie:

In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan stond vermeld dat de wegen Waalhaven oostzijde en Waalhaven noordzijde deel uitmaken van een gemeentelijke route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeentelijke aanwijzing voor routes t.b.v. het transport van gevaarlijke stoffen is komen te vervallen. Over deze wegen vindt geen transport van LPG plaats. Het is niet bekend of in beperkte mate vervoer van andere gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als er al sprake is van groepsrisico dan is dat zeer gering. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk langs deze wegen. De gemeente Rotterdam is daarom van mening dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen aandacht hoeft te worden besteed aan het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

1.1.6 Transport gevaarlijke stoffen over het water

Het provinciale beleidskader "Gedifferentieerde veiligheidszonering Oevers Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas" is in de plantoelichting correct verwoord. Ter plaatse dient rekening te worden gehouden met een veiligheidscontour van 40 meter. Op de plankaart en in artikel 2 lid 7 wordt echter ten onrechte uitgegaan van een veiligheidscontour van 25 meter. Dit dient gewijzigd te worden. (G1)

Reactie:

Op basis van het beleidskader 'Gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas' loopt het bebouwingsvrije 40 meter gebied vanaf raainummer 1034 (Hoek van Holland) tot en met raainummer 1004 (ingang Schiehaven). Het bebouwingsvrije 25 meter gebied is van toepassing vanaf raainummer 1004 tot raainummer 995 (splitsing Nieuwe Maas en Hollandse IJssel). Het plangebied Oud Charlois ligt in laatstgenoemd gebied, waardoor een (bebouwingsvrije)zone van 25 meter van toepassing is. Tevens mag in een gebied tussen 25 en 40 meter vanaf de kade alleen worden gebouwd als een afdoende motivering wordt overgelegd voor de noodzaak tot bouwen en dat proactieve, preventieve en preparatieve aspecten voor de hulpverleningsdiensten in beeld zijn gebracht (bijvoorbeeld via een advies vanuit die hulpverleningsorganisaties). Zowel de plankaart als de voorschriften zijn hiertoe aangepast. Op de plankaart is zowel de 'toetsingsafstand transport te water' (40 meter) als de 'bebouwingsafstand transport te water' (25 meter) opgenomen. Het planvoorschrift (artikel 2 lid 7) is als volgt aangepast:

Veiligheidscontour transport te water

- a. Om binnen een zone van 40 meter (toetsingsafstand transport te water), gemeten vanaf de kade van de Nieuwe Maas, de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt, onverminderd hetgeen in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, dat geen 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' mogen worden gerealiseerd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a, voor de realisatie van 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten', met dien verstande dat:
 - de afstand tussen zo'n object en het de kade van de Nieuwe Maas minimaal 25 meter (bebouwingsafstand transport te water) bedraagt, en;
 - de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam-Rijnmond te overleggen.

1.1.7 Bodem

Gevraagd wordt de toelichting aan te vullen met informatie waaruit moet blijken dat de bodem op basis van de "Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid" geschikt zal zijn voor het voorgenomen bodemgebruik of voorafgaand aan of tijdens de bouw hiervoor geschikt gemaakt zal worden. (G2)

Reactie:

Aan de tekst van de toelichting is toegevoegd dat bij sanering gehandeld zal worden conform de "Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid". Het betreft een conserverend bestemmingsplan dat geen aanleiding biedt tot nader bodemonderzoek. Met betrekking tot de drie nieuwe ontwikkelingen welke het bestemmingsplan mogelijk maakt (woningbouw en/of voorzieningen op locatie Struitenweg, verplaatsen en uitbreiden van een horecagelegenheid op het Charloisse Hoofd en een bouwmarkt op de hoek van de Blommesteinweg en de Plompertstraat) is op grond van de bodemkwaliteitskaart geen ernstige bodemverontreiniging te verwachten. In het kader van de bouwvergunning zal nader onderzoek naar bodemverontreiniging worden gedaan en zal indien nodig worden gesaneerd.

1.2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het voorontwerp gaat uit van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 1999. Gewezen wordt op de geactualiseerde versie uit 2001. Gevraagd wordt het plan te actualiseren met behulp van de gegevens uit de Brochure 2001. (A)

Reactie:

Het bestemmingsplan is hierop geactualiseerd, thans wordt uitgegaan van de meest recente versie van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

1.3 Water

Geconstateerd wordt dat het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het Waterschap IJsselmonde en niet van het Waterschap Brielse Dijkkring. Daarom dient het plan alsnog aan het Waterschap IJsselmonde te worden voorgelegd. Het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden (ZHEW) is de waterkwaliteitsbeheerder. Ook het zuiveringsschap dient in te stemmen met het plan. Uitgaande van de situatie waarin voornoemde twee instanties nog niet bij het overleg zijn betrokken dient de waterparagraaf in de plantoelichting te worden geactualiseerd.

Hierin dient tevens een beschrijving van de uitkomsten van het overleg te worden opgenomen. Voorts wordt opgemerkt dat de in paragraaf 4.2.1.7 ("water en singels") vermelde singels ook een functie hebben voor waterberging.

In paragraaf 5.1 "Beleidskader water" wordt gesteld dat het waterplan het kader is waarbinnen de afstemming met de waterbeheerders plaatsvindt. Dit is akkoord maar alleen als daarin ook aandacht wordt besteed aan de opgave voor waterberging, voortkomend uit het "waterbeleid 21^e eeuw". Beide tekstdelen dienen te worden aangepast. Gevraagd wordt het plan overeenkomstig het vorenstaande aan te passen. (G2)

Reactie:

Het bestemmingsplan is in het vooroverleg voorgelegd aan de waterbeheerder, toen nog het waterschap IJsselmonde, thans het waterschap Hollandse Delta (het bestemmingsplan is per abuis ook toegezonden aan het waterschap Brielse Dijkkring). Dit gaf het waterschap echter geen aanleiding tot het indienen van opmerkingen. Omdat het bestemmingsplan geen effect heeft op de waterhuishouding lag het ook niet in de lijn der verwachting dat het waterschap zou reageren. De paragraaf 5.1. is geactualiseerd.

Het is overigens niet juist om te stellen dat een bestemmingsplan de instemming van de waterbeheerders behoeft. De gemeente moet bij het opstellen van een bestemmingsplan vele belangen tegen elkaar afwegen, waaronder het belang van een goede waterhuishouding.

1.4 Molenbiotoop

Buiten het plangebied staat korenmolen de Kromme Zandweg, een beschermd rijksmonument waarop "De molenbiotoop Zuid Holland" van toepassing is. De molenbiotoop is in de planvoorschriften goed verwoord. De molenbeschermingszone is conform de eis op de plankaart aangeduid. Evenwel is in de plantoelichting niet beschreven hoe van gemeentewege zal worden omgegaan met groenvoorzieningen waarvan, zonder concrete beheersmaatregelen te nemen, de spanning met de molenbiotoop voortdurend aanwezig zal zijn. Geadviseerd wordt in de toelichting een dergelijke verwijzing naar het door de gemeente gehanteerde beleidsinstrument (Groenbeheerplan) aan te geven. (A)

Reactie:

De deelgemeente Charlois is eindverantwoordelijke voor het goed naleven van voldoende windvang (molenbeschermingszone). Gemeentewerken (de werf Charlois) is hierbij uitvoerder. Voor de deelgemeente Charlois zal een bomenbeheerplan worden vastgesteld. In dit plan zal de molenbeschermingsregeling worden verwerkt.

1.5 Kantoren

Binnen het plangebied is een kantorenlocatie opgenomen aan de Dorpsweg/Mezenstraat (kantoren, artikel 9). Naar het oordeel van de PPC gaat het op deze locatie om bestaande kantoorbebouwing. De Nota planbeoordeling 2002 stelt dat buiten de aangegeven openbaar vervoerslocaties slechts lokaal georiënteerde kantoren (maximaal 750 m² per vestiging) zijn toegestaan. Dit is volgens de PPC conform de gemeentelijke "Beleidslijn kantoren bij overige metrostations". Het plangebied betreft geen OV-locatie.

Artikel 9 stelt echter geen beperkingen aan kantoren. Hier over moet duidelijkheid worden verschaft. (G2)

Reactie:

Het betreft hier een bestaande kantoorlocatie met een b.v.o van 704 m². Om te voorkomen dat middels een uitbreiding de ingevolge de Nota Regels voor Ruimte (deze vervangt de Nota Planbeoordeling 2002), gestelde maximale b.v.o. van 750 m² per kantoorvestiging wordt overschreden, is in artikel 8 van de voorschriften een maximale b.v.o. opgenomen van 750 m² per kantoorvestiging.

1.6 Financiële uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 8 "Financiële uitvoerbaarheid" wordt een beschrijving gemist van de uit te werken bestemming (WD, artikel 3) aan de Mezenstraat/Albatroslaan. Er dient hier duidelijkheid over te worden verschaft nog voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. (G2)

Reactie:

De uit te werken bestemming woondoeleinden is komen te vervallen omdat de ontwikkeling nog te onzeker is. Het verzorgingstehuis Nachtegaal heeft nu net als de overige bebouwing in het plangebied een -conserverende- maatbestemming gekregen.

1.7 Voorschriften (wijzigingsbevoegdheid)

Artikel 31 "Wijziging van het plan" bevat de mogelijkheid om ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren. Het voorschrift wordt niet voldoende objectief geacht omdat er geen maximaal aantal bouwlagen wordt vermeld dat aangeeft tot hoever ondergronds gebouwd mag worden. Het plan dient in dit opzicht te worden aangevuld. (G1)

Reactie:

Deze PPC-reactie (d.d. 27 mei 2004) is inmiddels ingehaald door een in principe afspraak met de provincie. Nu geen provinciaal belang in het geding is, wordt conform de afspraak met de provincie (28 juni 2004) geen nader maximum aantal ondergrondse bouwlagen aangegeven.

NB: in het ontwerp bestemmingsplan is genoemde wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 27 van de voorschriften.

1.8 Overige opmerkingen

Een belwinkel wordt binnen het plangebied beperkt toegestaan. De ruimtelijke relevantie hiervan is niet duidelijk. Gevraagd wordt hier nader op in te gaan. (A)

Reactie:

De aanwezigheid van belhuizen wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Weliswaar moeten belhuizen die tevens goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor sec het bieden van de mogelijkheid om goedkoop te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Overeenkomstig Rotterdams beleid ('leefmilieuverordening belhuizen', van kracht geworden op 8 februari 2006) legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening. Het bestemmingsplan bestemt dergelijke bestaande belhuizen positief. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding 'belhuis toegestaan' opgenomen. In het overige plangebied is verder geen belhuis toegestaan. In gebieden waar een bestemmingsplan geldt, zijn belhuizen doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkelfunctie mogelijk maken. Nu het bestemmingsplan in de omschrijving van het begrip 'winkel' expliciet een 'belhuis' uitsluit, is op een locatie zonder de nadere aanduiding 'belhuis toegestaan' geen belhuis toegestaan.

In het plangebied zijn vier belhuizen aanwezig, welke positief zijn bestemd middels een nader aanduiding 'belhuis toegestaan'.

De plantoelichting en de voorschriften zijn hiertoe aangepast.

1.9 Overleg ex artikel 10 BRO

- a. De HID Rijkswaterstaat merkt op dat in de toelichting van het plan vermeld staat dat bij nieuwbouw in buitendijks gebied een maaiveldhoogte van 3,90 m boven NAP aangehouden dient te worden. Een en ander wordt echter niet teruggevonden in de voorschriften. Verzocht wordt deze maaiveldhoogte aan Artikel 2 "Algemene bepalingen" van de voorschriften toe te voegen. (G2)

Reactie:

Thans is in artikel 2 van de voorschriften vastgelegd dat bij nieuwbouwplannen buitendijks een maaiveldhoogte van 3,90 meter boven NAP moet worden aangehouden.

- b. Ten aanzien van water meldt de VROM-inspectie dat duidelijk dient te zijn dat de waterbeheerders instemmen met onderhavig plan. Daarnaast vraagt de inspectie verduidelijking ten aanzien van het rioolstelsel in het gebied. Voorts stelt de inspectie dat een handhavingsparagraaf ontbreekt.

Tevens ontbreekt in de planvoorschriften een bepaling waarin overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO. Het plan dient hierop te worden aangepast. (G2)

Reactie:

Wat betreft water wordt verwezen naar de reacties onder 1.3 en 1.9a.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een hoofdstuk "Handhaving" opgenomen.

Aan het ontwerp bestemmingsplan is de volgende strafbepaling (artikel 30) toegevoegd:

Overtreding van het bepaalde in artikel 23 vierde lid, artikel 25 vierde lid of artikel 28 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland

In de toelichting (pagina 33, laatste alinea) is aangegeven dat bij nieuwbouw in buitendijks gebied een maaiveldhoogte van 3.90 meter boven NAP dient te worden aangehouden. Deze eis is niet verwoord in de planvoorschriften. Gevraagd wordt artikel 2 van de planvoorschriften met deze eis uit te breiden.

Reactie:

Thans is in artikel 2 van de voorschriften vastgelegd dat bij nieuwbouwplannen buitendijks een maaiveldhoogte van 3,90 meter boven NAP moet worden aangehouden.

3. VROM-Inspectie Regio Zuid-West

3.1 Algemeen

Het voorontwerp suggereert ten onrechte dat er sprake is van een consoliderend plan aangezien nieuwbouw plaatsvindt aan de Boergoensevliet en de Landmanstraat. Hoofdstuk 8 heeft het over verschillende "uit te voeren projecten". Omdat de toepassing van de milieuwetgeving deels afhankelijk is van het antwoord op de vraag of sprake is van bestaande of van nieuwe situaties kunnen relevante milieuaspecten op basis van de huidige tekst niet op adequate wijze worden geverifieerd. Gevraagd wordt om het duidelijk aangeven van de (nieuwbouw)projecten binnen het plangebied.

Reactie:

Het bestemmingsplan bevat thans drie nieuwbouwlocatie, woningbouw en/of voorzieningen op de locatie Struitenweg (gelegen tussen de Boergoensevliet en de Landmanstraat), verplaatsing en uitbreiding van een horecagelegenheid op het Charloisse Hoofd en een bouwmarkt op de hoek van de v. Blommesteinweg en de Plompertstraat. Alleen de eerstgenoemde locatie is geluidsgevoelig. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is milieuonderzoek gedaan, de resultaten hiervan zijn thans opgenomen in de toelichting.

3.2 Water (hoofdstuk 5)

- a. In algemene zin heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerders over de watertoets. Kennelijk heeft geen overleg plaatsgevonden over dit concrete plan. Voordat de planprocedure wordt voortgezet, dient overleg plaats te vinden met de betrokken waterbeheerder. Hierbij wordt aanbevolen aan te geven of binnen het plangebied riooloverstorten plaatsvinden.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.3.

- b. De toelichting vermeldt dat binnen het plangebied een gemengd rioolstelsel en een gescheiden rioolstelsel aanwezig zijn (Oud Charlois en het Dokhavenpark). Geadviseerd wordt om ook de type rioolstelsels binnen de bestemming "bedrijven" te vermelden.

Reactie:

De toelichting is hierop aangepast.

3.3 Geluid (§ 6.2)

3.3.1 Wegverkeer

- a. Vermeld is dat voor bepaalde wegen in de toekomst het 30-km/h-regime geldt. Voor deze wegen zou de Wet geluidhinder (Wgh) niet van toepassing zijn. VROM wijst erop dat de Wgh onverkort van kracht is totdat bedoeld regime in werking is getreden.

Reactie:

In het voorontwerp-bestemmingsplan werd inderdaad nog gesproken over een toekomstige situatie. Inmiddels is deze formulering achterhaald, thans geldt voor het merendeel van het plangebied een 30-km/h-regime.

- b. Duidelijk dient te zijn wat de huidige geluidbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen is ten gevolge van het wegverkeer. Indien voorkeurswaarden worden overschreden, dienen de door de provincie verleende ontheffingen te worden vermeld.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.1.1.

- c. Het is niet duidelijk met welk doel de tabel op pagina 35 is opgenomen. Gevraagd wordt of het betrekking heeft op bestaande of op nieuwe situaties. Voort dient de tabel te worden voorzien van een conclusie. Duidelijk moet zijn of er wordt voldaan aan voorkeursgrenswaarden, dan wel aan een verleende hogere grenswaarde.

Reactie:

De geluidsberekeningen die in het voorontwerp-bestemmingsplan staan zijn indicatieve berekeningen, bedoeld om inzichtelijk te maken of toekomstige nieuwe ontwikkelingen belemmerd kunnen worden door de geluidbelasting. Omdat dit verwarring schept en omdat de gegevens inmiddels verouderd zijn is deze tabel met indicatieve berekeningen niet meer opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

- d. Indien nieuwe geluidsgevoelige objecten niet kunnen voldoen aan voorkeursgrenswaarden, dient er een ontheffing te zijn verleend door de provincie alvorens het voorontwerp verder in procedure wordt genomen.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.1.1.

3.3.2 Bedrijven

- a. Relevante geluidszones (50 en 55 dB(A)-contour) dienen op de plankaart te worden aangegeven. Op basis van het voorontwerp is niet duidelijk welke delen van het plangebied door industrielawaai worden belast. Duidelijk dient te zijn wat de huidige geluidbelasting is ten gevolge van de industrie. Indien voorkeursgrenswaarden worden overschreden, dienen de door de provincie verleende ontheffingen te worden vermeld.

Reactie:

De 50 dB(A) toetsingszone van het industrieterrein Waal-/Eemhaven is niet op de plankaart aangegeven omdat het plangebied geheel is gelegen binnen beiden contouren, dit is vermeldt in de toelichting. Bijna het hele plangebied ligt binnen de 50 dB(A) toetsingszone van het industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Deze contour is thans op de plankaart aangegeven. De 55 dB(A)-contouren van het industrielawaai zijn niet relevant en behoeven niet op een plankaart te worden weergegeven. Voor de nieuwbouwlocatie Struitenweg is voor wegverkeers- en industrielawaai een hogere waarde aangevraagd.

- b. Indien nieuwe geluidsgevoelige objecten niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden, dient er een ontheffing te zijn verleend door de provincie alvorens de bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.1.1.

3.3.3 Nieuwe situaties

De stelling dat de geluidbelasting van nieuw te bouwen woningen aan de Boergoensevliet en de Landmanstraat aan de voorkeursgrenswaarde zal voldoen, is gebaseerd op een aanname. Dit vormt onvoldoende onderbouwing. Een conclusie dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, dient te zijn gebaseerd op deugdelijk onderzoek.

Reactie:

Thans is naar deze locatie (Stuitenweg) onderzoek gedaan. De resultaten zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

3.3.4 Railverkeer

Artikel 11, lid 3, sub a van de voorschriften schept de mogelijkheid om binnen de bestemming "bedrijven IV" voorzieningen te realiseren ten behoeve van het spoorwegverkeer.

Een dergelijke bestemming noodzaakt tot een nadere onderbouwing in de toelichting waaruit blijkt dat (na realisering van dergelijke voorzieningen) geen onaanvaardbare geluidsbelasting voor geluidsgevoelige objecten optreedt.

Reactie:

De spoorverbindingen in het plangebied (havensporen) bevatten geen toetsingszone conform het Besluit Grenswaarden binnen zones langs Spoorwegen. Eventuele geluidshinder van de havensporen valt onder de milieuvergunning van de betreffende bedrijven.

NB: in het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'bedrijven IV' verwoord in artikel 10 lid 3 sub a van de voorschriften.

3.4 Luchtkwaliteit (§ 6.3)

Dat het plangebied ver van de snelweg ligt en dat de wegen (kennelijk binnenstedelijke wegen) niet druk zijn, vormt onvoldoende grondslag voor de conclusie dat de luchtkwaliteit waarschijnlijk geen probleem zal vormen. Nog afgezien dat hiermee te veel onzekerheid wordt gelaten aan het behalen van de gewenste luchtkwaliteit, dient de toelichting een deugdelijke motivatie te bevatten. Zo dient tenminste voor bestaande situaties duidelijkheid te bestaan over wat de huidige luchtkwaliteit is. Indien de plandrempel voor stikstofdioxide als bedoeld in het Besluit luchtkwaliteit niet wordt overschreden, dient dit in de toelichting te worden aangegeven. Indien sprake is van nieuwe situaties, dient expliciet te worden getoetst aan de grenswaarden voor stikstofdioxide uit genoemd besluit.

Reactie:

Om knelpunten in de bestaande situatie op te lossen, zullen de plannen uit het Nationaal Luchtkwaliteitplan uitgevoerd moeten worden. Naast dit plan worden voor Rotterdam verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven in de "Uitwerking van het Plan van Aanpak knelpunten Rotterdam". Het effect van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit is in beeld gebracht door luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren naar de drie nieuwbouwlocaties (woningbouw en/of voorzieningen op de locatie Struitenweg, verplaatsen en uitbreiden van een horecagelegenheid op het Charloisse Hoofd en een bouwmarkt op de hoek van Blommesteijnweg en de Plomperstraat).

3.5 Externe veiligheid (§ 6.3)

- a. De toelichting vermeldt dat er binnen 40 m van de kade van de Nieuwe Maas niet mag worden gebouwd. Artikel 2 lid 7 van de planvoorschriften gaat echter uit van 25 m. Voorts gevende voorschriften geen invulling aan de motivatieplicht, die geldt in de zone tussen 40 en 65 meter.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.1.6.

- b. Bedrijven

De conclusie dat binnen het plangebied geen bedrijven met een hoog risico voor externe veiligheid aanwezig zijn, dient nader te worden onderbouwd. Dit kan door bijvoorbeeld de binnen het plangebied aanwezige bedrijven te vergelijken met de in het (concept) Besluit Externe Veiligheid genoemde bedrijfscategorieën. Voorts dient duidelijk te zijn of er buiten het plangebied risicovolle bedrijven aanwezig zijn, die van invloed zijn op het plangebied.

Reactie:

Door DCMR Milieudienst Rijnmond is aangegeven dat thans geen bedrijven met een BEVI-contour binnen het plangebied aanwezig zijn. Uit recente informatie van de DCMR Milieudienst Rijnmond blijkt dat de berekende veiligheidscontouren van twee bedrijven (gelegen buiten het plangebied) zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen over het plangebied van Oud-Charlois vallen. Het gaat om de bedrijven ECT-Hanno en het Rotterdams Havenbedrijf BV (RHB). Hier wordt thans in het hoofdstuk milieu aandacht aan besteed.

Er zal nog nader onderzoek plaatsvinden naar de aanvaardbaarheid van het groepsrisico van deze bedrijven. Voor het RHB zal ook het plaatsgebonden risico nog nader worden berekend. De resultaten hiervan zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen voordat het plan wordt vastgesteld.

c. Gemeentelijke routes gevaarlijke stoffen

Naast een toetsing aan het plaatsgebonden risico (PR) dient ook te worden getoetst aan het groepsrisico (GR).

Reactie:

In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan stond vermeld dat de wegen Waalhaven oostzijde en Waalhaven noordzijde deel uitmaken van een gemeentelijke route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeentelijke aanwijzing voor routes t.b.v. het transport van gevaarlijke stoffen is komen te vervallen. Over deze wegen vindt geen transport van LPG plaats. Het is niet bekend of in beperkte mate vervoer van andere gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als er al sprake is van groepsrisico dan is dat zeer gering. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk langs deze wegen. De gemeente Rotterdam is daarom van mening dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen aandacht hoeft te worden besteed aan het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

d. Vuurwerk

De toelichting maakt niet duidelijk of er binnen het plangebied wordt voldaan aan de veiligheidszone van 8 meter.

Reactie:

Als niet kan worden voldaan aan de veiligheidszone krijgt een opslagruimte voor vuurwerk geen milieuvergunning van de DCMR. Het is niet zinvol hier in een bestemmingsplan nader op in te gaan.

e. Railverkeer

Artikel 11, lid 3, sub a van de voorschriften schept de mogelijkheid om binnen de bestemming "bedrijven IV" voorzieningen te realiseren ten behoeve van spoorwegverkeer. Indien dit gepaard gaat met het vervoer van gevaarlijke stoffen, dient een nadere onderbouwing plaats te vinden voor wat betreft de externe veiligheid.

Reactie:

De havensporen worden gebruikt door de bedrijven in de haven. Deze (bestaande) havensporen zijn niet opgenomen in de Risicoatlas Spoor. Eventueel transport van gevaarlijke stoffen dient in de milieuvergunning te worden geregeld.

NB: in het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'bedrijven IV' verwoord in artikel 10 lid 3 sub a van de voorschriften.

3.6 Horeca

Het is niet uitgesloten dat de bestemming horeca conflicteert met andere functies binnen het plangebied. Een nadere onderbouwing op welke wijze dergelijke conflicten worden voorkomen, bijvoorbeeld door toetsing aan de uitgangspunten van de horecanota, is daarom op zijn plaats. Voorts wordt in de toelichting gesproken over de bestaande horeca terwijl de plankaart suggereert dat aan het Grienthoofd nieuw te vestigen horeca mogelijk is. Deze locatie is gevestigd tussen de 40 en 65 m. uit de kade van de Nieuwe Maas. Om deze reden moet invulling worden gegeven aan de motivatieplicht op het punt van de externe veiligheid.

Reactie:

In dit bestemmingsplan zijn alleen de bestaande en legale horecavestigingen (dwz. vestigingen welke ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan beschikken over een horeca-exploatievergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam) opgenomen. Van geprojecteerde (dwz. nog niet aanwezige) horeca is in dit bestemmingsplan geen sprake. De aard van de horeca staat omschreven in artikel 1 van de voorschriften: 'Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken. Een regeling inzake het daadwerkelijk exploiteren van horecavestigingen is verder geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam (APV). Artikel 2.3.2 van deze verordening bepaalt dat het verboden is een dergelijke inrichting te exploiteren zonder een daartoe door de burgemeester afgegeven exploitatievergunning.

In artikel 2.3.6. van deze verordening, voor zover in dit kader van belang, is bepaald dat de burgemeester een exploitatievergunning kan weigeren als naar zijn oordeel het woon- en leefklimaat in de omgeving van de inrichting door de aanwezigheid van de inrichting nadelig wordt beïnvloed. In het derde lid van dit artikel is bepaald dat de burgemeester hierbij rekening houdt met

- het karakter van de straat en van de wijk waarin de inrichting is gelegen of zal komen te liggen;
- de aard van de inrichting;
- de spanning waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie van de inrichting;
- de wijze van bedrijfsvoering van de exploitant of de beheerder van de inrichting in deze of in andere inrichtingen, alsmede diens antecedenten.

Het bestemmingsplan beoogt evenwel niet specifiek die belangen te beschermen die de APV beoogt te beschermen. Dit bestemmingsplan legt slechts de bestemmingen vast en beoogt niet het vergunningenstelsel van de APV en de daaraan verbonden toetsingscriteria te vervangen. De regeling zoals die in het voorliggende bestemmingsplan inzake horeca is opgenomen heeft een conserverend karakter en beoogt derhalve recht te doen aan de bestaande situatie. Een verdere gedetailleerde wijze van bestemmen is daarom niet wenselijk en blijft dan ook achterwege.

Ter plaatse van het Grienthoofd gelden de afstanden 25 m (bebouwingsafstand transport te water) en 40 m (toetsingsafstand transport te water). De bestemming horeca valt hierbuiten. Bovendien gaat het hier om reeds bestaande horeca. Slechts ter plaatse van de Charloisse Hoofd wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om een nieuwe horecavoorziening te realiseren. Voorwaarde hierbij is onder andere dat de reeds bestaande horecavoorziening aan de Charloisse Hoofd verdwijnt.

3.7 Handhaving

In het bestemmingsplan ontbreekt een handavingsparagraaf waarin is aangegeven hoe in de toekomst wordt omgegaan met illegale (met het bestemmingsplan strijdige) situaties. In de planvoorschriften ontbreekt tevens een bepaling waarin overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.9b.

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

4.1 Geluid

a. Industrielawaai

Het bestemmingsplan wijst op het feit dat het plangebied binnen de 50 dB(A) toetsingscontour van de Waal-Eemhaven ligt en deels binnen de 50 dB(A) toetsingscontour van de Maas-Rijnhaven. Dit betekent dat bij elke nieuwe geluidsgevoelige bestemming een geluidsonderzoek naar de geluidbelasting op de gevel noodzakelijk is, en dat bij een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) een hogere waarde dient te worden aangevraagd.

Het voorontwerpbestemmingsplan vermeldt dat de locatie waar de nieuwbouw plaatsvindt wordt afgeschermd door de bestaande woningen, en dat het onwaarschijnlijk is dat de geluidbelasting boven de 50 dB(A) ligt. Deze veronderstelling is onjuist omdat de locatie ligt binnen de het aandachtsgebied van zowel de Waal/Eemhaven als de Rijn-Maashaven, zodat alsnog een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting moet worden uitgevoerd.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 3.3.2a.

b. Wegverkeer

Ook voor wegverkeer geldt dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd wanneer nieuwbouw binnen een zone van een weg is gesitueerd. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de nieuwbouwlocatie binnen de zone van de Boergoensevliet ligt. Een akoestisch onderzoek moet derhalve ook hier worden uitgevoerd.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.1.1.

c. Conclusie

Voor zowel industrielawaai als wegverkeerslawaaï dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen. Er kan niet zomaar worden aangenomen dat de geluidbelasting lager is dan 50dB(A).

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 1.1.1. en 3.3.2a.

4.2 Lucht en (geur)hinder

- a. Het plangebied ligt, zoals in paragraaf 6.3 terecht is opgemerkt, redelijk ver verwijderd van zeer drukke wegen en de gemiddelde luchtkwaliteit ligt daarom (zeker in 2010) beneden de grenswaarde voor NO₂. alleen direct langs de doorgaande wegen zal nog sprake zijn van te hoge concentraties, maar het is de vraag of voor die locaties een luchtkwaliteitsplan gemaakt zal moeten worden. Zo'n plan valt overigens buiten het bestek van een bestemmingsplan. Bij nieuwbouw zal aan de grenswaarde getoetst moeten worden. Te dien aanzien worden geen problemen verwacht.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 3.4.

- b. Voor het aspect geur en stofhinder worden eveneens geen problemen verwacht. Aan de Spuikade en de Van Blommesteijnstraat uitkomende Plompertstraat mag zich bedrijvigheid tot maximaal categorie 3 bedrijven vestigen en aan de Waalhaven O.Z. Plompertstraat tot maximaal categorie 4. Gezien de afstand tot de nabij gelegen woningen (80-130 meter) zal aandacht moeten worden besteed bij nieuw te vestigen bedrijven voor de aspecten geur en stofhinder.

Reactie:

In het kader van de milieuvergunning zal hier aandacht aan worden besteedt.

4.3 Externe veiligheid

- a. In de externe veiligheidsparagraaf dient aan gegeven te worden of het transport over water een knelpunt veroorzaakt in de bestaande situatie waarbij woningen staan binnen de aangegeven zone van 20/20 en respectievelijk 40/65 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan dient uitgewerkt te worden wat de risico's en effecten zijn van activiteiten buiten het plangebied op (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het plangebied.

Reactie:

In verband met vervoer van explosiegevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas geldt een zone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het aspect "externe veiligheid". Externe veiligheid is nader uitgewerkt in de notitie "Omgaan met risico's", verschenen als bijlage bij het Nationaal milieubeleidsplan. Hierin zijn risicogrenzen vastgesteld voor individueel en groepsrisico, onderscheiden in een maximaal toelaatbaar niveau (grenswaarde) en een verwaarloosbaar niveau (streefwaarde).

- b. Vuurwerkinrichtingen

De beschrijving van vuurwerkinrichtingen wordt onvolledig geacht. De genoemde veiligheidszone van 8 meter vanaf de deur van de vuurwerkkuis geldt voor opgeslagen tot 10.000 kg consumentenvuurwerk. Voor opslagen boven deze 10.000 consumentenvuurwerk kg geldt een veiligheidsafstand van 20 meter. Tevens dienen per bufferbewaarplaats veiligheidsafstanden in acht genomen te worden afhankelijk van de opgeslagen hoeveelheid vuurwerk, variërend van 20 tot 80 meter. In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoeveel er mag worden opgeslagen in de vuurwerkopslagen. Deze opslagen zijn evenmin opgenomen op de plankaart. Het is niet duidelijk of de bestaande situatie van de vuurwerkopslagplaatsen een knelpunt oplevert.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan is uitgebreider op verschillende zones van vuurwerkopslag ingegaan. In het plangebied geldt een zone van 8 meter. De gemeente is er geen voorstander van om vuurwerkopslagplaatsen op de plankaart te zetten omdat er in de loop van de planperiode opslagplaatsen bij kunnen komen of kunnen verdwijnen.

De DCMR verleent de milieuvergunning voor een vuurwerkopslagplaats en dient hierbij onder andere te toetsen aan het bestemmingsplan, de gemeente dient bij een bestemmingswijziging na te gaan of de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit niet worden overschreden.

4.4 Bedrijven

Op de plankaart van het voorontwerp staan bestemmingen aangegeven die niet overeenkomen met de actuele plaatselijke situatie en de bedrijfsgegevens die bij de DCMR bekend zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

Charloisse Kerksingel 8-10

Dit is sinds jaar en dag het autoreparatiebedrijf inclusief het spuiten van motorvoertuigen J.N Schobben en Zn. Hiervoor is in 1979 een revisievergunning verleend en in 1992 een veranderingsvergunning krachtens de Wet milieubeheer. Dit bedrijf valt conform de VNG-lijst van bedrijfstypen in categorie 3.

Plompertstraat/Spuikade

Volgens de plankaart is de bestemming BIII (bedrijven III, artikel 11, planvoorschriften) aldaar van toepassing. Hier zijn categorie 3 bedrijven toegestaan. Bij de DCMR staat echter een aantal bedrijfsvestigingen geregistreerd die vallen binnen bedrijfstype categorie 4.

Het vorenstaande geldt ook voor andere locaties binnen het plangebied. De milieuvergunningen die op deze locaties zijn afgegeven staan in het bedrijvenbestand van DCMR nog als actueel aangegeven, en zijn overdraagbaar aan elke gebruiker tenzij de beschikking op de betreffende locatie wordt ingetrokken.

Ook is gebleken dat het bedrijvenbestand van de DCMR niet overal actueel is ten gevolge van sloop en renovatie in het plangebied. Om een juist beeld van de huidige situatie binnen het plangebied te verkrijgen is een inventarisatie vereist.

Reactie:

De bebouwing ter plaatse van de Kerksingel 8-10 is bestemd als 'gemengde bebouwing I'. Binnen de bestemming 'gemengde bebouwing I' zijn onder andere bedrijven toegestaan, welke zijn vermeld in de categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de voorschriften, met uitzondering van de handel in/repairatie van auto's, tenzij zulks op de plankaart is aangegeven met een aanduiding "garagebedrijf toegestaan".

In het ontwerp bestemmingsplan is het garagebedrijf J.N. Schobben en Zn. thans positief bestemd doordat de nadere aanduiding "garagebedrijf toegestaan" op het adres Kerksingel 8-10 is opgenomen. De plankaart en voorschriften zijn hiertoe aangepast.

De bedrijven in de Plompertstraat die bij de DCMR geregistreerd stonden als categorie 4 bedrijven zijn door de DCMR opnieuw beoordeeld op milieucategorie. Het gaat om de volgende bedrijven:

- Tri- Tools Plompertstraat 18 SBI code 5152.2 Groothandel in metalen en halffabrikaten;
- Lens b.v. Plompertstraat 26 SBI code 281 Constructie werkplaatsen in gesloten gebouw.

Na een beoordeling met toepassing van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" komt de DCMR tot de conclusie dat deze bedrijven in milieucategorie 3 vallen.

NB: de bestemming 'bedrijven' is in het ontwerp bestemmingsplan verwoord in artikel 10 van de voorschriften.

5. TenneT Zuid-Holland

- 5.1. Geconstateerd wordt dat op de plankaart ten onrechte een ondergrondse 150 kV-verbinding (KV-032) is opgenomen omdat deze verbinding sedert 1996 buiten bedrijf gesteld is. Gedeelten van deze kabels zouden zelfs reeds zijn verwijderd na overleg met betrokken gemeentelijke diensten. TenneT heeft de nieuwe situatie verwerkt in een detailtekening welke zij als bijlage heeft gevoegd bij deze overlegreactie.

Reactie:

De bewuste leiding is van de plankaart afgehaald.

- 5.2. De telecommunicatieverbinding (KT-203 voorheen KT-032) is nog wel in bedrijf, maar deze verbinding behoeft op basis van de richtlijn van de Nota planbeoordeling geen nadere bescherming in het bestemmingsplan.

Reactie:

Deze leiding is niet opgenomen op de plankaart.

6. KPN, Operations Vaste Net

Verzoekt bij nadere uitwerking rekening te houden met de belangen van KPN, te weten:

- Creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- Handhaven van bestaande tracés;
- Vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplantingen;
- In overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeeldkasten van KPN;
- Vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten;
- Ter controle of voor dit gebied beperkingen gelden, wordt verwezen naar KPN operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR, Apeldoorn, telefoonnummer 050-5820678.

Reactie:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

7. Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Charlois

7.1 Locatie Struitenweg

Gevraagd wordt de bestemming van deze locatie te verruimen omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om aan de zijde van de Struitenweg de mogelijkheid te scheppen dat er in drie bouwlagen kan worden gebouwd en niet zoals thans voorgesteld in twee. Tevens wordt gevraagd om een maximaal bebouwingspercentage van 60% voor de gehele locatie.

Reactie:

Dit is reeds achterhaald. De deelgemeente Charlois is teruggekomen van de wens voor het opnemen van drie bouwlagen. De deelgemeente heeft aangegeven maximaal twee bouwlagen mogelijk te maken en een bebouwingspercentage van maximaal 60%. De locatie Struitenweg is bestemd als 'Gemengde bebouwing III', met 2 bouwlagen en een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

7.2 Locatie Doklaan/Dokstraat

Gevraagd wordt om voor deze locatie de bestemming schoolwoningen toe te voegen met een maximum van 540 m².

Reactie:

Dit is reeds achterhaald. De deelgemeente Charlois is teruggekomen van de wens om de bestemming schoolwoningen op te nemen.

7.3 Bouwplan Frans Bekkerstraat/Boergoensestraat

In het (concept van het) voorontwerp bestemmingsplan is de bouwlocatie niet mee bestemd. Aangezien de verwerving thans rond is, kunnen de voorschriften en de plankaart van het vigerende bestemmingsplan alsnog worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie:

Medio 2005 is voor onderhavige locatie een bouwvergunning verleend. Thans is in het ontwerp bestemmingsplan onderhavige locatie iets ruimer bestemd dan waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. De bestemmingsvlek is wat ruimer opgenomen, waardoor het beter aansluit bij de aangrenzende percelen. Daarnaast is het mogelijk vier bouwlagen te realiseren.

7.4 Toelichting horeca

Gevraagd wordt om in paragraaf 4.2.9. "Horeca in Oud Charlois" te omschrijven waar in het bestemmingsplan de burger informatie kan vinden over de mogelijkheid voor horeca op een bepaalde locatie. Verder wordt gevraagd nogmaals een check te doen ten aanzien van de diverse horeca aanduidingen en vermeldingen in de voorschriften en op de plankaart.

Reactie:

In de paragraaf over horeca in hoofdstuk 4 wordt reeds verwezen naar de plankaart waarop de bestemming "Horeca" en de aanduidingen 'Horeca toegestaan' te vinden zijn. Aan de tekst is een verwijzing naar de voorschriften toegevoegd.

Er heeft in de ontwerpfase van dit bestemmingsplan opnieuw een inventarisatie plaatsgevonden van de horeca in Oud Charlois. Dit heeft geleid tot aanpassingen op de plankaart. In dit bestemmingsplan zijn alleen de bestaande en legale horecavestigingen (dwz. vestigingen welke ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan beschikken over een horeca-exploitatievergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam) opgenomen.

7.5 Werken aan huis

Er wordt aandacht gevraagd voor de brief van 6 mei 2003 waarin het deelgemeentelijke standpunt t.a.v. werken aan huis werd uiteengezet. In die brief werd tevens aan dS+V gevraagd dit standpunt onder de aandacht van burgemeester en wethouders te brengen in het kader van het aanbieden van het concept-voorontwerpbestemmingsplan. Uit de brief van dS+V d.d. 11 maart 2004 aan de deelgemeente Charlois, heeft de deelgemeente geen reactie op haar standpunt inzake werken aan huis aangetroffen. Om deze reden wenst zij te dien aanzien haar standpunt te herhalen. Dat standpunt luidt als volgt:

De woonfunctie van de panden dient visueel gehandhaafd te blijven, met name aan de straatzijde.

Als extra voorwaarde wil de deelgemeente de volgende zinsnede (voorschrift) opgenomen hebben:

Activiteiten die verband houden met het werken aan huis moeten minimaal 3.00 meter achter de voorgevel van de woning plaatsvinden. Dit is niet bedoeld om een computer die op een tafel voor het raam te weren, maar om activiteiten die vallen onder "werken aan huis" niet aan de straatzijde te laten plaatsvinden. Onder werken aan huis kan immers worden verstaan een eenmanszaak in prostitutie. Dergelijke bedrijvigheid valt buiten het prostitutiebeleid. Door opnemng van bovenbedoelde zinsnede/afstandseis wordt bereikt dat een pand zijn uitstraling als woonruimte behoudt (en dus geen bedrijfsmatige uitstraling krijgt). Met het opstellen van duidelijke regels beoogt de deelgemeente handhavingacties zoveel mogelijk te voorkomen.

Hoewel in de voorschriften van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de woonfunctie in gevallen als hiervoor aangegeven gehandhaafd blijft en reclame-uitingen aan (o.m.) gevel en dakrand niet zijn toegestaan, wordt met de zinsnede dat 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen gebruikt mag worden voor bedrijfsuitoefening niet voldoende uitsluitel gegeven dat de bedrijfsvoering niet aan de voorkant van het pand plaatsvindt. De deelgemeente wenst dit middels aanpassing van de voorschriften te voorkomen.

Reactie:

Het deelgemeentelijk standpunt t.a.v. de regeling "werken aan huis" is opgenomen in de agendapost, welke is behandeld in de vergadering van B&W op 9 december 2003. B&W hebben besloten niet tegemoet te komen aan de wens van de deelgemeente. Zij hebben hiertoe het volgende overwogen. 'De regeling "werken aan huis" komt tegemoet aan het verlangen om 'starters' en personen met een zelfstandig beroep in de gelegenheid te stellen op eenvoudige en goedkope wijze economische activiteiten te laten ontplooiën en is gebaseerd op de in 1998 aangenomen motie van het oud-raadslid Middelkoop. Tegemoetkomen aan de wens van de deelgemeente zou niet alleen het doel van de motie voorbijschieten, maar tevens een vrijwel oncontroleerbare voorwaarde scheppen. Het argument van de deelgemeente dat zo kan worden voorkomen dat de bedrijfsmatige activiteiten zich aan de straatzijde afspelen, gaat niet op. Wanneer sprake zou zijn van een bedrijfsmatige uitstraling zou dit in strijd zijn met het vereiste van handhaving van de woonfunctie in visuele zin en zou er op die grond reeds kunnen worden opgetreden'.

Voorzover bij de deelgemeente angst bestaat dat er raamprostitutie kan gaan plaatsvinden, kan hier het volgende worden opgemerkt. In de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam (APV) is in artikel 3.1.1 lid 1 onder andere bepaald dat "het verboden is in deuropeningen, dan wel zich binnenshuis bevindende zichtbaar voor het publiek, iemand voor prostitutie uit te nodigen of uit te lokken". Lid 2 van dit artikel bepaalt dat het verbod niet geldt voor door het college van burgemeester en wethouders aangewezen wegen of plaatsen, *mits* de prostituee over een door of namens de burgemeester afgegeven vergunning beschikt. Ingevolge de APV is raamprostitutie aldus niet zonder meer mogelijk.

7.6 Horecabestemming Charloisse Hoofd 21.

Gevraagd wordt om voor dit pand een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid zou moeten gelden voor de locatie en groenbestemming ten oosten van de locatie, zodat het in de toekomst mogelijk is om het pand met de horecabestemming te verplaatsen naar het naast gelegen groentje. Dit past binnen de stedelijke ambitie om de waterkant te verbeteren conform het project Rivierenparken. De deelgemeente wijst er voor de goede orde nog op dat het niet de bedoeling is dat er een extra horecagelegenheid bij komt

Reactie:

In artikel 27 van de planvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het verplaatsen en uitbreiden van de reeds aanwezige horecavoorziening. Op de plankaart is de grens van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

7.7 Financiële uitvoerbaarheid (toelichting hoofdstuk 8).

Gevraagd wordt om de onderdelen "programma" en "fasering" van dit hoofdstuk te actualiseren en de inhoudsopgave en paginanummering op elkaar af te stemmen.

Reactie:

De financiële paragraaf (thans opgenomen onder hoofdstuk 7 van de toelichting) is in zijn geheel geactualiseerd en beperkt zich nu tot alleen de echt nieuwe ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt niet meer inhoudelijk ingegaan op het programma en de fasering. Dit gebeurt nu in hoofdstuk 4 'Planbeschrijving'. De financiële paragraaf beperkt zich nu tot een beschrijving van de financiële consequenties.

7.8 Alhoewel het bij de gemeente Rotterdam ongebruikelijk is om de insprekers op de hoogte te brengen van het moment waarop de ter visie legging is van het ontwerpbestemmingsplan Oud Charlois, verzoekt de deelgemeente om dat toch te doen. Hiertoe wordt een presentielijst van de aanwezigen van de inspraakavond van 1 juli 2004 overlegt.

Reactie:

In overleg met de deelgemeente Charlois is er voor gekozen om de insprekers niet apart op de hoogte te brengen van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ter zake van de bekendmaking van de verschillende fasen in de totstandkomingsprocedure van een bestemmingsplan wordt voldaan aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht gestelde publicatievereisten. Het behoort in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van belanghebbenden om op de hoogte te blijven van het verloop van deze procedure.

Wat de bekendmaking van bestemmingsplannen in het algemeen betreft: dit geschiedt in het huis-aan-huis-blad "de Maasstad" en vanaf de fase ontwerpbestemmingsplan ook in de "Staatscourant". Bovendien staan de bekendmakingen behalve in "de Maasstad" ook op de internetpagina van de gemeente Rotterdam, op pagina 'Rotterdam Bericht'. Via www.Rotterdam.nl onder 'gemeentebestuur' en vervolgens onder 'Rotterdam Bericht' staan de bekendmakingen vermeld.

8.2 Inspraak

Eindverslag **als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Rotterdam** met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Oud Charlois".

Vanaf vrijdag 23 april 2004 tot en met maandag 24 mei 2004 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen bij het City Informatiecentrum, Coolsingel 197, en op de deelgemeentesecretarie, Boerhaavestraat 11, Rotterdam.

Inspraakbijeenkomst

Op 1 juni 2004 is in de deelgemeentesecretarie een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Het verslag heeft van 11 juni 2004 tot en met 8 juli 2004 ter inzage gelegen en is toegezonden aan degenen die tijdens de inspraakbijeenkomst aanwezig waren. Gedurende de periode van 23 april 2004 tot en met 15 juni 2004 konden schriftelijke zienswijzen worden ingediend.

Mondelinge zienswijzen

Tijdens de inspraakbijeenkomst op 1 juni 2004 kwamen, na een korte uitleg van het bestemmingsplan, onder andere de volgende aspecten aan de orde:

1. Vermeende onjuistheden op plankaart, in planvoorschriften of plantoelichting:
 - Er wordt ten onrechte gesproken over buslijn 67;
De toelichting is hierop aangepast. Het betreft de lijnen 44 en 73 die Oud-Charlois verbinden met het Zuidplein.
 - Verkeerde benaming van Calmar Hollandia;
De oude benaming Nelcon is gewijzigd in Kalmar Industries BV.
 - In een aantal gevallen is het aantal bouwlagen niet goed aangegeven;
De plankaart is nogmaals in zijn geheel nagelopen op de juistheid van bouwlagen e.d. Op een aantal plekken zijn inderdaad fouten gevonden. Deze zijn inmiddels hersteld.
 - Er zijn in het plangebied meer belwinkels aanwezig dan de toelichting aangeeft.
In het plangebied bevinden zich inderdaad 4 belhuizen in plaats van de eerder gesuggereerde één. Dit is inmiddels aangepast op de plankaart, in de voorschriften en in de toelichting.
 - Het proeflokaal aan de Charloisse Kerksingel 20-22 is niet juist bestemd;
Dit is juist. De Charloisse Kerksingel was bestemd als "gemengde bebouwing I", waarin geen horeca is toegestaan. Thans is de nadere aanduiding 'horeca toegestaan' op bovengenoemd adres opgenomen.
 - Achter het bouwplan Frans Bekker Boergoien wordt geheel ten onrechte gesproken van slechts 1 bouwlaag.
Het bewuste gebouw kent één bouwlaag met daarboven een schuine kap. Omdat de bestemming veranderd is in "Maatschappelijke voorzieningen II" wordt de hoogte uitgedrukt in meters in plaats van bouwlagen. De maximale bouwhoogte is nu gesteld op 7 meter.
2. Vermeende onjuiste weergave van het aantal bouwlagen van de panden aan de Clemensstraat.
De Clemensstraat telt aan de westzijde 3 bouwlagen en aan de oostzijde vier. De plankaart is hierop aangepast.

Voor een volledige weergave van de inspraakbijeenkomst wordt hier verwezen naar het verslag van de inspraakbijeenkomst dat als bijlage is toegevoegd.

De mondelinge zienswijzen hebben geleid tot bovengenoemde aanpassingen van de toelichting, voorschriften en plankaart.

Schriftelijke zienswijzen

Tijdens de periode van 23 april 2004 tot en met 15 juni 2004 zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

II VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

Bestemmingsplan Oud-Charlois

Algemene en technische bepalingen

- Artikel 1 - Begripsbepalingen
- Artikel 2 - Algemene bepalingen

Bestemmingsbepalingen

- Artikel 3 - Woningen
- Artikel 4 - Bijzonder woongebouw
- Artikel 5 - Gemengde bebouwing I en II
- Artikel 6 - Winkels waarboven woningen
- Artikel 7 - Maatschappelijke voorzieningen I en II
- Artikel 8 - Kantoren
- Artikel 9 - Horeca
- Artikel 10 - Bedrijven
- Artikel 11 - Recreatieve voorzieningen
- Artikel 12 - Erf
- Artikel 13 - Tuin
- Artikel 14 - Bergingen
- Artikel 15 - Garages
- Artikel 16 - Voorzieningen van openbaar nut
- Artikel 17 - Verkeersweg
- Artikel 18 - Verblijfsgebied
- Artikel 19 - Spoorweg
- Artikel 20 - Verkeerstunnel
- Artikel 21 - Groen
- Artikel 22 - Water I
- Artikel 23 - Water II
- Artikel 24 - Leiding
- Artikel 25 - Waterkering
- Artikel 26 - Archeologisch waardevol gebied A, B, C en D

Aanvullende bepalingen

- Artikel 27 - Algemene vrijstelling
- Artikel 28 - Wijzigingsbevoegdheid
- Artikel 29 - Gebruik
- Artikel 30 - Overgangsbepaling
- Artikel 31 - Strafbepaling
- Artikel 32 - Naamgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de “Voorschriften bestemmingsplan Oud-Charlois”

Artikel 1 - Begripsbepalingen

Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Een beroep of bedrijf dat aan of bij de woning wordt uitgeoefend door de bewoner.

Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (Boor) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrens

Op de plankaart aangegeven lijn welke niet door bebouwing mag worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan).

Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak (bovengronds) van een bouwperceel door gebouwen mag worden ingenomen.

Belhuis

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

Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Bestemmingsgrens

Een als zodanig verklaarde lijn op de plankaart die de grens vormt van een bepaalde bestemming.

Bijgebouw

Een gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel en waarvan het gebruik ten dienste staat van dit hoofdgebouw.

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren of tussen een vloer en een plat dak gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw, met inbegrip van een kap met een dakkapel die breder is dan 2/3 van de breedte van het pand. Een vliering, kap, zolderverdieping, kelder, bel-etage, souterrain of ondergrondse parkeervoorziening alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

Bouwmarkt

Een detailhandelsvestiging waar in hoofdzaak bouwmaterialen en tuinartikelen te koop worden aangeboden alsmede materialen welke door het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond voor zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing.

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende inpandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten.

Buitendijks gelegen gebied

Het gebied gelegen:

- a. ter hoogte van de Doklaan: ten noorden en noordoosten van de op de plankaart aangegeven buitenkruinlijn;
- b. ter hoogte van de plomperstraat/Waalstraat: ten westen van de op de plankaart aangegeven buitenkruinlijn.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen direct aan de particulier c.q. eindconsument.

Gebouw

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

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen (in de zin van de Wet geluidhinder)

Onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken.

Hotel

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht, met inbegrip van het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken alsmede congresfaciliteiten.

Kantoren

Ruimten, welke blijkens hun indeling en inrichting zijn bestemd om te worden ingericht ten behoeve van administratieve werkzaamheden.

Kap

Een dakopbouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve, levensbeschouwelijke aard dan wel ten behoeve van de openbare dienst.

Milieudeskundige

De Milieudienst Rijnmond (DCMR) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

NAP

Normaal Amsterdams Peil

Parkeerplaatsen

Ongebouwde parkeervoorzieningen.

Parkeervoorzieningen

Parkeergelegenheid ter voorziening in de behoefte aan ruimte voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen, alsmede de daarbij behorende in- en uitritten en toegangen.

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 één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

Souterrain

Verdieping van een gebouw die voor minder dan de helft van de hoogte van deze verdieping onder het peil is gelegen.

Vrije vloeroppervlakte

Vloeroppervlakte waarboven zich een vrije hoogte bevindt van ten minste 2,1 meter.

Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belhuis wordt hier niet onder begrepen.

Artikel 2 - Algemene bepalingen

Wijze van meten

1. 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 en 1 meter boven peil. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
 - 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, waarbij dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het gebouw of bouwwerk, zoals liftschachten, lichtkoepels, schoorstenen, (schotel)antennes en liftopbouwen, met een hoogte van maximaal 3 meter, niet meegerekend worden;
 - de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
 - d. 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;
 - e. 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.

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 respectievelijk in de voorschriften geen maximum bebouwingspercentage is bepaald, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

Goot- en bouwhoogte

3. a. Ter bepaling van de maximaal toegestane goothoogte van een gebouw, voor zover op de plankaart respectievelijk in de voorschriften voor dit gebouw een maximaal toegelaten aantal bouwlagen is gegeven, dient als hoogte van een bouwlaag maximaal 3,2 meter te worden aangenomen, met dien verstande, dat indien voor de begane-grondlaag een andere dan woonbestemming is toegelaten, voor de begane-grondlaag een hoogte van maximaal 4 meter dient te worden aangenomen;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter boven de onder a bedoelde goothoogte.

Afdekking van gebouwen

4. 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 plat worden afgedekt.

Molenbeschermingszone

5. a. Om rondom de molen binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'molenbeschermingszone' vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen, geldt, onverminderd hetgeen in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, het volgende, tenzij de vrije windvang of het zicht ter plaatse al is beperkt, mits deze niet verder beperkt worden:
 - Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek (5,14 meter + NAP).
 - Binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a, mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast en Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben verleend. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de

vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de betreffende molenbeheerder te overleggen.

Straalpad

6. a. Voor zover voor de gronden, begrepen in de op de plankaart als straalpad aangegeven zone, uit deze voorschriften of uit de plankaart een grotere bouwhoogte voortvloeit dan 117 m boven NAP, mag op die gronden niettemin de laatstgenoemde bouwhoogte niet worden overschreden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a tot ten hoogste de krachtens deze voorschriften of de plankaart toegestane bouwhoogte, mits de belangen van de straalverbinding niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van KPN te overleggen.

Veiligheidscontour transport te water

7. a. Om binnen een zone van 40 meter (toetsingsafstand transport te water), gemeten vanaf de kade van de Nieuwe Maas, de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt, onverminderd hetgeen in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van de voor de gronden geldende bestemmingen, dat geen 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' mogen worden gerealiseerd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a, voor de realisatie van 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten', met dien verstande dat:
 - de afstand tussen zo'n object en het de kade van de Nieuwe Maas minimaal 25 meter (bebouwingsafstand transport te water) bedraagt, en;
 - de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de Regionale Hulpverleningsdienst Rotterdam-Rijnmond te overleggen.

Artikel 3 - Woningen

1. De gronden, aangewezen voor "woningen", zijn bestemd voor:
 - a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Woningen zoals bedoeld in het eerste lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. Op de gronden, die op de plankaart nader zijn aangeduid als 'overbouwde doorgang', mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de hoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen.
4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'gebouwde parkeervoorzieningen', tevens half verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.
5. Binnen het op de plankaart als historisch waardevol gebied aangegeven gebied dienen de woningen te worden afgedekt met een kap, waarvan de helling van de dakvlakken mag variëren van 25°-75°.
6. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding horeca toegestaan, op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan. Dit betreft de volgende adressen:

- Rietdijk 4;
 - Zuidhoek 1;
 - Katendrechtse Lagedijk 446b;
 - Charloisse Hoofd 47.
7. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 4 - Bijzonder woongebouw

1. De gronden, aangewezen voor “bijzonder woongebouw”, zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten dienste van:
 - bewoning en zorgverlening met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke recreatieruimten, dagverblijven, keuken- en horecafaciliteiten, verpleegruimten en dergelijke;
 - een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
 - een verkoopruimte met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² per gebouw; met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied A en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 5 - Gemengde bebouwing I en II

1. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing I”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - winkels, bedrijven, en kantoren met een b.v.o. van maximaal 500 m² per kantoorvestiging, op de begane grond;
 - maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, met dien verstande dat ‘geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen’ zoals bedoeld in artikel 1, niet zijn toegestaan;
 met de daarbij behorende berg-en stallingsruimten, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;
 - b. de bestemmingen “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A, B, C en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing II”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - winkels en bedrijven en op de begane grond;
 - maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
 - al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
 met de daarbij behorende berg-en stallingsruimten, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en – paden.

- b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
3. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
- a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, mag op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid als ‘overbouwde doorgang’, slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de hoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen.
5. Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste en tweede lid, worden bedrijven verstaan, welke zijn vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, met uitzondering van de handel in/reparatie van auto's, tenzij zulks op de plankaart is aangegeven met een aanduiding “garagebedrijf toegestaan”.
6. Binnen het op de plankaart als ‘historisch waardevol gebied’ aangegeven gebied dienen de panden te worden afgedekt met een kap, waarvan de helling van de dakvlakken mag variëren van 25°-75°.
7. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding “horeca toegestaan”, op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan.
Dit betreft de volgende adressen:
- Charloisse Kerk singel 20-22;
 - Doklaan 85;
 - Dorpsweg 29;
 - Dorpsweg 31;
 - Dorpsweg 33;
 - Grondherendijk 1;
 - Grondherenstraat 12;
 - Katendrechtse Lagedijk 451b;
 - Katendrechtse Lagedijk 485;
 - Slotboomstraat 8;
 - Wolphaertsbocht 101-103;
 - Zuidhoek 318.
8. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding “garagebedrijf toegestaan”, op de begane grond tevens een garagebedrijf toegestaan welke is vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, met dien verstande dat zodra een in dit lid bedoeld gebruik als garagebedrijf is vervangen door gebruik als bedoeld in het eerste lid, een garagebedrijf niet langer is toegestaan.
Dit betreft de volgende adressen:
- Charloisse Kerk singel 8-10;
 - Pompstraat 44;
 - Wolphaertsstraat 43.
9. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding “seksinrichting toegestaan”, tevens een seksinrichting toegestaan.
Dit betreft de volgende adressen:
- Grondherendijk 7;
 - Katendrechtse Lagedijk 436.
10. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding “belhuis toegestaan” tevens een belhuis toegestaan, met dien verstande dat zodra een in dit lid bedoeld gebruik als belhuis is vervangen door gebruik zoals bedoeld in het eerste lid, een belhuis niet langer is toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Wolphaertsbocht 64;
- Katendrechtse Lagedijk 428A;
- Katendrechtse Lagedijk 449B.

11. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "showoroom toegestaan" tevens een showroom toegestaan. Dit betreft de Karel de Stoutestraat 6-8.
12. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid en in afwijking van het derde lid van artikel 2 van deze voorschriften is ter plaatse van het bouwblok op de hoek van de Boergoensestraat/Frans Bekkerstraat op de eerste verdieping tevens een maatschappelijke voorziening als bedoeld in artikel 1 van deze voorschriften toegestaan met een bouwlaag waarvan de maximale hoogte 4 meter bedraagt.

Vrijstelling

13. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het vijfde lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.
14. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b of het tweede lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 6 - Winkels waarboven woningen

1. De gronden, aangewezen voor "winkels waarboven woningen", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - winkels op de begane grond;
 - woningen op de verdiepingen;met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.
 - b. de bestemmingen "waterkering", "archeologisch waardevol gebied A, B en C" en "leiding", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'gebouwde parkeervoorzieningen', tevens gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.
4. Op de gronden die op de plankaart nader zijn aangeduid als 'overbouwde doorgang', mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de hoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen.
5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "horeca toegestaan", op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

- Boergoensestraat 13b;

- Boergoensestraat 35a;
- Doklaan 43
- Doklaan 45b;
- Katendrechtse Lagedijk 482;
- Wolphaertsbocht 49;
- Wolphaertsbocht 57.

6. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "belhuis toegestaan", tevens een belhuis toegestaan, met dien verstande dat zodra een in dit lid bedoeld gebruik als belhuis is vervangen door gebruik zoals bedoeld in het eerste lid, een belhuis niet langer is toegestaan. Dit betreft de Katendrechtse Lagedijk 480A.
7. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 7 - Maatschappelijke voorzieningen I en II

1. De gronden, aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen I en II", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, geldt dat de gronden aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen II", niet mogen worden gebruikt ten behoeve van 'geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen' zoals bedoeld in artikel 1.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "horeca toegestaan", tevens een horecavestiging toegestaan. Dit betreft de Charloisse Kerksingel 2.
4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, zijn aan de Talingstraat 5 tevens de volgende voorzieningen toegestaan:
 - a. maximaal acht woningen;
 - b. maximaal acht woonateliers;
 - c. maximaal acht ateliers;
 - d. maximaal drie gastateliers met verblijfsruimten
 - e. maximaal één hal voor gemeenschappelijke en/of buurtactiviteiten;
 - f. maximaal één gymzaal.
5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, zijn aan de Katendrechtse Lagedijk 450 tevens woningen toegestaan.
6. Woningen zoals bedoeld in het vierde en het vijfde lid mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en/of repareren van motorvoertuigen;
 - d. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

7. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 8 - Kantoren

1. De gronden, aangewezen voor "kantoren", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin kantoren met een b.v.o. van maximaal 750 m² per kantoorvestiging zijn toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 9 - Horeca

1. De gronden, aangewezen voor "horeca", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin horeca is toegestaan, met de daarbij behorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen;
 - b. de bestemmingen "waterkering", "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 10 - Bedrijven

1. De gronden, aangewezen voor "bedrijven II", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, met uitzondering van de handel in/repair van auto's, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De gronden, aangewezen voor "bedrijven III", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3, van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, met dien verstande dat inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidshinder zijn uitgesloten, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
 - b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
3. De gronden, aangewezen voor "bedrijven IV", zijn bestemd voor:
 - a. - bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften;
 - kantoren van havengebonden bedrijven;
 - voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, zoals spoorbanen met bovenleidingen, met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen, viaducten en duikers;
 - geluidswerende voorzieningen;met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;

- b. de bestemmingen “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 4. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘bouwmarkt toegestaan’, tevens een bouwmarkt toegestaan, met dien verstande dat het b.v.o. niet meer mag bedragen dan 1650 m².

Vrijstelling

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste, tweede en derde lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.
- 6. Indien en voor zover de gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, tweede lid onder b of derde lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 11 - Recreatieve voorzieningen

- 1. De gronden, aangewezen voor “speel- en sportvoorzieningen”, zijn bestemd voor:
 - a. recreatie, zoals sport- en speelvelden, sporthallen en speelgelegenheden, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, waterpartijen en waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, gemalen, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen worden gebouwd, zoals:
 - a. overdekte sportvoorzieningen, clubgebouwen, kleedgelegenheden;
 - b. gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer.
- 3. Op de eerste lid bedoelde gronden mogen tevens uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde van waterbouwkundige aard, zoals een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
- 4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming als bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 12 - Erf

- 1. De gronden, aangewezen voor “erf”, zijn bestemd voor:
 - a. erf en tuin, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
 - b. de bestemmingen “leiding”, “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A en D” voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 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 (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
- 3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘gebouwde parkeervoorzieningen’, tevens half verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.

4. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een pergola of een keermuur;
 - b. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 13 - Tuin

1. De gronden, aangewezen voor "tuin", zijn bestemd voor:
 - a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
 - b. de bestemmingen "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
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 (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijgebouwen binnen een strook van 3 meter vanaf de achtererfafscheiding, met dien verstande dat:
 - de hoogte van een bijgebouw maximaal 3 meter bedraagt, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
 - de totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt:
 - maximaal 11 m², bij een tuin van 90 - 105 m²;
 - maximaal 12 m², bij een tuin van 105 - 200 m²;
 - maximaal 20 m², bij een tuin groter dan 200 m²;
 - b. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
 - c. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 14 - Bergingen

1. De gronden, aangewezen voor "bergingen", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwtjes, dienend voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied A, en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde gebouwtjes mag niet meer bedragen dan 3 meter.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 15 - Garages

1. De gronden, aangewezen voor "garages", zijn bestemd voor:

- a. gebouwtjes, dienend voor de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom-)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied A, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde gebouwtjes mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 16 - Voorzieningen van openbaar nut

1. De gronden, aangewezen voor "voorzieningen van openbaar nut", zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen ten behoeve van de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede gemalen met de daarbij behorende ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en erven;
 - b. de bestemmingen "verkeerstunnel", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 17 - Verkeersweg*

1. De gronden, aangewezen voor "verkeersweg", zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
 - b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 - c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. geluidswerende voorzieningen;
 - f. de bestemmingen "verkeerstunnel", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
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 (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoeld gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, geluidsschermen en andere voorzieningen ter beperking van geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder f, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

*Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het waterschap van Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 18 - Verblijfsgebied

1. De gronden, aangewezen voor "verblijfsgebied", zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
 - b. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de geleiding van het verkeer te water;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. de bestemmingen “verkeerstunnel”, “leiding”, “waterkering” en “archeologisch waardevol gebied A, B, C en D”, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
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 (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
 3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, fietsbergingen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker; alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de geleiding van het verkeer te water als lichtopstanden en bakens.
 4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘gebouwde parkeervoorzieningen’, tevens gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.
 5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder e, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 19 - Spoorweg

1. De gronden, aangewezen voor “spoorweg”, zijn bestemd voor:
 - a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, zoals spoorbanen met bovenleidingen, seinpalen en overwegbomen, met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen, viaducten en duikers;
 - voorzieningen ten behoeve van reizigers, zoals wachtruimtes, winkel- en horecavoorzieningen tussen de daartoe aangegeven begrenzingen;
 - perrons met de daarbij behorende voorzieningen en overkappingen tussen de daartoe aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - geluidswerende voorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - c. de bestemmingen waterkering en archeologisch waardevol gebied D, voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken en gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, geluidsschermen, alsmede voor de functionering van het spoorwegverkeer noodzakelijke bouwwerken.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder c toegestane bebouwing, mits de belangen van de spoorweg niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de spoorwegbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de spoorweg.
4. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 20 - Verkeerstunnel

1. De gronden aangewezen voor "verkeerstunnel", zijn bestemd voor:
 - a. een geheel ondergrondse weg met de daarbij behorende bouwwerken;
 - b. de bestemmingen "voorzieningen van openbaar nut", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "groen", "water II", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde doeleinden.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 21 - Groen*

1. De gronden, aangewezen voor "groen", zijn bestemd voor:
 - a. park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "verkeerstunnel", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
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 (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. de in het tweede lid bedoelde overhangende delen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard zoals een brug, een duiker;
4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'rioolwaterzuivering toegestaan', tevens ondergronds een rioolwaterzuivering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, welke zowel ondergronds als bovengronds mogen worden gebouwd.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

*Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het waterschap van Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 22 - Water I

1. De gronden, aangewezen voor "water I", zijn bestemd voor:
 - a. singels en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd, zoals een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 23 - Water II

1. De gronden, aangewezen voor "water II", zijn bestemd voor:
 - a. de waterhuishouding en verkeersdoeleinden te water, met de daarbij behorende waterstaatswerken zoals duikers, taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "verkeerstunnel", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, aanlegsteigers, meerpalen en remmingwerken, met dien verstande dat bruggen niet zijn toegestaan;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, zoals lichtopstanden en bakens.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming(en) zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 24 - Leiding

1. De gronden, aangewezen voor "leiding", zijn bestemd voor:
 - a. een rioolwaterpersleiding, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. de bestemmingen "woningen", "tuin", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "verkeerstunnel", "groen", "water II", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied A en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde leiding worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de rioolwaterpersleiding niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de rioolwaterpersleiding.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

Een aanlegvergunning wordt verleend indien daardoor het doelmatig functioneren van de leiding niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

- 5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.
- 6. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 25 - Waterkering

- 1. De gronden, aangewezen voor "waterkering", zijn bestemd voor:
 - a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken zoals taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "woningen", "gemengde bebouwing I en III", "winkels waarboven woningen", "horeca", "bedrijven III en IV", "tuin", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "spoorweg", "verkeerstunnel", "groen", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied A, C en D", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

- 3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de dijkbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.
- 4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 26 - Archeologisch waardevol gebied A, B, C en D*

- 1. De gronden, aangewezen voor "archeologisch waardevol gebied A, B, C en D", zijn bestemd voor:
 - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
 - b. alle overige bestemmingen, voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.
- 2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan, voor zover voor deze bebouwing geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) dienen te worden verricht (gebied C), dan wel geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP (gebied A), respectievelijk dieper reiken dan 1,5 meter boven NAP (gebied B).

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing waarvoor bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht (gebied C), dan wel bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan reiken dan 2 meter beneden NAP (voor gebied A), respectievelijk dieper reiken dan 1,5 meter boven NAP (voor gebied B), mits de archeologische waarden niet worden geschaad.

Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften 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 opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren (voor gebied C), dan wel graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP (voor gebied A), respectievelijk dieper reiken dan 1,5 meter boven NAP (voor gebied B).

Binnen het op de plankaart als gebied D aangegeven gebied (met uitzondering van bestaande wegen en leidingcunetten) is het tevens verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren over een terreinoppervlak groter dan 200 vierkante meter en dieper reiken dan 2 meter beneden NAP.

Een aanlegvergunning geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

Een aanlegvergunning wordt verleend indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften 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 opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

*Voor zover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als keurstrook, is het bepaalde in de Keur van het waterschap van Hollandse Delta mede van toepassing.

Aanvullende bepalingen

Artikel 27 - Algemene vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan:

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;

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 hierdoor de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;

Hoogte, begane grondlaag

voor zover het betreft het bepaalde ten aanzien van de maximaal toegelaten hoogte van een begane-grondlaag en/of achterbouw, door hiervoor een maat van ten hoogste 5 meter toe te staan in gevallen waarin dit ten behoeve van het behoorlijk functioneren van de in het desbetreffende gebouw gesitueerde vestiging van een winkel, bedrijf of instelling nodig is en een uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoorde aansluiting op de omgeving is gewaarborgd;

Bouwhoogte, kap

ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte, zoals bedoeld in artikel 2, lid 3, onder b, voor de bouw van een kap met grotere hellingshoeken, dan voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte, met dien verstande, dat de dakhellingen niet meer dan 40 graden mogen bedragen;

Artikel 28 - Wijziging 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 ten behoeve van:

Parkeervoorzieningen

- a. de realisatie van al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen. Een en ander met dien verstande dat:
 - overeenstemming bestaat met milieureggeving;
 - een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is; en
 - realisatie van (gedeeltelijk) bovengrondse parkeervoorzieningen slechts is toegestaan indien realisatie van geheel ondergrondse parkeervoorzieningen financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

Wijzigingsgebied Charloisse hoofd

- b. het verplaatsen en uitbreiden van de thans aanwezige horecavoorziening, voor wat betreft het op de plankaart aangegeven gebied, door het omzetten van de bestemmingen 'groen', 'horeca', 'verblijfsgebied' en 'archeologisch waardevol gebied D' in de bestemmingen 'groen', 'horeca', 'verblijfsgebied' en 'archeologisch waardevol gebied D'. Een en ander met dien verstande dat:
 - de huidige bestemming 'horeca' dient te worden omgezet in de bestemming 'groen' en/of 'verblijfsgebied' en 'archeologisch waardevol gebied D';
 - de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - de grondoppervlakte maximaal 400 m² bedraagt, waarvan niet meer dan 255 m² op de begane grond mag worden gerealiseerd;
 - het bruto vloeroppervlakte maximaal 1000 m² bedraagt.

Wijzigingsgebied Struitenweg

c. het binnen het op de plankaart aangegeven wijzigingsgebied Struitenweg de bestemming "erf" te wijzigen in de bestemming "gemengde bebouwing" in 3 bouwlagen; met dien verstande dat ter plaatse de volgende voorzieningen mogen worden gerealiseerd:

- maximaal 20 woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- maatschappelijke voorzieningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- kantoren, met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 500 m² op de begane grond; al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen.

Wijzigingsbevoegdheid gevaarlijke stoffen

d. de op de plankaart aangegeven 10⁻⁶ Plaatsgebonden Risicocontour Bevi, waarbij deze contour kan worden verkleind dan wel opgeheven. Een en ander op voorwaarde dat de aard en omvang van de opslagcapaciteit van gevaarlijke stoffen zoals deze is vastgelegd in de milieuvergunning daartoe aanleiding geven respectievelijk blijkens revisie van de milieuvergunning de opslag is beëindigd.

Bouwen in te wijzigen plangedeelten

2. Het bouwen van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede 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, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de wijziging geen goedkeuring behoeft en er gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingebracht.

Procedure

4. Alvorens een wijziging ingevolge het eerste lid vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in het voorgaande lid, aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging, dan wel tegen het desbetreffende bouwplan schriftelijk bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp voor de wijziging dan wel het bouwplan, ligt daartoe gedurende deze termijn ter inzage. 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 29 - Gebruik

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken 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.

Vrijstelling

2. 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 30 - Overgangsbepaling

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet, en die afwijken of zouden afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van dit 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 bouwaanvraag wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

Overgangsbepaling ten aanzien van het 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 dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde als wel in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
- 4. Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 31 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 24 vierde lid, artikel 26 vierde lid of artikel 29 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 32 - Naamgeving

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften bestemmingsplan Oud-Charlois".

Lijst van bedrijfsactiviteiten (Positieve lijst).

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering – 2001". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn.

Indicatie milieuhinder

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die elk bedrijfstype op de woonomgeving heeft, is per type bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf, wat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven, maar gebaseerd zijn op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. De afstanden zijn onder andere vastgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied en de omgeving.

Continu en zonering

In de tabel is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter C voor continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het betreffende type continu in bedrijf zijn met die activiteiten die bepalend zijn voor het geluidniveau. Voorts is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hier om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Als deze bedrijven in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dan moet door de Provincie rondom het betreffende bedrijventerrein een toetsingszone worden vastgesteld.

Indices

In de tabel zijn indices opgenomen voor verkeer en visuele hinder. De verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt van 1 tot 3, waarbij 1 staat voor geen of een geringe emissie of hinder, 2 voor aanzienlijke en 3 voor zeer ernstige emissie of hinder. De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autovervoer van en naar de inrichting. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven.

Opmerkingen

In de laatste kolommen van de tabel zijn B, D of L geplaatst voor opmerkingen over Bodem, Divers en Lucht. De letter B is gegeven indien een gemiddeld bedrijf binnen dat type een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Daarmee is de index een hulpmiddel bij de selectie van toelaatbare bedrijven op gevoelige gronden. De letter D geeft aan dat het betreffende bedrijfstype zeer divers is en tot een grotere diversiteit in afstanden kan leiden. Dit geldt vaak voor chemische bedrijven. De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand tot mensen of gevoelige bestemmingen. Als de letter L in de tabel is vermeld kunnen er overwegingen zijn om de genoemde grootste afstand te verhogen.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

- categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
- categorie 2: afstand tot woningen 30 meter
- categorie 3: afstand tot woningen 50 of 100 meter
- categorie 4: afstand tot woningen 200 of 300 meter

categorie 5: afstand tot woningen 500, 700 of 1000 meter
categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 4, deze zijn dan ook niet in deze lijst opgenomen.

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
01	-		LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
0112	0		Tuinbouw:												
0112	6		- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B	
0125	0		Fokken en houden van overige dieren:												
0125	4		- maden, wormen e.d.	100	0	30	C		10	1	1	100	3		
05	-		VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1		a	Zeevisserijbedrijven, productiecapaciteit < 800 ton/jaar	100	0	100	C		50	2	2	100	3		
0501.2		a	Binnenvisserijbedrijven, productiecapaciteit < 800 ton/jaar	50	0	50	C		30	1	1	50	3		
15	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	0		Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	1	a	- slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecap. < 20.000 ton/jaar	100	0	100	C		30	2	1	100	3		D
151	4		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C		50	2	2	100	3		
151	5	a	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	50	0	50			10	1	1	50	3		
152	0		Visverwerkingsbedrijven:												
152	2	a	- conserveren, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	200	0	100	C		30	2	2	200	4		
152	3	a	- roken, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	300	0	50	C		0	1	2	300	4		
152	4	a	- verwerken anderszins, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	300	10	50	C		30	2	2	300	4		D
1531			Aardappelproducten fabrieken	300	30	200	C		50	2	2	300	4		
1532, 1533	0		Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1		- jam	50	10	100	C		10	1	1	100	3		
1532, 1533	2		- groente algemeen	100	10	100	C		10	2	2	100	3		
1532, 1533	3		- met koolsoorten	200	10	100	C		10	2	2	200	4		
1532, 1533	4		- met drogerijen	300	10	200	C		30	2	2	300	4		
1532, 1533	5		- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10	2	2	300	4		
1541	0		Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	1	a	- productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	3	2	200	4	B	
1542	0		Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	1	a	- productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	3	2	200	4	B	
1551	0		Zuivelproducten fabrieken:												
1551	3	a	- melkproducten fabrieken verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	50	0	100	C		30	2	1	100	3		
1551	5	a	- overige zuivelproducten fabrieken, verwerkingscap. < 25.000 ton/jaar	50	50	300	C		50	3	2	300	4		
1552		a	Consumptie-ijsfabrieken, productiecapaciteit < 25.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	2	2	100	3		
1562	0		Zetmeelfabrieken:												
1562	1		- productiecapaciteit < 10 ton/uur	200	50	200	C		30	1	2	200	4		
1562	2	a	- productiecapaciteit >= 10 ton/uur en < 20 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	2	3	300	4		

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2		
1581	2		- Brood- en beschuiffabrieken	100	30	100	C		30	2	2	100	3		
1582			Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30	2	2	100	3		
1584	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	a	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, prod.cap. < 8.000 ton/jaar	100	30	50			30	2	2	100	3		
1584	3	a	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden, prod.cap. < 8.000 ton/jaar	300	30	50			30	2	2	300	4		
1585			Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	2	2	50	3		
1586	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2		- theepakkerijen	100	10	30			10	2	1	100	3		
1587		a	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden, prod.cap. < 8.000 ton/jaar	200	30	50			10	2	1	200	4		
1589		a	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	200	30	50			30	2	2	200	4	D	
1589.1		a	Bakkerijgrondstoffenfabrieken, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	200	50	50			50	2	2	200	4		
1589.2	0		Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1	a	- zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	100	10	50			10	2	2	100	3		
1589.2	2	a	- met poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	300	50	50			50	2	2	300	4		
1589.2		a	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken, productiecap. < 8.000 ton/jaar	200	50	50			30	2	2	200	4		
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2		
1596		a	Bierbrouwerijen, productiecapaciteit < 60 miljoen liter/jaar	300	30	100	C		50	2	2	300	4		
1597		a	Mouterijen, productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	300	50	100	C		30	2	2	300	4		
1598		a	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, prod.cap. < 16 miljoen liter/jaar	10	0	100			10	3	2	100	3		
16	-		VERWERKING VAN TABAK												
160			Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30	2	1	200	4		
17	-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171			Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	2	1	100	3		
172	0		Weven van textiel:												
172	1		- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	2	1	100	3		
172	2		- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50	3	2	300	4		
173			Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	2	2	50	3	B	
174, 175			Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	1	1	50	3		
1751			Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10	2	2	200	4	B	L
176, 177			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	1	2	50	3		
18	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181			Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	1	1	50	3		

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
182			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2		
183			Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3	B	L
19	-		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)												
192			Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	2	2	50	3	D	
193			Schoenenfabrieken	50	10	50			10	2	1	50	3		
20	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1		a	Houtzagerijen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	0	50	100			10	2	2	100	3		
2010.2	0		Houtconserveringsbedrijven:												
2010.2	1	a	- met creosootolie, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	200	30	50			10	2	2	200	4	B	L
2010.2	2	a	- met zoutoplossingen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	10	30	50			10	2	1	50	3	B	
202		a	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken, productiecap. < 120.000 m³/jaar	100	30	100			10	3	2	100	3	B	
203, 204		a	Timmerwerfabrieken, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	0	30	100			0	2	2	100	3		
205		a	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken, prod.cap. < 120.000 m³/jaar	10	30	30			0	1	1	30	2		
21	-		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111		a	Vervaardiging van pulp, productiecapaciteit < 80 ton/dag	200	100	200	C		50	3	2	200	4		
2112	0		Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	50	50	50	C		30	1	2	50	3		
212			Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	2	2	100	3		
2121.2	0		Golfkartonfabrieken:												
2121.2	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	2	2	100	3		
22	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221			Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	3	2	100	3	B	L
2222			Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	3	2	100	3	B	
2222.6			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B	
2223	A		Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1		
2223	B		Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2		
2224			Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B	
2225			Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D
223			Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1		
23	-		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN												
2320.2	A		Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	2	2	100	3	B	L
24	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2414.2	0		Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	1		- productiecapaciteit < 50.000 ton/jaar	300	0	200	C		100	2	2	300	4	B	L
243		a	Verf, lak en vernisfabrieken, productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	300	30	200	C		300	3	2	300	4	B	D

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
2441	0		Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	1		- productiecapaciteit < 1.000 ton/jaar	200	10	200	C		300	1	2	300	4	B	L
2442	0		Farmaceutische productenfabrieken:												
2442	1		- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3	B	L
2442	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2		
2462	0		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	1	a	- zonder dierlijke grondstoffen, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	100	10	100			50	3	2	100	3	B	L
2464		a	Fotochemische productenfabrieken, productiecap. < 40.000 ton/jaar	50	10	100			50	3	2	100	3	B	L
2466	A		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	3	2	50	3	B	
2466	B	a	Overige chemische productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	200	30	100	C		200	2	2	200	4	B	D L
247		a	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken, prod.cap.< 40.000 ton/jaar	300	30	300	C		200	3	3	300	4	B	L
25	-		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511			Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	2	2	300	4	B	
2512	0		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	1		- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	1	1	50	3		
2512	2		- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	2	2	200	4	B	
2513			Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	1	2	100	3		D
26	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN												
261	0		Glasfabrieken:												
261	1		- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30	1	1	100	3		L
261	3		- glaswol en glasvezels, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	300	100	100			30	1	1	300	4		L
2615		a	Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	10	50	50			30	1	1	50	3		
262, 263	0		Aardewerkfabrieken:												
262, 263	1		- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30			10	1	1	50	3		L
262, 263	2		- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100			30	2	2	100	3		L
264	A	a	Baksteen en baksteenelementenfabrieken, productiecap. < 80 ton/dag	30	200	200			30	2	2	200	4		L
264	B	a	Dakpannenfabrieken, productiecapaciteit < 80 ton/dag	50	200	200			30	2	2	200	4		
2652	0		Kalkfabrieken:												
2652	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	30	200	200			30	2	2	200	4		
2653	0		Gipsfabrieken:												
2653	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	30	200	200			30	2	2	200	4		
2661.1	0		Betonwarenfabrieken:												
2661.1	1	a	- zonder persen, triltafels en bekistingtrillers, prod.cap. < 80.000 ton/jaar	10	100	200			30	2	2	200	4	B	

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
2661.1	2	a	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, prod.cap.< 80.000 ton/jaar	10	100	300			30	2	2	300	4	B	
2661.2	0		Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	10	100	100			30	2	2	100	3		
2661.2	2		- productiecapaciteit >= 100.000 ton/jaar	30	300	300		Z	30	3	3	300	4		
2662		a	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken, prod.cap. < 80.000 ton/jaar	50	100	100			30	2	2	100	3		
2663, 2664	0		Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	1	a	- productiecapaciteit < 40 ton/uur	10	100	100			10	3	2	100	3		
2663, 2664	2		- productiecapaciteit >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10	3	3	300	4		
2665, 2666	0		Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	1		- productiecapaciteit < 100 ton/dag	10	100	100			100	2	2	100	3		
2665, 2666	2	a	- productiecapaciteit >= 100 ton/dag en < 400 ton/dag	30	200	300		Z	200	3	2	300	4	B	
267	0		Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	1		- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	1	2	100	3		D
267	2		- met breken, zeven of drogen, verwerkingscapaciteit < 100.000 ton/jaar	10	100	300			10	1	2	300	4		
2681			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3		D
2682	B0		Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):												
2682	B1	a	- steenwol, productiecapaciteit < 80 ton/dag	100	200	300	C	Z	30	2	2	300	4		
2682	B2		- overige isolatiematerialen < 80 ton/dag	200	100	100	C		50	2	2	200	4		
2682	C		Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, prod.cap. < 80 ton/dag	50	100	100			50	2	2	100	3		D
27	-		VERVAARDIGING VAN METALEN												
273	0		Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:												
273	1	a	- productieoppervlak < 2.000 m2, productiecapaciteit < 12.000 ton/jaar	30	30	300			30	2	2	300	4		
28	-		VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	0		Constructiewerkplaatsen:												
281	1		- gesloten gebouw	30	30	100			30	2	2	100	3	B	
281	2		- in open lucht, productieoppervlak < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4	B	
281	3		- in open lucht, productieoppervlak >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30	3	3	300	4	B	
2821	0		Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	1		- productieoppervlak < 2.000 m2	30	50	300			30	2	2	300	4	B	
2822, 2830		a	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels, productieoppervlak < 8.000 m2	30	30	200			30	2	2	200	4	B	
284	A	a	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven, prod.oppervlak < 8.000 m2	10	30	200			30	1	2	200	4	B	
284	B	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., prod.opp.< 8.000 m2	50	30	100			30	2	2	100	3	B	D
2851	0		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m2	50	50	100			50	2	2	50	3	B	L

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code		aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen			
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer			visueel	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
2851	2	a	- scoperen (opspuiten van zink), productieoppervlak < 4.000 m2	50	50	100			30	2	2	50	3	B	D	L
2851	3	a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m2	100	50	100			50	2	2	100	3	B		L
2851	4	a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m2	100	50	100			50	2	2	100	3	B		L
2851	5	a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m2	30	50	100			30	2	2	50	3	B		
2851	6	a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m2	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	7	a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m2	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	8	a	- emaileren, productieoppervlak < 4.000 m2	100	50	100			50	1	1	100	3	B		L
2851	9	a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.), productieoppervlak < 4.000 m2	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
2851	10	a	- stralen, productieoppervlak < 4.000 m2	30	200	200			30	2	2	200	4	B	D	L
2851	11	a	- metaalharden, productieoppervlak < 4.000 m2	30	50	100			50	1	2	100	3	B	D	
2851	12	a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m2	100	30	100			50	2	2	100	3	B	D	L
2852			Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	1	2	100	3	B	D	
287	A0		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:													
287	A1		- productieoppervlak < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4	B		
287	B	a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000m2	30	30	100			30	2	2	100	3	B		
29	-		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0		Machine- en apparatenfabrieken:													
29	1		- productieoppervlak < 2.000 m2	30	30	100			30	2	1	100	3	B	D	
29	2		- productieoppervlak >= 2.000 m2	50	30	200			30	3	2	200	4	B	D	
29	3		- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	3	2	300	4	B	D	
30	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A		Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3			
31	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.													
311			Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30			50	1	2	200	4	B		L
312			Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50	1	2	200	4	B		L
313			Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			50	2	2	200	4		D	L
314			Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	2	2	100	3	B		L
315			Lampenfabrieken	200	30	30			300	2	2	300	4	B		L
316			Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	50			30	1	1	50	3			
32	-		VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.													
321 t/m 323			Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D	
3210			Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B		

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2		
34	-		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	0		Autofabrieken en assemblagebedrijven												
341	1		- productieoppervlak < 10.000 m2	100	10	200	C		30	3	2	200	4	B	D
341	2		- productieoppervlak >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	3	2	300	4	B	L
3420.1		a	Carrosseriefabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	100	10	200			30	2	2	200	4	B	
3420.2		a	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	30	10	200			30	2	2	200	4	B	
343		a	Auto-onderdelenfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	30	10	100			30	2	2	100	3		
35	-		VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	0		Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	1		- houten schepen	30	50	50			10	1	1	50	3	B	
351	2		- kunststof schepen	100	50	100			50	1	1	100	3	B	
351	3		- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30	1	2	200	4	B	
352	0		Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:												
352	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 8.000 m2	50	30	100			30	2	2	100	3	B	
352	2	a	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW, productieoppervlak < 8.000 m2	50	30	300		Z	30	2	2	300	4	B	
353	0		Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:												
353	1	a	- zonder proefdraaien motoren, productieoppervlak < 200.000 m2	50	30	200			30	2	2	200	4	B	
354		a	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken, productieoppervlak < 8.000 m2	30	10	100			30	2	2	100	3	B	
355		a	Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000 m2	30	30	100			30	2	2	100	3	B	D
36	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd												
361			Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3	B	D
362			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B	
363			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2		
364			Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3		
365			Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3		
366			Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	30	10	50			30	2	2	50	3		D
37	-		VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
372	A0		Puinbrekerijen en -malerijen:												
372	A1		- verwerkingscapaciteit < 100.000 ton/jaar	30	100	300			10	2	2	300	4		
372	B		Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	2	2	300	4		
372	C		Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50	3	2	300	4	B	

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
40	-		PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	B0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	B1		- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B	
40	B2		- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30	1	1	50	3	B	
40	B3		- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50	1	2	100	3	B	
40	B4		- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50	1	2	300	4	B	
40	C0		Gasdistributiebedrijven:												
40	C1		- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100	1	1	300	4		
40	C4		- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C		50	1	1	100	3		
40	D0		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												
40	D1	a	- stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	30	10	100	C		50	1	2	100	3		
41	-		WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER												
41	A0		Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:												
41	A2	a	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling, capaciteit < 1,2 miljoen m3 /jaar	10	0	50	C		50	1	2	50	3		
41	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	B1		- < 1 MW	0	0	30	C		10	1	1	30	2		
41	B2		- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10	1	1	100	3		
41	B3		- >= 15 MW	0	0	300	C		10	1	2	300	4		
45	-		BOUWNIJVERHEID												
45	A		Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3	B	D
50	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501, 502, 504			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B	
5020.4	A		Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	1	1	100	3		
5020.4	B		Autobeklederijen	10	10	10			10	1	1	10	1		
5020.4	C		Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	1	1	50	3	B	L
5020.5			Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2		
51	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
5121			Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2		
5122			Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2		
5123			Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	2	1	100	3		
5124			Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	2	1	50	3		
5125, 5131			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2		
5132, 5133			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2		
5134			Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2		

cat 1-4 aangepast m.b.t. SMB

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
5135			Grth in tabaksproducten	10	0	30			0	2	1	30	2		
5136			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2		
5137			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2		
5138, 5139			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2		
514			Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2		
5148.7	0		Grth in vuurwerk												
5148.7	1		- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	10	0	30			30	2	1	30	2		
5148.7	2		- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	10	0	10			30	1	1	30	2		
5148.7	3		- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag 2 - 5 ton	10	0	10			50	1	1	50	3		
5151.1	0		Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	1		- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50			30	2	2	100	3		
5151.2	0		Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	1	a	- vloeistoffen, opslagcapaciteit < 80.000 m3	50	0	50			200	2	2	200	4	B	D L
5151.2	3	a	- tot vloeistof verdichte gassen, opslagcapaciteit < 80.000 m3	50	0	50			300	2	2	300	4	D	
5151.3			Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	2	2	100	3	B	
5152.1	0		Grth in metaalertsen:												
5152.1	1		- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10	3	3	300	4	B	
5152.2 / 3			Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3		
5153			Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3		
5154			Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3		
5155.1			Grth in chemische producten	50	10	30			100	2	2	100	3	B	D
5156			Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2		
5157			Autosloperijen	10	30	100			30	2	2	100	3	B	
5157.2 / 3			Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100			10	2	2	100	3	B	D
5162			Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2	D	
517			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	2	2	30	2		
52	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
527			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1		
55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING												
5552			Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2		
60	-		VERVOER OVER LAND												
601	0		Spoorwegen:												
601	2		- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	3	2	300	4	D	
6021.1			Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0	2	2	100	3	D	
6022			Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2		

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices		grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel		bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
6023			Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	2	1	100	3		
6024			Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	3	1	100	3		
603			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C		10	1	1	50	3	B	D
63	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER												
6311.1	0		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:												
6311.1	2	a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	0	30	300	C		100	3	3	300	4	B	D
6311.1	7	a	- tankercleaning, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	300	10	100	C		200	1	2	300	4	B	
6311.2	0		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:												
6311.2	1	a	- containers, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	0	10	300			50	2	2	300	4		
6311.2	2	a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	0	10	100			50	2	2	100	3	B	D
6311.2	3		- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m2	30	200	300			30	2	2	300	4	B	
6311.2	5		- granen of meelsoorten, verwerkingscapaciteit < 500 ton/uur	50	300	200			50	2	2	300	4		
6311.2	7		- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50	2	2	300	4	B	
6311.2	10	a	- tankercleaning, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	300	10	100			200	1	2	300	4	B	
6312			Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	3		D
64	-		POST EN TELECOMMUNICATIE												
641			Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2		
642	A		Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1		
642	B		TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	2		D
71	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711			Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2		
712			Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	2	1	50	3		D
713			Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	2	1	50	3	B	D
714			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30			10	2	2	30	2		D
72	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1		
73	-		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731			Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2		
74	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
747			Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			50	1	1	50	3	B	D
7481.3			Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B	
7484.3			Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		10	3	2	200	4		
7484.4			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1		
75	-		OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
7525			Brandweerkazernes	0	0	50	C		0	1	1	50	3		

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden					Indices			grootste afstand	categorie	Opmerkingen		
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel			bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
90	-		MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.1	0		RWZI's en gerverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:													
9000.1	1	a	- < 40.000 inwonersequivalent	200	10	100	C		10	2	1	200	4			
9000.2	A		Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	2	1	50	3			
9000.2	B		Gemeentewerven (afval-inzameldspots)	30	50	50			10	2	1	50	3	B		
9000.3	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A4		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	1	2	50	3			L
9000.3	A5	a	- oplosmiddelrugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton / dag	100	0	10			30	1	2	100	3	B	D	L
9000.3	A7		- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
9000.3	D0		Composteerbedrijven:													
9000.3	D2	a	- gesloten, verwerkingscapaciteit < 80 ton / dag	100	50	100			50	3	1	100	3	B		
93	-		OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.1	A		Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	2	1	50	3			
9301.1	B		Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	2	1	50	3			L
9301.2			Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A		Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			

III BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 27 mei 2004
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 1 juni 2004
- Positief advies REO Werkgroep Grootschalige Detailhandel (Stadsregio Rotterdam) d.d. (PM)
- Besluiten Hogere Waarden d.d. 4 april 2007

04/2493



provincie **HOLLAND**
ZUID

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

De PPC is het overleg- en
adviesorgaan zoals bedoeld
in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON

E. Privé

DOORKIESNUMMER

070 - 441 7347

E-MAIL

prive@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 36

WEBSITE

www.pzh.nl

Tram 1 en bus 18 en 67

stoppen bij

het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerplaats voor

auto's is beperkt.

adv-otphoe-01000

Burgemeester en Wethouders
van Rotterdam

ONS KENMERK

DRM/PPC/2004/1019

UW KENMERK

BIJLAGEN

DATUM

27 MEI 2004

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO.

ontwerpbestemmingsplan 'Oud - Charlois 2003'

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 13 mei 2004.
Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het plangebied is een onderdeel van de deelgemeente Charlois en ligt ten oosten van de Waalhaven en ten zuiden van de Maashaven. Het plan wordt globaal begrenst door de Nieuwe Maas/Doklaan aan de noordzijde, Dorpsweg aan de oostzijde, Albatroslaan/Huismanstraat aan de zuidzijde en aan de westzijde door de Waalhaven Oostzijde. Het bestemmingsplan 'Oud-Charlois' wordt geactualiseerd in het kader van de gemeentelijke 'inhaalslag bestemmingsplannen'. Het plan vervangt twaalf verouderde bestemmingsplannen of delen daarvan uit respectievelijk 1927 tot 1996. Het bestemmingsplan is volgens uw gemeente voornamelijk conserverend van aard. Het plan legt de bestaande situatie vast met beperkte mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen. Zo is aan de Mezenstraat/Albatroslaan in het plan een uit te werken woonbestemming opgenomen. Een groot deel van het plangebied bevat een hoge archeologische trekfaks. In het plan is voor deze terreinen een beschermende (sub-)bestemming met een daaraan gekoppeld aanlegvergunningstelsel opgenomen. De oude dorpskern met de kerk is op de plankaart aangegeven als historisch waardevol gebied.

2. BEOORDELING

2.1 Milieuaspecten.

2.1.1 Algemeen

In de plantoelichting is aangegeven dat het plan met name conserverend van aard is. Gesteld is dat de bestaande situatie wordt vastgelegd met beperkte mogelijkheden voor enkele kleinschalige ontwikkelingen. Bij nadere lezing van het

plan is echter onvoldoende duidelijk om welke ontwikkelingen het nu precies gaat en waar de nieuwe situaties zijn geprojecteerd. Zie tevens onze opmerking bij lucht, geluid en externe veiligheid.

2.1.2 Geluid

Het is niet geheel duidelijk in hoeverre er nieuwe situaties als bedoeld in de Wgh in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (behoudens de expliciet genoemde locaties aan de Boergoensevliet en de Landmanstraat) en in hoeverre daartoe hogere grenswaarden Wgh moeten worden vastgesteld.

Wij verzoeken u dit te verduidelijken. Eventueel vereiste hogere grenswaarden moeten voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn vastgesteld. (G1)

Aan de ligging van het plangebied binnen de zones van de industrieterreinen Waal/Eemhaven en de Maas/Rijnhaven moet nadere aandacht worden besteed (overzichtskaart in de toelichting). Voor zover de zonegrenzen in het plangebied zijn gelegen, moeten deze op de plankaart worden weergegeven. (G2)
Hierbij moet ook worden nagegaan en aangegeven in hoeverre de binnengrens van de zone Waal/Eemhaven (d.w.z. de grens van het industrieterrein) binnen het plangebied ligt. Het gaat daarbij met name om de gronden met de bestemming "Bedrijven IV" aan de westrand van het plangebied die, voor zover wij na kunnen gaan, onderdeel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein Waal/Eemhaven.

2.1.3 Luchtkwaliteit

Zoals bovenstaand reeds vermeld is het onduidelijk waar sprake is van de mogelijke realisering van nieuwe gevoelige bestemmingen op basis van voorliggend plan. In paragraaf 6.3 "Luchtkwaliteit" is namelijk vermeld dat het bestemmingsplan geen nieuwe situaties mogelijk maakt die getoetst moeten worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit komt niet overeen met het gestelde in de geluidsparagraaf 6.2 waarin wordt gesproken over de nieuwbouwlocatie aan de Boergoensevliet/de Landmanstraat. Ook is onduidelijk hoe het één en ander zich verhoudt tot de in hoofdstuk 8 "Financiële uitvoerbaarheid" genoemde woningbouwlocaties. Tevens biedt voorschrift art. 30 de uitwerking van gronden met de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken". De plantoelichting dient hier duidelijkheid over te geven c.q. eenduidig in te zijn. (G1)

Wij gaan er van uit dat op basis van het plan nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. In de plantoelichting ontbreekt inzicht in de huidige luchtkwaliteit. Ook ontbreekt voor deze situatie een inhoudelijke onderbouwing dat blijvend zal worden voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide. De gemaakte luchtberekeningen c.q. aannames voor het plangebied dienen in de toelichting of de bijlagen van het bestemmingsplan te worden toegevoegd. (G2)

2.1.4 Externe Veiligheid

In de plantoelichting (blz. 28) is vermeld dat tussen de Waalhaven Oostzijde en de Waalstraat/ Plompertstraat een aantal havensporen liggen die naar de verschillende havenkades leiden. Deze strook is in het bestemmingsplan bestemd als "Bedrijven IV". Onduidelijk is de aard van het gebruik van deze havensporen (transport gevaarlijke stoffen) en de mogelijke invloed hiervan op het plangebied. De plantoelichting dient op dit punt te worden verduidelijkt. (G2)

2.1.5 Milieuzonering bedrijven

In de plantoelichting is vermeld dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven met een hoog risico zijn gevestigd. Een deel van het plangebied ligt

echter binnen de invloedssfeer van het Waalhavengebied van bedrijvigheid die valt onder de in het (concept) Besluit Externe Veiligheid genoemde categorieën. De plantoelichting dient op dit punt te worden verduidelijkt. (G2)

In de plantoelichting is tevens vermeld dat bij het vestigen van nieuwe bedrijven in het plangebied in de milieuvergunning rekening zal worden gehouden met de normen voor externe veiligheid. De milieuzonering (de toelaatbaarheid van bedrijven in relatie tot de aanwezige c.q. geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) dient echter in het bestemmingsplan afdoende geborgd te zijn. (G2)

2.1.6 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de plantoelichting is vermeld dat de 10-6 plaatsgebonden risicocontour op het wegvak ligt. Naast het plaatsgebonden risico dient het plan, om deze reden, ook aan te geven hoe dit zich verhoudt in relatie tot het groepsrisico. (G2)

2.1.7 Transport gevaarlijke stoffen over het water

Het provinciale beleidskader Gedifferentieerde Veiligheidszonering Oevers Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas is in de plantoelichting correct verwoord. Ter plaatse dient rekening gehouden te worden met een veiligheidscontour van 40 meter. In voorschrift artikel 2.7. en op de plankaart wordt echter ten onrechte uitgegaan van een afstand van 25 meter. Dit dient gewijzigd te worden. (G1)

2.1.8 Bodem

Wij gaan er van uit dat de bodem op basis van de Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid geschikt zal zijn voor het voorgenomen bodemgebruik of voorafgaand aan of tijdens de bouw hiervoor geschikt gemaakt zal worden. U wordt verzocht dit in de toelichting aan te geven. (G2)

2.2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Van Bedrijven en Milieuzonering van de VNG is al geruime tijd een geactualiseerde versie. (versie 2001) In het plan wordt nog uitgegaan van de versie 1999. Wij verzoeken u het plan in dit kader te actualiseren. (A)

2.3 Water

Ter vergadering is opgemerkt dat het betreffende plangebied gelegen is binnen de grenzen van het Waterschap IJsselmonde en niet van het Waterschap Brielsedijkkring. Het plan dient alsnog aan het Waterschap IJsselmonde te worden voorgelegd. Het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden (ZHEW) is de waterkwaliteitbeheerder. Ook het zuiveringschap dient in te stemmen met het plan. Nu het Waterschap en het Zuiveringsschap nog niet bij het overleg betrokken zijn geweest dient de in de plantoelichting opgenomen waterparagraaf te worden geactualiseerd. Tevens dient een beschrijving van de uitkomsten van het genoemde overleg in het plan te worden opgenomen. Verder merken wij nog het volgende op. De in paragraaf 4.2.17 'Water en Singels' vermelde singels hebben ook een functie voor waterberging.

In paragraaf 5.1 'Beleidskader Water' wordt gesteld dat het waterplan het kader is waarbinnen afstemming met de waterbeheerders plaatsvindt. Dit is akkoord maar alleen als daarin ook aandacht wordt besteed aan de opgave voor waterberging, voortkomend uit het 'Waterbeleid 21^{ste} eeuw'. Beide tekstdelen dienen te worden aangepast. Wij verzoeken u het plan overeenkomstig het vorenstaande aan te passen. (G2)

2.4 Molenbiotoop

Buiten het plangebied staat de korenmolen De Kromme Zandweg. Het betreft een beschermd rijksmonument waarvoor "De Molenbiotoop Zuid-Holland" geldt. In de toelichting en de voorschriften wordt aandacht aan de molenbiotoop besteed. De biotoop-eisen zijn in de voorschriften goed opgenomen. Op de plankaart is de molenbeschermingszone conform de eis aangeduid.

In de toelichting beschrijft uw gemeente echter niet hoe men denkt om te gaan met groenvoorzieningen waarvan, zonder concrete beheersmaatregelen te nemen, de spanning met de molenbiotoop voortdurend aanwezig zal zijn. Geadviseerd wordt in de toelichting een dergelijke verwijzing naar het door uw gemeente gehanteerde beleidsinstrument (Groenbeheerplan) aan te geven. (A)

2.5 Kantoren

Binnen het plangebied is een kantorenlocatie opgenomen aan de Dorpsweg/Mezenstraat (Kantoren, artikel 9). Naar wij menen betreft het hier bestaande kantoorbebouwing. De Nota Planbeoordeling 2002 stelt dat buiten de aangegeven openbaar vervoerslocaties slechts lokaal georiënteerde kantoren (maximaal 750m² per vestiging) zijn toegestaan. Het plangebied betreft geen ov-locatie. Voor zover wij weten geldt een zelfde beleid voor dit gebied conform uw gemeentelijke "Beleidslijn kantoren bij overige metrostations". Het voorschrift stelt in dit opzicht echter geen beperking aan de locatie. U dient dit te verduidelijken. (G2)

2.6 Financiële uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 8 "Financiële uitvoerbaarheid" wordt een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de uit te werken woonbestemming (WD, artikel 3) aan de Mezenstraat/Albatroslaan gemist. Voor vaststelling van het plan dient u hier meer duidelijkheid over te geven. (G2)

2.7 Voorschriften

Artikel 31, "Wijziging van het plan" bevat de mogelijkheid om ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren. Het voorschrift is op dit punt onvoldoende objectief begrensd aangezien er geen maximaal aantal bouwlagen wordt vermeld dat aangeeft tot hoever ondergronds gebouwd kan worden. Het plan dient in dit opzicht te worden aangevuld. (G1)

2.8 Overige opmerkingen

Een belwinkel wordt binnen het plangebied slechts beperkt toegestaan (maatbestemming). De ruimtelijke relevantie hiervan is ons onduidelijk. De gemeente wordt gevraagd hier nader op in te gaan. (A)

2.9 Overleg ex artikel 10 Bro

Van de zijde van de overlegpartners zijn vijf overlegreacties ontvangen.

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft aangegeven dat onderhavig plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek stelt in haar overlegreactie dat er in het onderhavig plangebied geen rijksbelangen spelen op het gebied van archeologie. De beoordeling van het aspect archeologie zal derhalve door de provincie uitgevoerd worden.

De HID Rijkswaterstaat merkt op dat in de toelichting van het plan vermeld staat dat bij nieuwbouw in buitendijks gebied een maaiveldhoogte van 3.90 meter boven NAP aangehouden dient te worden. Een en ander wordt echter niet teruggevonden in de voorschriften. Verzocht wordt deze maaiveldhoogte aan Artikel 2 'Algemene bepalingen', van de voorschriften toe te voegen. (G2)

De overlegreactie van de VROM-inspectie heeft betrekking op water-, milieuaspecten en handhaving. Ten aanzien van water meldt de inspectie dat duidelijk dient te zijn dat de waterbeheerders instemmen met onderhavig plan. Daarnaast vraagt de inspectie verduidelijking ten aanzien van het rioolstelsel in het gebied. Voorts stelt de inspectie dat een handhavingparagraaf ontbreekt. Tevens ontbreekt in de planvoorschriften een bepaling waarin overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO. Het plan dient hierop te worden aangepast. (G2)

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Wij stemmen niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,


J.I. Roelofs

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Verslag inspraakbijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Oud Charlois 1 juni 2004 Deelgemeentekantoor Charlois

Aanwezig:

Deelgemeente Charlois:

dhr. Schrijer (voorzitter), mw. Gorter (RO beleidsmedewerker, notulist)

dS+V:

dhr. van Kempen, mw. Steur

Publiek: ca. 15 personen.

Opening vergadering

De voorzitter opent de vergadering, stelt de personen achter de tafel voor en geeft de indeling van de avond aan. Daarnaast wordt opgemerkt dat van deze avond een verslag wordt gemaakt. De aanwezigen die de presentielijst hebben getekend krijgen dit toegestuurd.

Toelichting en procedure bestemmingsplan

De heer Van Kempen geeft een inhoudelijke toelichting op het bestemmingsplan en daarin opgenomen bestemmingscategorieën. Mevrouw Steur licht de procedure die het bestemmingsplan nog moet doorlopen toe en geeft aan dat het bestemmingsplan nog door de gemeenteraad moet worden vastgesteld en door de provincie goedgekeurd. (Voor de uitgebreide toelichting op de procedure wordt verwezen naar bijgevoegd document "een nieuw bestemmingsplan Oud Charlois 2003", datum 1 juni 2004).

Vragen en beantwoording

- Dhr. Van Eijk (Stichting Historisch Charlois)

Gevraagd wordt hoe de Koepelnota Welstand zich verhoudt tot het bestemmingsplan. Het gebied rond de Charloisse Kerk wordt op de bestemmingsplankaart aangeduid als historisch waardevol gebied. De vraag is nu of het bestemmingsplan kan waarborgen dat een gebied een beschermd stadsgezicht kan blijven.

Geantwoord wordt dat een bestemmingsplan het juridisch kader is dat een aantal zaken regelt zoals de functie van een pand/gebied en de hoogte, lengte en breedte van een pand (bouwvoorschriften).

Een gebied krijgt het predikaat beschermd stadsgezicht als de ministers van OCW en VROM een dergelijk gebied aanwijzen als beschermd stadsgezicht. Een bouwplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan en door de welstandscommissie getoetst of het voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Gevraagd wordt hoe de deelgemeente omgaat met het beheer van slooplocaties en braakliggende terreinen.

Dit is een vraag die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Dhr. Schrijer geeft aan dat goed beheer van de braakliggende terreinen een groot aandachtspunt is voor zowel de deelgemeente als het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.

- Dhr. Spek (Werkgroep Oud Charlois)

Allereerst wordt er een aantal opmerkingen gemaakt over punten die volgens dhr Spek niet juist zijn weergegeven in de toelichting en/of voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan Oud Charlois:

1. er wordt gesproken over buslijn 67 dit is onjuist;
2. verkeerde benaming van Calmar Hollandia;
3. in een aantal gevallen is het aantal bouwlagen niet goed aangegeven;
4. er zijn momenteel meer belwinkels dan in de tekst staat;
5. het proeflokaal aan de Charloisse Kerksingel 20-22 is niet juist bestemd;
6. achter het bouwplan Frans Bekker Boergoien wordt gesproken van 1 bouwlaag dit is volgens spreker onjuist.

De bovengenoemde punten worden gecheckt door Team Bestemmingsplan en zonodig aangepast.

Daarnaast worden vragen gesteld:

Wat regelt een bestemmingsplan omtrent normering burenlawaai?

Antwoord: Bestemmingsplan regelt niets over normering burenlawaai. Dit is privaatrechtelijke zaak.

Wat vermeldt een bestemmingsplan over verkeersregelingen?

Antwoord: Er is een onderscheid gemaakt tussen verkeerswegen en wegen binnen een verblijfsgebied. De uitwerking van aantal parkeerplaatsen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar in het inrichtingsplan. Het ongewenst dubbel parkeren is een handhavingzaak.

Er is onduidelijk over de bijlage bedrijfsactiviteiten.

Antwoord: De bijlage geeft een algemeen overzicht van bedrijfsactiviteiten die binnen een bepaalde categorie vallen. Er wordt in de bijlage niet ingegaan op specifieke bedrijven die zich in Oud Charlois gevestigd hebben. De bijlage geeft alleen aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan.

- Dhr. De Goey

Wat is de bestemming van de locatie Struitenweg en gaan de panden aan de Landmanstraat ook gesloopt worden?

Antwoord: bestemming locatie Struitenweg is "gemengde bebouwing IV". Dit kan worden ingevuld als maatschappelijke voorzieningen, wonen of een combinatie hiervan. Op de begane grond is tevens maximaal 400m² t.b.v. kantoorruimte mogelijk. Het aantal bouwlagen is maximaal twee. Verder wordt aangegeven dat er momenteel door de dienst Stedenbouw, Wonen en Verkeer studie gedaan wordt naar de invulling van het terrein. Het nieuw te realiseren bouwplan moet stedenbouwkundig inpasbaar zijn en financieel haalbaar. Er zijn momenteel geen plannen om de panden aan de Landmanstraat te slopen.

- Mw. Ross/ Dhr Kros

Wat is de bestemming van de locatie WICO III en wanneer worden de plannen geconcretiseerd?

Antwoord: bestemming locatie WICO III is "gemengde bebouwing III". Hieronder vallen de functies wonen, winkels en (al dan niet gebouwd) parkeren. De hoogte aan de noordzijde is vijf lagen zonder kap, aan de Dokstraatzijde vier lagen zonder kap, het binnenterrein één hoog zonder kap. Tevens is een winkelbestemming toegestaan op de begane grond tot 1200m² maximaal. De rand aan de Wolphaertsbocht houdt hoogte van 4 lagen. De bestemming blijft hier conform het vigerende plan.

Recentelijk is door het db een besluit genomen om randvoorwaarden voor de locatie op te stellen, waarbij het uitgangspunt is:

- Streven naar realisatie van circa 33 appartementen;
- Al dan niet gebouwd parkeren;
- Geen supermarkt, wel aanvullend onderzoek naar de optie voor schoolwoningen;
- Dokstraat 3 lagen en Doklaan 5 lagen. Opgemerkt wordt wel dat binnen de bestemming eventueel nog 4 lagen aan de zijde van de Dokstraat mogelijk is.

Verder wordt opgemerkt dat het zeer moeilijk is te schatten wanneer er daadwerkelijk tot realisatie van een bouwplan overgegaan wordt. Het is afhankelijk van de marktpartijen en de financiële haalbaarheid van een bouwplan.

Er wordt een opmerking gemaakt over het aantal bouwlagen van de panden aan de Clemensstraat.

Team Bestemmingsplannen checkt dit en past dit indien noodzakelijk aan.

- Dhr. Van Gruijthuijsen

De heer van Gruijthuijsen stelt een aantal vragen. Hieronder volgt de opsomming en korte beantwoording.

1. Hoe lang zijn de vigerende bestemmingsplannen binnen het gebied Oud-Charlois nog van kracht?
Antwoord: tot het nieuwe bestemmingsplan Oud Charlois 2003 is goedgekeurd door de provincie en in werking getreden.
2. Waar liggen de oude bestemmingsplannen ter inzage
Antwoord: bij de dienst Stedenbouw, Wonen en Verkeer en op het deelgemeentekantoor afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer Buitenruimte (ROEB).
3. Wordt er eerst ook een (structuur) visie opgesteld voordat er een bestemmingsplan wordt herzien?
Antwoord: dit bestemmingplan is gemaakt op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Daar waar toekomstige ontwikkelingen al zover zijn dat die meegenomen kunnen worden, is dat gebeurd.
4. Binnen welk bestemmingsplan vallen AVI en Meneba e.d?
Antwoord: valt binnen het plangebied van het (voorontwerp) bestemmingsplan Tarwewijk. Dit plan wordt t.z.t. ook in procedure gebracht.
5. Binnen welk plangebied valt het woonwagencentrum?
Antwoord: Valt binnen (voorontwerp) bestemmingsplan Zuiderpark. Voor dit bestemmingsplan wordt momenteel ook een procedure gevolgd.
6. Waarom wordt de beleidsnotitie "Gordel van Smaragd" genoemd?
Antwoord: Gordel van Smaragd geeft een ambitie aan voor de lange termijn voor Rotterdam-Zuid en is een uitwerking van de studie Toekomstvisie Rotterdam-Zuid 2030. Aangezien het Zuiderpark grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan Oud Charlois wordt deze beleidsnotitie in de tekst genoemd.
7. Kan er extra informatie worden verschaft over de geluidscontouren die in het kader van de Wet geluidhinder van toepassing zijn? Hoe loopt de contour over het bestemmingsplan?
Antwoord: De geluidscontour van 50 dB(A) ligt bijna over het hele plangebied. Deze contour is vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en dient als toetsingskader. Binnen de zone van de geluidscontour moet voor nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld wonen) een geluidsonderzoek gedaan worden naar geluidsbelasting op de gevel. Als blijkt dat de daadwerkelijke geluidsbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw hoger is dan 50db(A) dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden.
3. Zou het pand de Olifant en het gebied rond de molen aan de Kromme Zandweg ook aangemeld kunnen worden als beschermd stadsgezicht. Waarom is het toegangsgebouw Maastunnel wel een gemeentelijk monument?
Antwoord: afgesproken wordt om in een ander verband op dit onderwerp terug te komen. Het gaat hier namelijk meer om de vraag wat de procedure is betreffende aanwijzing beschermd stadsgezicht en aanwijzing rijks- of gemeentemonument. Besloten wordt om in een ander verband een medewerker van de afdeling Monumenten van de dienst Stedenbouw, Wonen en Verkeer uit te nodigen om nader op dit onderwerp in te gaan.
9. Is in een groenbestemming ook autoverkeer mogelijk of parkeren?
Antwoord: Nee, alleen fietspaden of wandelpaden.

- Dhr Vos

Is er een deelgemeentelijk beleid ten aanzien van beheer slooplocaties?

Dit is een vraag die buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt.

Dhr Schrijer geeft wederom aan dat goed beheer van de braakliggende terreinen een groot aandachtspunt is voor zowel de deelgemeente als het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.

Er zijn veel scholen in Oud Charlois. Hoe staan die op de plankaart weergegeven en wat is het deelgemeentelijk beleid daaromtrent.

Antwoord: Scholen staan aangegeven als Maatschappelijke Voorzieningen (MV). Het beleid van de deelgemeente is er op gericht om scholen voor het voortgezet onderwijs (vaak hebben deze scholen een bovenregionale functie) zoveel mogelijk in de buurt van openbaar vervoer knooppunten te realiseren. Scholen voor het basisonderwijs zoveel mogelijk in de wijk.

- Mw Postema

Welke bestemming is van kracht voor de politiepost (Charloisse Kerksingel 2)?

Antwoord: Maatschappelijke Voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen, consultatiebureau's, kerk en HOED.

De Ruimtelijke economische structuur (RES) geeft aan dat een invulling die een relatie heeft met kunst, cultuur en nijverheid op die locatie gewenst zou zijn.

Moet de duimdrop op het binnenterrein achter de Clemensstraat ook meebestemd worden?

Antwoord: Nee, het gaat hier om een tijdelijke vergunning waarvoor een artikel 17 WRO procedure gevolgd is.

- Dhr Van Eijk

Wat zijn de plannen voor de locatie Wolphaertstraat/ Gouwstraat.

Antwoord: geen actuele plannen voor sloop en nieuwbouw van die panden.

- Dhr Van Gruijthuisen

Waarom heeft de locatie De Nachtegaal een uit te werken woondoeleinden bestemming?

Antwoord: Het huidige gebouw voldoet niet meer exact aan de eisen die gesteld worden door het ministerie van VWS. De uit te werken bestemming geeft voldoende flexibiliteit om in de toekomst (mocht dit noodzakelijk zijn) nieuwbouw te kunnen realiseren.

- Dhr Kros

Kent de deelgemeente een beleid dat gericht is op het toevoegen van seniorenwoningen.

Antwoord: Aan deze doelgroep wordt zeker aandacht besteed. Momenteel wordt het bouwplan aan de Roerdomplaan gerealiseerd wat voorziet in zgn. levensloopbestendige woningen.

Als laatste wordt nog een opmerking gemaakt over de slechte verspreiding van het weekblad Groot Charlois. Deze opmerking wordt ter harte genomen en doorgegeven aan de afdeling Communicatie van de deelgemeente.

Sluiting

Voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 22.00 uur de vergadering.

Bijlage: procedure "Een nieuw bestemmingsplan Oud-Charlois 2003", datum 1 juni 2004

Bijlage: bekendmaking Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Oud-Charlois



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

Directie Groen, Water en Milieu
Afdeling Milieu
Contact
mr. H.J.J. Hoogenboom
T 070 - 441 64 42
F 070 - 441 78 15
j.follings@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

13 APR 2007

Ons kenmerk

DGWM/2007/913A

Uw kenmerk

BPOC2006

Bijlagen

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 4 april 2007

Op 17 januari 2007 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor twintig nieuw te bouwen woningen en een onderwijs-/medisch centrum of andere gezondheidszorggebouwen in de zone van het industrieterrein Waal-Eemhaven. Alle gebouwen behoren tot het ontwerp-bestemmingsplan Oud-Charlois.

Bij wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Zo zijn vanaf 1 januari 2007 burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 blijft van toepassing op het besluit tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden voorafgaand aan 1 januari 2007.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ervoor kiezen om de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 toe te passen, indien de bekendmaking van het voornemen tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van die hogere waarde heeft plaatsgevonden vóór 1 april 2007.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeermuur voor
auto's is beperkt.

TVC besluit2007/913A

De kennisgeving van het voornemen tot het indienen van een verzoek heeft plaatsgevonden voor 1 januari 2007 en het ontwerpverzoek heeft vanaf 10 november 2006, vier weken ter inzage gelegen. Derhalve is de Wet geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving zoals deze gold voor 1 januari 2007 van toepassing.

Tijdens de inzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het verzoek en het ontwerpbestemmingsplan laat open of op de tekening behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Oud-Charlois aangeduide locatie 1 een onderwijs-medische instelling komt en/of een ander gezondheidszorggebouw. In het verzoek wordt voor beide opties een hogere grenswaarde aangevraagd.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woning	20	Industrieterrein: Waal-Eemhaven	60
Onderwijs-medische instelling	5.000 m ²	Industrieterrein: Waal-Eemhaven	60
Andere gezondheidszorggebouwen (artikel 4, lid 3, sub e BGI)	5.000 m ²	Industrieterrein: Waal-Eemhaven	55*

Voorwaarde:

- * de berekende geluidsbelasting ligt hoger dan 55 dB(A). Indien een ander gezondheidsgebouw conform artikel 4, lid 3, sub e van het Besluit grenswaarden binnen zones rond Industrieterreinen gerealiseerd wordt, geldt onverkort, een hogere grenswaarde van 55 dB(A).

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- met het industrieterrein Waal-Eemhaven wordt bedoeld het industrieterrein zoals vastgesteld in het zonebesluit van 23 juni 1993, kenmerk 93.005091;
- de planvoorschriften en/of de plank kaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;



- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Atschrift aan:

- DCRM Milieudienst Rijnmond, Postbus 843, 3100 AV Schiedam.

IV KAARTEN

INHOUDSOPGAVE KAARTEN

- Bestemmingsplankaart d.d. 17-10-2007
- Plankaart-Archeologie d.d. 20-11-2007
- Huisnummerkaart d.d. 20-11-2007



15

Rotterdam, 18 december 2007.



Onderwerp:

vaststelling bestemmingsplan "Oud-Charlois."

Gemeenteraad
Vergadering

13 maart 2008

Conform Besloten

Aan de Gemeenteraad.

Begrenzing plangebied

Het plangebied Oud-Charlois is een deel van de deelgemeente Charlois en ligt ten oosten van de Waalhaven en ten zuiden van de Maashaven. De west- en noordgrens van het plangebied volgen grotendeels de deelgemeentegrens. Aan de noordoostkant grenst het plangebied aan de Tarwewijk en in het oosten aan de wijk Carnisse. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het Zuiderpark.

Alsmede te agenderen
op een nader door
presidium te bepalen
tijdstip

Op 9 december 2003 heeft het toenmalige college besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Oud-Charlois" in procedure te brengen door het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (vooroverleg) en de inspraakprocedure te starten. Bij besluit van 24 oktober 2006 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Oud-Charlois" vrijgegeven voor de eerste terinzagelegging en het eindverslag als bedoeld in artikel 5 (was artikel 12) van de inspraakverordening Rotterdam, vastgesteld.

Inhoud op hoofdlijnen

Het bestemmingsplan "Oud-Charlois" is een plan in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor een groot aantal gebieden in Rotterdam waar weinig of geen ontwikkelingen plaats (zullen) vinden een actueel beheerbestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt als zodanig de bestaande situatie vast, maar biedt ook mogelijkheden voor enkele ontwikkelingen. Daarnaast zijn onherroepelijk verleende planologische vrijstellingen (artikel 19 WRO) in het plan opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen

- De locatie Struitenweg

De Struitenweg is een braakliggende kavel waar woningbouw (eventueel in combinatie met een commerciële ruimte) gerealiseerd zal gaan worden. Uit eerdere ramingen is gebleken dat een budgettair neutrale grondexploitatie tot de mogelijkheden behoort. Momenteel zijn er nog geen concrete initiatiefnemers voor de herontwikkeling van deze locatie. Vandaar dat voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in dit bestemmingsplan (artikel 28 lid 1, sub c).

- Het project Charloisse Hoofd

De locatie is een mogelijke nieuwbouwlocatie voor een horecaondernemer die in de wijk Carnisse moet verplaatsen in verband met sloop / nieuwbouw. Over het schetsontwerp zal nog besluitvorming plaats vinden (café, zalencentrum, biljart). De beoogde locatie is gemeentelijk terrein dat vrij is van opstallen. De locatie kan direct worden uitgegeven. Een grove locatiestudie geeft aan dat het plan voor de gemeente qua grondexploitatie budgettair neutraal ontwikkeld kan worden. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan (artikel 28 lid 1, sub b).

- De locatie Plompertstraat

De verplaatsing van de bouwmarkt aan de Plompertstraat kan budgettair neutraal binnen de grondexploitatie geschieden. Het betreft een nieuwe uitgifte (ca. 1.200 m²) op een vrijwel braak liggend terrein. Het oude pand / de kavel zal niet worden



verworven waardoor er nagenoeg geen kosten zijn die verband houden met de nieuwe uitgifte.

Deze projecten kunnen alle binnen een termijn van ongeveer 7 jaar worden afgerond. Zij zullen afzonderlijk, los van elkaar, worden ontwikkeld.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

Waalhaven Nz huisnummer 4

Op dit adres, dat zich bevindt buiten het plangebied, heeft het Havenbedrijf Rotterdam BV een opslagbedrijf voor bestrijdingsmiddelen. Binnen de 10^{-6} risicocontour van dit bedrijf bevinden zich een aantal kwetsbare objecten (woningen). Dit levert een saneringssituatie op die krachtens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn opgelost. De huidige risicocontour is zo groot doordat het bedrijf krachtens de verleende milieuvergunning bepaalde stoffen mag opslaan. Omdat die vergunning niet ten volle benut wordt, is feitelijk geen sprake van een gevaarlijke situatie als gevolg van de vergunde opslagcapaciteit. De DCMR streeft ernaar zo spoedig mogelijk te komen tot een gewijzigde i.c. afgeslankte milieuvergunning die ertoe leidt dat niet langer sprake is van een saneringssituatie. De DCMR is hierover reeds in onderhandeling getreden met de vergunninghouder, die zich in dezen niet onwelwillend opstelt. Een spoedig resultaat is volgens de DCMR te verwachten. Deze verwachting achten wij reëel. Evenwel kan met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, de uitkomst van deze vergunningprocedure niet worden afgewacht; bovendien zou de reeds opgelopen vertraging in deze bestemmingsplanprocedure verder toenemen. Krachtens artikel 8, lid 3 van het Bevi, mag in een geval als dit waarin de milieuvergunning zal worden aangepast - vooruitlopend op die aanpassing - het bestemmingsplan worden vastgesteld. Gezien het vorenstaande stellen wij u voor op de uitkomst van de milieuvergunningprocedure vooruit te lopen door in het voorliggende, vast te stellen bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op grond waarvan in de toekomst de veiligheidscontouren kunnen worden verkleind c.q. opgeheven (artikel 28, lid 1, sub d). Daartoe wordt:

- a. op de plankaart een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour opgenomen;
- b. artikel 28 van de voorschriften uitgebreid met het volgende artikellid 1, sub d:

Wijzigingsbevoegdheid gevaarlijke stoffen

- d. de op de plankaart aangegeven 10^{-6} Plaatsgebonden Risicocontour Bevi, waarbij deze contour kan worden verkleind dan wel opgeheven. Een en ander op voorwaarde dat de aard en omvang van de opslagcapaciteit van gevaarlijke stoffen zoals deze is vastgelegd in de milieuvergunning daartoe aanleiding geven respectievelijk blijkens revisie van de milieuvergunning de opslag is beëindigd.

Opmerkingen DCMR

1. Paragraaf 6.2 toelichting Geluid

De alinea's "Nieuwe Situaties" en "Hogere Waarden" uit deze paragraaf dienen te worden herzien.

Uit onderzoek is namelijk gebleken dat geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai zoals die gold voor 1 januari 2007, zodat is volstaan met de procedure Hogere grenswaarden industrielawaai. In het kader hiervan hebben Gedeputeerde Staten van Zuid Holland bij besluit van 4 april 2007 vanwege industrielawaai hogere waarden vastgesteld, welk besluit deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.



Commentaar

De opmerkingen van de DCMR zijn juist. De berekende geluidsbelasting van het wegverkeerslawaaï op de locatie Struitenweg ligt, met het tramlawaai erbij, 53 dB(A) boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Zonder tramverkeer meegerekend is de geluidsbelasting 48 dB(A). Wij stellen u daarom voor de onderhavige paragraaf dienovereenkomstig aan te passen.

2. Talingstraat 5 (schoolgebouw)

De locatie valt binnen de geluidszone van de Boergoensevliet westzijde. De locatie bevindt zich tevens binnen de 50 dB(A)-geluidszones van de industrieterreinen Waal-/Eemhaven en Maas-/Rijnhaven, zodat moet zijn voldaan aan de Wet geluidhinder. De verwachting is dat zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, 48 dB, maar niet aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai, 50 dB(A).

Commentaar

Dit oude schoolgebouw is sinds 1991 in gebruik als woon/werk ateliercomplex. Thans wordt de reeds bestaande en door de gemeente gewenste situatie ruimtelijk-juridisch vastgelegd. Er komen geen nieuwe woningen bij. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe situatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het volgen van een procedure hogere grenswaarde voor het industrielawaai is daarom dan ook niet nodig. Abusievelijk was de locatie - na afloop van de eerste terinzagelegging - op plankaart gewijzigd van MV II in MV I. De bestemming MV II is thans in ere hersteld.

3. Katendrechtse Lagedijk 450

De locatie valt binnen de geluidszones van de Boergoensestraat, de Wolphaertsbocht en de Dorpsweg. De locatie bevindt zich tevens binnen de 50 dB(A)-geluidszones van de industrieterreinen Waal-/Eemhaven en Maas-/Rijnhaven, zodat moet zijn voldaan aan de Wet geluidhinder. De verwachting is dat zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, 48 dB, maar niet aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai, 50 dB(A).

Commentaar

Dit betreft het legaliseren van bestaande atelierwoningen. In artikel 7 van de voorschriften is opgenomen dat op het adres Katendrechtse Lagedijk 450 tevens 4 woningen zijn toegestaan. Dit zijn reeds bestaande woningen. Derhalve is hier geen sprake van een nieuwe situatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het volgen van een procedure hogere grenswaarde voor het industrielawaai is dan ook niet nodig. Abusievelijk was de locatie - na afloop van de eerste terinzagelegging - op plankaart gewijzigd van MV II in MV I. De bestemming MV II is thans in ere hersteld.

4. Charloisse Kerksingel 2/Plankaart

Deze locatie bevindt zich binnen de geluidszones van de Doklaan en de Wolphaertsbocht. De locatie bevindt zich tevens binnen de 50 dB(A)-geluidszones van de industrieterreinen Waal-/Eemhaven en Maas-/Rijnhaven, zodat moet zijn voldaan aan de Wet geluidhinder. De verwachting is dat zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, 48 dB, maar niet aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai, 50 dB(A).



Commentaar

De locatie is op de plankaart bestemd als MV II. Het is immers niet de bedoeling om hier geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen te vestigen. De bestemming op de plankaart is dus juist. De agendapost was abusievelijk hier niet mee in overeenstemming. Dit is gecorrigeerd (zie commentaar bij zienswijze 3.1, De Nieuwe Unie).

5. Procedure hogere grenswaarden (HGW)

Pas na de vaststelling van de hogere grenswaarden voor de geplande geluidsgevoelige bestemmingen binnen het plangebied, kan het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Commentaar

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen omdat bedoelde hogere grenswaarden inmiddels zijn vastgesteld.

6. Toelichting par. 6.3 Luchtkwaliteit (nieuwe situaties)

De berekeningen dienen te worden uitgevoerd met versie 6.1.1 van het CAR II-model.

Commentaar

Er is voor drie nieuwe ontwikkelingen in Oud-Charlois een luchtkwaliteitsberekening per locatie uitgevoerd. Twee van deze locaties, de horeca op het Charloisse Hoofd en de locatie Struitenweg, zijn inmiddels met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 28, lid 1, sub b en c).

Uit jurisprudentie blijkt dat als een ontwikkeling met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is gemaakt, het luchtkwaliteitsonderzoek niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure hoeft te worden uitgevoerd omdat uiteindelijk toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen - bij concrete toepassing van die wijzigingsbevoegdheid - vereist zal zijn. De bouwmarkt op de hoek van de Plompertstraat en de Van Blommesteinweg wordt in het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakt. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek dat voor deze ontwikkeling is uitgevoerd met versie 5.0 van het CAR II model blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit boven de normen. Een nieuwe berekening met de nieuwste versie van het CAR II model (thans versie 6.1.1) kan niet tot een andere conclusie leiden.

Wij achten het derhalve niet zinvol om ten behoeve van deze ontwikkeling een nieuwe berekening uit te voeren en stellen u voor dit niet te doen.

Opmerkingen Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR)

1. De VRR constateert dat de situering van kwetsbare objecten binnen de 10-6 plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf Rotterdams Havenbedrijf B.V. (waar in het bestemmingsplan Oud-Charlois sprake van is) planologisch niet toelaatbaar is.

Commentaar

Er is hier sprake van een saneringssituatie die vóór 1 januari 2010 moet zijn opgelost. Omdat evenwel sprake is van een bestaande situatie die in het bestemmingsplan conserverend is vastgelegd, staat die saneringsplicht op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) los van het bestemmingsplan. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.



2. De VRR adviseert om 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 "Denk vooruit".

Commentaar

Dit advies is relevant voor heel Rotterdam. Er is echter geen sprake van een relatie tussen dit advies en het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 10 november 2006 tot en met 21 december 2006.

Gedurende deze termijn is één mondelinge, en zijn zes schriftelijke zienswijzen ingekomen waarvan één, afkomstig van E.C.M. Ruijgrok (Bakkerstraat 27, 3082 HB Rotterdam), naderhand schriftelijk is ingetrokken. De overige zes zienswijzen zijn afkomstig van de volgende reclamanten:

1. VROM-Regio Zuid-West (Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam);
2. Havenbedrijf Rotterdam NV (Postbus 6622, 3002 AP Rotterdam);
3. De Nieuwe Unie (Postbus 8183, 3009 AD Rotterdam);
4. Mevrouw J. Hommes (Kaatsbaan 12, 3082 DP Rotterdam);
5. Stichting B.a.d To The Future (Talingstraat 5, 3082 MG Rotterdam);
6. F. Heijnen, mondeling (Katendrechtse Lagedijk 450, 3082 GG Rotterdam).

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen. Een deel van deze zienswijzen geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad 1. VROM-Regio Zuid-West

1. Onderzoek luchtkwaliteit

Voor wat betreft de Bouwmarkt hoek Van Blommesteijnstraat/ Plompertstraat, stemt VROM in met het uitgevoerde onderzoek.

Voor wat betreft de nieuwbouwlocatie horeca aan het Charloisse Hoofd is volgens VROM in 2010 sprake van een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ als gevolg van deze planontwikkeling (ter hoogte van de Doklaan).

Hoewel in 2015 wel kan worden voldaan aan de norm voor NO₂ is hiermee niet voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Vooralsnog moet per 2010 voldaan worden aan de norm voor NO₂. Om alsnog te kunnen voldoen aan genoemd besluit wordt door VROM verzocht het luchtonderzoek en de toelichting aan te passen met een uitwerking van de saldobenadering.

Een andere mogelijkheid zou eventueel kunnen zijn dat de Europese Unie de Nederlandse wens honoreert om uitstel te verlenen voor het halen van de NO₂ -norm.

Commentaar

In het luchtkwaliteitonderzoek voor het Charloisse Hoofd is uitgegaan van een te hoog percentage vrachtverkeer.

Er is thans voor deze locatie een nieuw luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd met het rekenmodel CAR II, versie 5.1. Hieruit blijkt dat luchtkwaliteit geen knelpunt oplevert



voor deze ontwikkeling. Zie tevens commentaar bij opmerkingen DCMR (punt 6). Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Luchtonderzoek Struitenweg

Voor wat betreft het luchtonderzoek Struitenweg constateert VROM een procedureel risico voor de gemeente omdat het onderzoek niet inzichtelijk maakt wat de bijdrage is van het plan ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Er is in dit onderzoek nog gerekend met versie 4.0 (in plaats van 5.0) van het CAR II-model. Aangezien het hier gaat om een zeer kleine ontwikkeling is het volgens VROM aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van een planbijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Desondanks wil zij dit risico niet onvermeld laten.

Commentaar

Er is naar onze mening feitelijk geen sprake van een procedureel risico omdat er zelfs bij een planbijdrage aan de ontwikkeling (die slechts zeer klein kan zijn) de normen voor de jaargemiddelde grenswaarden niet worden overschreden. Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 2. Havenbedrijf Rotterdam NV (Port of Rotterdam).

1. Pagina 14 toelichting

De hier beschreven toekomst van het Waalhavengebied is enigszins gedateerd, omdat inmiddels nieuwe afspraken zijn gemaakt over de toekomst van het Stadshavensgebied. Gevraagd wordt de toelichting met het oog hierop te actualiseren.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en om deze reden de tekst in de toelichting als volgt te actualiseren: aan het hoofdstuk beleid wordt een paragraaf toegevoegd over het beleid ten aanzien van de Waalhaven. Daarnaast wordt de tekst over de Toekomstvisie Rotterdam Zuid 2030 verwijderd omdat dit beleidsstuk inmiddels gedateerd is; met name het beleid met betrekking tot het Waalhavengebied.

2. Pagina 28 toelichting (bedrijven)

- a. Hier staat beschreven dat het niet ondenkbaar is dat de bedrijvenstrook tussen Spuikade en Waalhaven OZ zal transformeren naar stedelijk gebied met wonen en andere stedelijke functies. Hier geldt hetzelfde voor als hiervoor genoemd onder punt 1.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Zie punt 1, hierboven.

- b. Voorts staat hier beschreven dat zich een strook bedrijven bevindt tussen Spuikade en Waalhaven OZ., maar voor het overgrote deel bevindt zich hier tussen de waterkering en de Waalhaven OZ een spooreplacement, dus geen bedrijven, en dat heeft ook zijn gevolg voor de plankaart.

Commentaar

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en om deze reden op de plankaart de bestemming van het emplacement, bedrijven IV, te wijzigen in de bestemming 'Spoorweg', waarbij de bestaande bedrijven op de plankaart een gedetailleerde bestemming krijgen.



3. Pagina 30 (verkeersweg)

Hier staat aangegeven dat het spooremlacement langs Waalhaven OZ de bestemming "Bedrijven IV" krijgt, waarin havensporen mogelijk zijn. Op deze wijze worden ter plaatse van de sporen bedrijven mogelijk gemaakt terwijl dit allerm minst de bedoeling is. Slechts voor de drie nog ter plaatse gevestigde bedrijven zou de bestemming "bedrijven IV" gehandhaafd kunnen blijven.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
Zie commentaar bij punt 2.b. hierboven.

4. Pagina 33 (Samenwerking waterbeheerder)

Hier staat dat een maaiveldhoogte van 3.90 m in de voorschriften wordt opgenomen. De aanleghoogte is - voor zo ver bekend (de toelichting vermeldt niets hierover) - gericht op de woningbouw en het voorkomen van slachtoffers. Er is onderzoek en overleg gaande naar overstromingsrisico's en de economische schade ten gevolge daarvan en daaraan gekoppeld de benodigde aanleghoogte voor buitendijkse bedrijfsterreinen c.q. het havengebied. De aanleghoogte zou om deze redenen gekoppeld moeten worden aan de woningbouw mede ter voorkoming van de precedentwerking van de huidige berekeningsmethodiek voor de aanleghoogte voor buitendijkse gebieden voor het hele havengebied.

Commentaar

De aanleghoogte van 3.90 boven NAP is de advieshoogte van Rijkswaterstaat voor verantwoord bouwen in buitendijks gebied. De provincie Zuid-Holland was in het verleden de mening toegedaan dat deze hoogte vastgelegd dient te worden in de voorschriften van een bestemmingsplan. De inzichten zijn inmiddels gewijzigd. De dienst Gemeentewerken Rotterdam geeft in het kader van een bouwvergunning een aanleghoogte af. Deze hoogte verschilt per situatie en per functie. Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor de zienswijze gegrond te verklaren en om deze reden de toelichting dienovereenkomstig aan te passen, alsmede artikel 2, lid 8 met bijbehorende voetnoot, uit de voorschriften te verwijderen.

5. Artikel 2 (voorschriften)

De hier opgenomen aanleghoogte van 3.90 m+ NAP voor bebouwing dient beperkt te blijven tot woningbouw. In de voetnoot bij dit artikel staat dat voor de uitvoering van werken in het buitendijkse gebied vergunning van de dienstkring van het ministerie van V&W is vereist. Dit geldt slechts voor de rivier de Nieuwe Maas. Het havengebied is op grond van het Besluit Rijkssrivieren (Staatsblad 255, 2001) hiervan uitgezonderd.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
Zie commentaar bij punt 2.4, hierboven.

6. Artikel 17 (voorschriften)

Hier is ten onrechte niet opgenomen dat ook treinsporen zijn toegestaan. In de Waalhaven OZ bevinden zich treinsporen.



Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en om deze reden dit gebied op de plankaart te bestemmen als spoorweg en in verband hiermee een nieuw artikel 19 (spoorweg) in de voorschriften op te nemen en het oude artikel 19 (verkeerstunnel) in samenhang met de overige voorschriften van het plan te vernummeren.

Artikel 19 - Spoorweg (nieuw)

1. De gronden, aangewezen voor "spoorweg", zijn bestemd voor:
 - a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer, zoals spoorbanen met bovenleidingen, seinpalen en overwegbomen, met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen, viaducten en duikers;
 - voorzieningen ten behoeve van reizigers, zoals wachtruimtes, winkel- en horecavoorzieningen tussen de daartoe aangegeven begrenzingen;
 - perrons met de daarbij behorende voorzieningen en overkappingen tussen de daartoe aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - geluidswerende voorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - c. de bestemmingen waterkering en archeologisch waardevol gebied D, voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
 - a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken en gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, geluidsschermen, alsmede voor de functionering van het spoorwegverkeer noodzakelijke bouwwerken.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder c toegestane bebouwing, mits de belangen van de spoorweg niet worden geschaad. Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vrijstelling aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de spoorwegbeheerder te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de spoorweg.
4. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

7. Plankaart

De begrenzing van de bestemming "bedrijven" langs de Bijlstraat is op diverse punten niet juist weergegeven conform de bestaande situatie (bij de zienswijze is een HbR-uitgiftetekening gevoegd).

- a. Bij het terrein op de hoek met de Sluisjesdijk klopt de terreingrens aan de oostzijde niet (het kantoorpand ligt bijvoorbeeld deels in Verblijfsgebied) en de noordelijke terreingrens met het buurtbedrijf loopt anders.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en om deze reden de plankaart aan te passen conform de uitgiftetekening HbR).

- b. Langs de St. Janshaven en langs de Nieuwe Maas liggen stukken bedrijfsterrein die nu aangegeven zijn als Verblijfsgebied. Tevens is de groenstrook aan het eind van de Bijlstraat (achterzijde) een potentieel bedrijfsterrein, dat in geval van behoefte aan bedrijfsuitbreiding in de omgeving uitgegeven moet kunnen worden (hetgeen ook overeenkomt met de vigerende bestemming). Voor handhaving van het stukje openbaar groen is in deze omgeving geen enkele noodzaak.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en om deze reden het gebied opnieuw een bedrijfsbestemming te geven, conform het vigerende bestemmingsplan.



c. *Bestemming bedrijven: spooreplacement langs de Waalhaven Oz.*

1. Deze bestemming zou moeten worden omgezet naar de bestemming Verkeersweg.

Commentaar

Wij achten deze zienswijze ongegrond. Niettemin stellen wij voor om - voor alle duidelijkheid - de bestemming te wijzigen in "spoorweg".

2. De aanwezigheid van treinsporen moet op de onderhavige locatie worden toegestaan.

Commentaar

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren. Op grond van de voorgestelde bestemming 'spoorweg' zullen op deze locatie treinsporen zijn toegestaan.

Ad 3. De Nieuwe Unie

1. Charloisse Kerksingel 2.

De nieuwe eigenaren van dit voormalig Raadshuis willen volgens de Nieuwe Unie dit pand een cultureel/horeca-achtige bestemming geven. Daarom vraagt zij deze bestemming in te passen in het voorliggende ontwerp.

Commentaar

De deelgemeente Charlois steunt dit initiatief, maar is er voorstander van om het pand een dubbelfunctie te geven met de mogelijkheid voor cultureel/horeca-achtige activiteiten, waarbij de bestemming MV II gehandhaafd blijft. Wij onderschrijven dit standpunt. Om deze reden stellen wij u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en op grond daarvan de mogelijkheid te scheppen dat in het onderhavige pand horeca wordt gevestigd. Daartoe wordt op de plankaart op de onderhavige locatie (bestemming MV II) de aanduiding "horeca toegestaan" aangebracht.

Tevens wordt in de voorschriften het onderstaande nieuwe artikel 7, lid 3 opgenomen en het reeds bestaande artikel 7 lid 3, vernummerd.

Artikel 7, lid 3 (nieuw)

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "horeca toegestaan", tevens een horecavestiging toegestaan. Dit betreft de Charloisse Kerksingel 2.

2. Charloisse Kerksingel 8-10 (garage).

Een garage past volgens de nieuwe Unie niet in het toekomstbeeld van "historisch Oud-Charlois". Om deze reden wordt gevraagd om de garage die in dit beeldbepalend pand is gevestigd her- of uit te bestemmen zodra de huidige eigenaar is vertrokken.

Commentaar

Op genoemd adres is een garagebedrijf toegestaan. In de voorschriften (artikel 5, lid 9) is reeds een zogenoemde uitsterfconstructie opgenomen die inhoudt dat op het moment dat het gebruik als garagebedrijf is vervangen door een gebruik conform de hoofdbestemming, een garagebedrijf niet langer is toegestaan. Op grond van het



vorenstaande stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ad 4. Mevrouw J. Hommes

Reclamante woont om de hoek van de Charloisse Kerksingel, in de Clemensstraat, en acht zich daarom belanghebbende. Bovendien is zij in onderhandeling over de aankoop van een pand aan de Charloisse Kerksingel. Zij geeft in een inleiding een beschrijving van de ontwikkelingen die ertoe hebben geleid dat de wijk Oud-Charlois is uitgegroeid tot een culturele broedplaats waar kunstenaars zich graag willen vestigen.

Ter ondersteuning hiervan heeft zij relevante bladzijden uit de 3 wijkvisies die in 2006 door respectievelijk de deelgemeente en de woningbouwcorporaties Nieuwe Unie en Vestia zijn opgesteld, als bijlage bij haar zienswijze gevoegd. De ontwikkeling van een creatieve economie in de wijk wordt gezien als een mogelijkheid om de wijk een positieve impuls naar de toekomst te geven. Hierin neemt de Charloisse Kerksingel een bijzondere positie in. Zij concludeert ten slotte dat wat de toekomstige ontwikkeling van de wijk betreft "alle neuzen dezelfde richting op wijzen". Op grond hiervan komt zij tot de volgende concrete zienswijzen.

1. Toelichting

Reclamante meent dat de bovenomschreven gewenste ontwikkeling in het plan dient te worden opgenomen zodat te dien aanzien geen misverstand bestaat.

Commentaar

Het beleid zoals verwoord in de Wijkvisie Oud-Charlois richt zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en ander bestaand vastgoed en heeft niet direct consequenties voor het bestemmingsplan.

De insteek van dit bestemmingsplan is conserverend. Nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen indien ze concreet zijn, bestuurlijk zijn vastgesteld, financieel rond zijn en als alle noodzakelijke milieuonderzoeken zijn verricht. Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Globaal bestemmen

Het gebied Charloisse kerksingel, inclusief Wolphaertsstraat, Kaatsbaan, Gouwstraat en Grondherendijk moet een meer globale invulling krijgen in het plan teneinde de door partijen gewenste cultureel-economische ontwikkelingen te bevorderen.

Commentaar

In de genoemde straten kent het merendeel van de panden de bestemming "gemengde bebouwing". Deze panden zijn qua bestemming al geschikt voor het huisvesten van cultureel-economische functies mits het de begane grondlaag betreft. Een horecafunctie valt niet binnen deze globale bestemmingsregeling vanwege mogelijke overlast die van horeca kan uitgaan. Alleen aan de Charloisse Kerksingel 2 (zie hieronder) is een mogelijkheid geschapen horeca te vestigen in het kader van het specifiek beoogde gebruik van het pand. Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Charloisse Kerksingel 2.

De nieuwe eigenaren willen aan dit pand een gemengde culturele/horecabestemming geven. De vereiste bouwvergunning is reeds aangevraagd. Het voorliggend ontwerp



frustreert dit plan omdat in het pand geen horeca is toegestaan. Gevraagd wordt in het voorliggende plan rekening te houden met de lopende aanvraag om bouwvergunning en de gewenste (horeca)bestemming van het pand.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
Zie Commentaar onder punt 3.1. boven.

4. Charloisse Kerksingel 8-10

Een garage past volgens reclamante niet in het toekomstbeeld van "historisch Oud-Charlois". Om deze reden wordt gevraagd om de garage die in dit beeldbepalend pand is gevestigd uit te bestemmen zodra de huidige eigenaar is vertrokken.

Commentaar

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
Zie Commentaar onder punt 3.2.

Ad 5. Stichting B.a.d To The Future

Talingstraat 5

Het pand is sedert 1991 in gebruik als woon/werkateliercomplex. Daartoe is door de deelgemeente voor een aantal ruimten toestemming tot gebruikswijziging verleend. De bestemming "maatschappelijke voorzieningen II" in het voorliggende ontwerp komt volgens de stichting niet overeen met het huidige gebruik en de ontwikkelingen van het pand als woon/werkgebouw die momenteel gaande zijn onder de naam B.a.d To The Future. De stichting beoogt in het pand met een beschikbare gebruiksoppervlakte van 3.430 m² de volgende voorzieningen te legaliseren voor ondernemers uit de creatieve sector: acht woningen, acht woonateliers, acht ateliers, drie gastateliers met verblijfsruimten, een hal voor gemeenschappelijke en/of buurtactiviteiten en een gymzaal waar verschillende ideeën voor zijn ontwikkeld. Gevraagd wordt het bestemmingsplan te wijzigen zodat aan deze wijzigingen wordt tegemoetgekomen. Volgens de Stichting steunt de deelgemeente dit plan en is de woningbouwcorporatie Vestia een potentiële partner voor de ontwikkeling van het plan. Dit plan sluit volgens de stichting ook aan bij de verschillende wijkvisies die door corporaties en anderen zijn gemaakt.

Commentaar

Evenals het dagelijks bestuur van de deelgemeente Charlois steunen ook wij dit initiatief. Het initiatief sluit ook aan op de wens de creatieve economie in Charlois te versterken. Het OBR is in gesprek met de stichting B.a.d en Vestia over de mogelijkheden van renovatie en de mogelijke overdracht van het pand aan Vestia. Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren, en in verband hiermee het onderstaande nieuwe lid 4 toe te voegen aan artikel 7, en het reeds bestaande artikel 7, lid 4 en hogere artikelliden te vernummeren.

Artikel 7, lid 4 (nieuw)

In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, zijn aan de Talingstraat 5 tevens de volgende voorzieningen toegestaan:

- a. maximaal acht woningen;
- b. maximaal acht woonateliers;
- c. maximaal acht ateliers;
- d. maximaal drie gastateliers met verblijfsruimten;
- e. maximaal één hal voor gemeenschappelijke en/of buurtactiviteiten;
- f. maximaal één gymzaal.



Ad 6. F. Heijnen

Katendrechtse Lagedijk 450

Gevraagd wordt de bestemming van het bouwblok op het binnenterrein dat is gelegen tussen de Katendrechtse Lagedijk, Frans Bekkerstraat, Slotboomstraat en Boergoensestraat in overeenstemming te brengen met het voorontwerp, waardoor geen artikel 19 WRO procedure zal zijn vereist voor het uitvoeren van het bouwplan ter plaatse 4 atelierwoningen met nevenruimten te realiseren.

Commentaar

Gebleken is dat de inmiddels ingekomen aanvraag om bouwvergunning (2007/0723/33) is bedoeld het bestaande illegale gebruik (woonfunctie) te legaliseren. Dezerzijds bestaat hiertegen - in planologisch opzicht - geen bedenking.

Wij stellen u daarom voor de zienswijze gegrond te verklaren en deze bestaande situatie te legaliseren. Hiertoe wordt artikel 7 (zie nieuw lid 5, hieronder) van de voorschriften met de reeds bestaande woonfunctie in overeenstemming gebracht en de overige artikelliden vernummerd.

Artikel 7 lid 5 (nieuw)

In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, zijn aan de Katendrechtse Lagedijk 450 tevens woningen toegestaan.

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor, door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit:

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 2.1., 2.2.a., 2.2.b, 2.3., 2.4, 2.5., 2.6., 2.7.a., 2.7.b, 2.7.c.2., 3.1., 4.3., 5 en 6, gegrond te verklaren, en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Oud-Charlois" aan te passen op de wijze zoals in het voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Oud-Charlois" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig het bijgevoegde ontwerpbesluit.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

L.M.M. Bolsius, i.b.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2007;
(raadsvoorstel nr. 07/3257);

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Oud-Charlois" gedurende 6 weken (met ingang van 10 november 2006 tot en met 21 december 2006) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel, tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt;
- dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- dat hij de motivering van het college, vermeld in het voorstel, hetwelk dient te leiden tot het gedeeltelijk gegrond verklaren van de in het voorstel genoemde zienswijzen tot de zijne maakt;
- dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gedeeltelijk gegrond verklaren van zienswijze van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

Besluit:

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 2.1., 2.2.a., 2.2.b, 2.3., 2.4, 2.5., 2.6., 2.7.a., 2.7.b, 2.7.c.2., 3.1., 4.3., 5 en 6, gegrond te verklaren, en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Oud-Charlois" aan te passen op de wijze zoals in het voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Oud-Charlois" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

K.D. Handstede

I.W. Opstelten



Commissie voor Fysieke Infrastructuur, Buitenruimte en Sport

Verslag van de door een gedeelte van de commissie gehouden openbare hoorzitting met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Oud-Charlois op 19 februari 2008

Voorzitter:	de heer J. van der Waarde
Aanwezig:	de heer W. de Bel
	de heer R.M. van Middelkoop
	de heer Th. J. van Tienen
Commissiegriffier:	de heer P.J. Brouwer
Commissiesecretaris:	de heer D.H. Minnema
	de heer J. Bemelman (deelgemeente Prins Alexander)

De voorzitter opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom bij deze zitting van de subcommissie.

De voorzitter stelt dat er bezwaarschriften zijn ingediend tegen het bestemmingsplan Oud-Charlois en vraagt of iemand daarover het woord wil voeren.

Voor Oud-Charlois blijkt niemand aanwezig te zijn.

De commissie adviseert als volgt.

De heer Middelkoop: conform het college.

De heer Van Tienen: conform het voorstel van het college.

De heer De Bel vindt het jammer dat de Nieuwe Linie niet aanwezig is. Naar aanleiding van een opmerking van hen had hij nog een vraag over de garages. Zij wensen dat deze uit de verschillende locaties worden weg bestemd, met name Charloisse Kerksingel. Er wordt gezegd dat als het gebruik wordt gewijzigd dan zou deze eruit vallen. Is het niet mogelijk om wat te doen als het van eigenaar verandert en welke consequenties heeft dat?

De heer Van Tienen licht toe dat de uitsterfregeling puur is zoals hier staat. Verder kan niet worden gegaan. Anders moet het pand worden gekocht en het bedrijf worden uitgekocht.

De voorzitter sluit aan bij het advies van het college.

De voorzitter: de commissie gaat ook akkoord met de ambtshalve voorstellen.

De voorzitter sluit de hoorzitting.

.....

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2007;
(raadsvoorstel nr. 07/3257);

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Oud-Charlois" gedurende 6 weken (met ingang van 10 november 2006 tot en met 21 december 2006) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding hiervan reclamanten genoemd in het aan dit besluit ten grondslag liggende voorstel, tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt;
- dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- dat hij de motivering van het college, vermeld in het voorstel, hetwelk dient te leiden tot het gedeeltelijk gegrond verklaren van de in het voorstel genoemde zienswijzen tot de zijne maakt;
- dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gedeeltelijk gegrond verklaren van zienswijze van reclamanten, als die welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985;

Besluit:

- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen genummerd 2.1., 2.2.a., 2.2.b, 2.3., 2.4, 2.5., 2.6., 2.7.a., 2.7.b, 2.7.c.2., 3.1., 4.3., 5 en 6, gegrond te verklaren, en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Oud-Charlois" aan te passen op de wijze zoals in het voorstel aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Oud-Charlois" gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2008

De griffier,



De voorzitter,






provincie **HOLLAND**
ZUID

ML
31/6/88

D54V/2/ — 08/5026

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen

Contact

M van Asperen

T 070 - 441 69 28

F 070 - 441 78 13

m.van.asperen@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Datum **24 JUNI 2008**

Ons kenmerk

PZH-2008-501964

Uw kenmerk

08/2545

Bijlagen

div.

Burgemeester en Wethouders
van Rotterdam
t.a.v. dS+V, afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Onderwerp

Artikel 28 van de WRO; gedeeltelijke goedkeuring
bestemmingsplan "Oud-Charlois".

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit tot gedeeltelijke goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

Op grond van artikel 28, lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan met ingang van de zesde week na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend, belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren en belanghebbenden die bezwaar hebben tegen een onthouding van goedkeuring, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2506 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het 5 en minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Mangrey, Sunil

38/5026

Van: Rowel P. (Peggy) [p.rowel@bsd.rotterdam.nl] namens servicedeskDIM
[ServicedeskDIM@bsd.rotterdam.nl]

Verzonden: vrijdag 27 juni 2008 14:03

Aan: DSV

Onderwerp: 156833 Artikel 28 van de WRO; gedeeltelijke goedkeuring bestemmingsplan "Oud-Charlois"

Bijgaande brief wordt u in behandeling gegeven met het verzoek om voor verdere afhandeling zorg te dragen.

Mocht deze brief niet voor uw dienst bestemd zijn, dan gaarne deze per omgaande retourneren, met het verzoek om aan te geven voor welke tak van dienst deze brief wel bestemd is.

Met vriendelijke groet,
De afdeling Documentair Informatiemanagement BSD

Telefoon 4173600



[Handwritten signature]
310700

Ons kenmerk
PZH-2008-501864

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

[Handwritten signature of M.H.J. van Wieringen-Wagenaar]

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,

[Handwritten signature of J. Franssen]

J. Franssen

Bijlagen:

- GS-besluit
- 2 gewaarmerkte plansets en diverse ongewaarmerkte plansets

Afschrift aan:

- VROM-Inspectie
- Provinciale Planologische Commissie
- Stadsregio Rotterdam

24 JUNI 2008

Kenmerk: PZH-2008-501964

**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "OUD-CHARLOIS" VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM**

I. Inleiding

Bij brief van 3 april 2008 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 13 maart 2008 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Oud-Charlois", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het plan is gewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde plan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft bij brief van 4 juni 2008 geadviseerd het plan gedeeltelijk goed te keuren.

II. Inhoud

Het plangebied is een onderdeel van de deelgemeente Charlois en ligt ten oosten van de Waalhaven en ten zuiden van de Maashaven. Het plan wordt globaal begrensd door de nieuwe Maas/Doklaan aan de noordzijde, Dorpsweg aan de oostzijde, de Albatroslaan/Huismanstraat aan de zuidzijde en aan de westzijde door de Waalhaven Oostzijde. Het bestemmingsplan "Oud-Charlois" wordt geactualiseerd in het kader van de gemeentelijke inhaalslag bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. In het bestemmingsplan zijn drie ontwikkelingen opgenomen, waarvan twee door middel van een wijzigingsbevoegdheid en één door middel van direct recht. Dit zijn respectievelijk het horecapaviljoen op het Charloisse Hoofd (nummer 21), het binnenterrein van het woonblok Boergoensevliet en Landmanstraat (was garagebedrijf) en Plompertstraat (vernieuwing en uitbreiding bouwmarkt).

III. Beoordeling plan

Met het bestemmingsplan kan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid worden ingestemd, met uitzondering van de op de plankaart aanwezige kwetsbare objecten (zoals omschreven in het Bevi) binnen de op de plankaart aangegeven risicocontour. De Provinciale Planologische Commissie heeft bij brief van 4 juni 2008 eveneens geadviseerd goedkeuring aan dit planonderdeel te onthouden.

Het betreffende planonderdeel ligt binnen de risicocontour (PR 10⁶) van het Rotterdams Havenbedrijf BV. Een onderdeel van de bedrijfsvoering is de opslag en overslag van gevaarlijke stoffen. Hierdoor is het bedrijf een inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het bestemmingsplan dient hier rekening mee te worden gehouden. In het bestemmingsplan wordt hier niet verder op ingegaan.

Daarnaast constateren wij dat, ondanks dat het een voornamelijk consoliderend bestemmingsplan betreft, het plan volgens het Bevi een nieuwe situatie is. Dit betekent dat binnen de 10⁶ contour geen kwetsbare objecten planologisch mogelijk mogen zijn (artikel 5 en artikel 8 Bevi). Binnen deze contour zijn op de bestemmingsplankaart kwetsbare objecten opgenomen. Zodoende is het bestemmingsplan in strijd met het Bevi. Echter, op basis van artikel 8, lid 3, Bevi kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. In deze motivatie dient dan kenbaar te worden gemaakt dat binnen 3 jaar wordt voldaan aan het Bevi.

In het kader van het 10:30 Awb-overleg is door de gemeente aangegeven dat zij het voorgaande onderkent. Tevens heeft zij aangegeven niet bij machte te zijn aan te tonen dat het betreffende planonderdeel binnen 3 jaar zal voldoen aan het gestelde in het Bevi. Dit betekent dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de wet. De gemeente heeft verder geen argumenten aangedragen die

een afwijking van ons beleid rechtvaardigen. Zodoende komt dit onderdeel van het bestemmingsplan (de op de plankaart aangegeven kwetsbare objecten binnen de 10^e contour) niet in aanmerking voor goedkeuring.

IV. Bedenkingen

Tegen dit bestemmingsplan is één bedenking bij Gedeputeerde Staten ingebracht. Deze is van meneer J.R. Daalman en mevrouw M. v. Dijk, Schilperoortstraat 39C, 3082 SP Rotterdam (ingekomen bij brief d.d. 28 april 2008). Tevens zijn aanvullend aan deze bedenking 22 steunbetuigingen ontvangen op 28 mei 2008.

De termijn waarbinnen bedenkingen tegen het plan bij Gedeputeerde Staten konden worden ingediend, liep van 9 april 2008 tot en met 21 mei 2008.

V. Buiten behandeling laten

De bedenking van meneer J.R. Daalman en mevrouw M. v. Dijk is tijdig ingebracht, maar reclamant heeft niet tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad ingediend. Dit geldt eveneens voor de ondertekenaars van de steunbetuigingen. Het bestemmingsplan is op het onderdeel waarop de bedenking betrekking heeft ongewijzigd vastgesteld.

Reclamant is bij brief van 6 mei 2008 in de gelegenheid gesteld aan te geven waarom hij niet redelijkerwijs in staat is geweest tijdig een zienswijze bij de raad in te dienen. Reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt (bij brief van 14 mei 2008). Reclamant heeft aangegeven geruime tijd verstoken te zijn geweest van de (deel)gemeentelijke bladen.

Vervolgens is reclamant (per mail d.d. 21 mei 2008) gevraagd aan te geven welke actie(s) reclamant heeft ondernomen om de bladen wel te ontvangen. Ook is reclamant gevraagd weer te geven wat hij heeft ondernomen om zich op andere wijze op de hoogte te stellen van de publicaties omtrent het betreffende bestemmingsplan. Reclamant heeft hierop gereageerd (per mail ontvangen d.d. 26 mei 2008). Reclamant geeft daarin aan dat hij gesproken heeft met de verdeler van de betreffende bladen en mensen in een naburige straat gewaarschuwd heeft om opmerkzaam te zijn op de gemeenteberichten. Verdere acties van reclamant ten behoeve van het volgen van de publicaties van de door hem van belang zijnde bestemmingsplan zijn niet door reclamant ondernomen.

Wat betreft de publicaties constateren wij het volgende.

Op grond van artikel 23 van de WRO en artikel 3:12 Awb geeft het bestuursorgaan (in dit geval de gemeente) voorafgaand aan de terinzagelegging in de Staatscourant en in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 10 november 2006 gedurende een periode van zes weken terinzage. Wij hebben geconstateerd dat dit gepubliceerd is in de Staatscourant van 8 november 2006 en in het huis-aan-huisblad de Maasstad van 8 november 2006.

De gemeente heeft per mail van 23 mei 2008 aangegeven dat het hun niet bekend was dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reclamanten verstoken waren van de gemeentelijke bladen. Daarbij merkt de gemeente op dat er wel tijdig een zienswijze is ingekomen van een indiener die enkele straten verwijderd van het adres van reclamant is (Kaatsbaan). Verder stelt de gemeente dat er meerdere edities van het huis-aan-huisblad "De Maasstad" bestaan. De bekendmaking is in alle edities binnen Rotterdam verschenen. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat, voor zover bekend, er omstreeks begin november 2006 geen wegonderhoudsprojecten (of andere projecten) zijn geweest die de verspreiding van de Maasstad in de omgeving van de Schilperoortstraat bemoeilijkt zouden hebben. Ook gaf de gemeente aan dat de Maasstad ook gratis verkrijgbaar is op diverse adressen in Rotterdam-Zuid.

Gelet op het voorgaande zien wij geen reden om aan te nemen dat reclamant niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft kunnen maken. Wij menen dat door de gemeente de juiste procedures zijn

gevolgd. Er heeft, conform het wettelijk gestelde, publicatie plaatsgevonden zodat ook reclamant kennis heeft kunnen nemen van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan en de daarbij geldende termijnen. Wij achten reclamant zelf verantwoordelijk voor het volgen van de publicaties van de voor hem van belang zijnde bestemmingsplannen. De door reclamant aangegeven reden voor het niet inbrengen van zijn zienswijze achten wij geen verschoonbare omstandigheid waarom reclamant niet binnen de termijn van zes weken een zienswijze heeft kunnen inbrengen. Gelet hierop laten wij deze bedenking buiten behandeling.

VI. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamant buiten behandeling te laten;
2. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft de op de plankaart aanwezige kwetsbare objecten (zoals omschreven in het Bevi) binnen de op de plankaart aangegeven risicocontour (PR 10⁶);
3. het plan voor het overige goed te keuren;
4. het gemeentebestuur te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
5. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;
 - b. de raad van de gemeente Rotterdam;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie;
 - e. de VROM-Inspectie;
 - f. de Stadsregio Rotterdam.

24 JUNI 2008

Kenmerk: PZH-2008-501964

**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "OUD-CHARLOIS" VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM**

I. Inleiding

Bij brief van 3 april 2008 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 13 maart 2008 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Oud-Charlois", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het plan is gewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde plan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft bij brief van 4 juni 2008 geadviseerd het plan gedeeltelijk goed te keuren.

II. Inhoud

Het plangebied is een onderdeel van de deelgemeente Charlois en ligt ten oosten van de Waalhaven en ten zuiden van de Maashaven. Het plan wordt globaal begrenst door de nieuwe Maas/Doklaan aan de noordzijde, Dorpsweg aan de oostzijde, de Albatrostaan/Hulsmanstraat aan de zuidzijde en aan de westzijde door de Waalhaven Oostzijde. Het bestemmingsplan "Oud-Charlois" wordt geactualiseerd in het kader van de gemeentelijke inhaalslag bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. In het bestemmingsplan zijn drie ontwikkelingen opgenomen, waarvan twee door middel van een wijzigingsbevoegdheid en één door middel van direct recht. Dit zijn respectievelijk het horecapaviljoen op het Charloisse Hoofd (nummer 21), het binnenterrein van het woonblok Boergoensevliet en Landmanstraat (was garagebedrijf) en Plompertstraat(vernieuwing en uitbreiding bouwmarkt).

III. Beoordeling plan

Met het bestemmingsplan kan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid worden ingestemd, met uitzondering van de op de plankaart aanwezige kwetsbare objecten (zoals omschreven in het Bevi) binnen de op de plankaart aangegeven risicocontour. De Provinciale Planologische Commissie heeft bij brief van 4 juni 2008 eveneens geadviseerd goedkeuring aan dit planonderdeel te onthouden.

Het betreffende planonderdeel ligt binnen de risicocontour (PR 10⁶) van het Rotterdams Havenbedrijf BV. Een onderdeel van de bedrijfsvoering is de opslag en overslag van gevaarlijke stoffen. Hierdoor is het bedrijf een inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het bestemmingsplan dient hier rekening mee te worden gehouden. In het bestemmingsplan wordt hier niet verder op ingegaan.

Daarnaast constateren wij dat, ondanks dat het een voornamelijk consoliderend bestemmingsplan betreft, het plan volgens het Bevi een nieuwe situatie is. Dit betekent dat binnen de 10⁶ contour geen kwetsbare objecten planologisch mogelijk mogen zijn (artikel 5 en artikel 8 Bevi). Binnen deze contour zijn op de bestemmingsplankaart kwetsbare objecten opgenomen. Zodoende is het bestemmingsplan in strijd met het Bevi. Echter, op basis van artikel 8, lid 3, Bevi kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. In deze motivatie dient dan kenbaar te worden gemaakt dat binnen 3 jaar wordt voldaan aan het Bevi.

In het kader van het 10:30 Awb-overleg is door de gemeente aangegeven dat zij het voorgaande onderkent. Tevens heeft zij aangegeven niet bij machte te zijn aan te tonen dat het betreffende planonderdeel binnen 3 jaar zal voldoen aan het gestelde in het Bevi. Dit betekent dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de wet. De gemeente heeft verder geen argumenten aangedragen die

een afwijking van ons beleid rechtvaardigen. Zodoende komt dit onderdeel van het bestemmingsplan (de op de plankaart aangegeven kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶ contour) niet in aanmerking voor goedkeuring.

IV. Bedenkingen

Tegen dit bestemmingsplan is één bedenking bij Gedeputeerde Staten ingebracht. Deze is van meneer J.R. Daalman en mevrouw M. v. Dijk, Schilperootstraat 39C, 3082 SP Rotterdam (ingekomen bij brief d.d. 28 april 2008). Tevens zijn aanvullend aan deze bedenking 22 steunbetuigingen ontvangen op 28 mei 2008.

De termijn waarbinnen bedenkingen tegen het plan bij Gedeputeerde Staten konden worden ingediend, liep van 9 april 2008 tot en met 21 mei 2008.

V. Buiten behandeling laten

De bedenking van meneer J.R. Daalman en mevrouw M. v. Dijk is tijdig ingebracht, maar reclamant heeft niet tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad ingediend. Dit geldt eveneens voor de ondertekenaars van de steunbetuigingen. Het bestemmingsplan is op het onderdeel waarop de bedenking betrekking heeft ongewijzigd vastgesteld.

Reclamant is bij brief van 6 mei 2008 in de gelegenheid gesteld aan te geven waarom hij niet redelijkerwijs in staat is geweest tijdig een zienswijze bij de raad in te dienen. Reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt (bij brief van 14 mei 2008). Reclamant heeft aangegeven geruime tijd verstoken te zijn geweest van de (deel)gemeentelijke bladen.

Vervolgens is reclamant (per mail d.d. 21 mei 2008) gevraagd aan te geven welke actie(s) reclamant heeft ondernomen om de bladen wel te ontvangen. Ook is reclamant gevraagd weer te geven wat hij heeft ondernomen om zich op andere wijze op de hoogte te stellen van de publicaties omtrent het betreffende bestemmingsplan. Reclamant heeft hierop gereageerd (per mail ontvangen d.d. 26 mei 2008). Reclamant geeft daarin aan dat hij gesproken heeft met de verdeler van de betreffende bladen en mensen in een naburige straat gewaarschuwd heeft om opmerkzaam te zijn op de gemeenteberichten. Verdere acties van reclamant ten behoeve van het volgen van de publicaties van de door hem van belang zijnde bestemmingsplan zijn niet door reclamant ondernomen.

Wat betreft de publicaties constateren wij het volgende.

Op grond van artikel 23 van de WRO en artikel 3:12 Awb geeft het bestuursorgaan (in dit geval de gemeente) voorafgaand aan de terinzagelegging in de Staatscourant en in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 10 november 2006 gedurende een periode van zes weken terinzage. Wij hebben geconstateerd dat dit gepubliceerd is in de Staatscourant van 8 november 2006 en in het huis-aan-huisblad de Maasstad van 8 november 2006.

De gemeente heeft per mail van 23 mei 2008 aangegeven dat het hun niet bekend was dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reclamanten verstoken waren van de gemeentelijke bladen. Daarbij merkt de gemeente op dat er wel tijdig een zienswijze is ingekomen van een indiener die enkele straten verwijderd van het adres van reclamant is (Kaatsbaan). Verder stelt de gemeente dat er meerdere edities van het huis-aan-huisblad "De Maasstad" bestaan. De bekendmaking is in alle edities binnen Rotterdam verschenen. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat, voor zover bekend, er omstreeks begin november 2006 geen wegonderhoudsprojecten (of andere projecten) zijn geweest die de verspreiding van de Maasstad in de omgeving van de Schilperootstraat bemoeilijkt zouden hebben. Ook gaf de gemeente aan dat de Maasstad ook gratis verkrijgbaar is op diverse adressen in Rotterdam-Zuid.

Gelet op het voorgaande zien wij geen reden om aan te nemen dat reclamant niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft kunnen maken. Wij menen dat door de gemeente de juiste procedures zijn

gevolgd. Er heeft, conform het wettelijk gestelde, publicatie plaatsgevonden zodat ook reclamant kennis heeft kunnen nemen van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan en de daarbij geldende termijnen. Wij achten reclamant zelf verantwoordelijk voor het volgen van de publicaties van de voor hem van belang zijnde bestemmingsplannen. De door reclamant aangegeven reden voor het niet inbrengen van zijn zienswijze achten wij geen verschoonbare omstandigheid waarom reclamant niet binnen de termijn van zes weken een zienswijze heeft kunnen inbrengen. Gelet hierop laten wij deze bedenking buiten behandeling.

VI. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamant buiten behandeling te laten;
2. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft de op de plankaart aanwezige kwetsbare objecten (zoals omschreven in het Bevi) binnen de op de plankaart aangegeven risicocontour (PR 10⁴);
3. het plan voor het overige goed te keuren;
4. het gemeentebestuur te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
5. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Rotterdam;
 - b. de raad van de gemeente Rotterdam;
 - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie;
 - e. de VROM-Inspectie;
 - f. de Stadsregio Rotterdam.



KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State beroep is ingesteld tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 24 juni 2008 inzake het bestemmingsplan "Oud Charlois".

Tevens maken burgemeester en wethouders bekend dat er bij de Raad van State geen verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld tegen bovengenoemd besluit.

Vanwege het ingestelde beroep is bovengenoemd bestemmingsplan met ingang van 12 september 2008 in werking getreden, doch nog niet onherroepelijk.

Rotterdam, 8 oktober 2008,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

RM 190908



Gemeente Rotterdam

Servicedienst

Juridische diensten
Team Proces & Advies

dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting

Afdeling Ruimtelijke Ordening

t.a.v. mr. H. Hooplot

Postbus 6699

3002 AR ROTTERDAM



574

Bezoekadres:

Blaak 34 Rotterdam

Postadres: Postbus 1011

3000 BA Rotterdam

Website: www.servicedienst.rotterdam.nl

E-mail: jdr@sdr.rotterdam.nl

Fax: (010) 267 63 10

Inlichtingen: de heer mr S.B.H. Fijneman

Telefoon: (010) 267 6315

Bankrekening: 24.00.13.468

t.n.v. Servicedienst Rotterdam,

Juridische Diensten

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: JZ.2008.1278/SF/VR

Betreft: uitspraak bestemmingsplan

Oud Charlois

Datum: 25 november 2008



Geachte heer Hooplot,

Hierbij zend ik u de uitspraak d.d. 30 oktober 2008 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in bovengenoemde procedure.

De Afdeling heeft het beroep niet-ontvankelijk verklaard.
Voor de motivering verwijs ik kortheidshalve naar de uitspraak.

Aan de uitspraak zijn voor u geen uitvoeringsconsequenties verbonden.

Er is, gelet op de wijze van afdoening, nog verzet tegen die uitspraak mogelijk. Indien dat geschied bericht ik u nader.

Met vriendelijke groet,

S.B.H. Fijneman

Bijlage: uitspraak d.d. 30 oktober 2008

afgehandeld
in dossier
27/11/08

Gemeente Rotterdam
Servicedienst - Juridische diensten
Datum ontvangst:

Raad van de gemeente Rotterdam
Postbus 1011
3000 BA ROTTERDAM

31 OKT. 2008

Kenmerk: Beleidspost / P&A / ABC
Nr.: 2008.1278
Behandelaar: SF 11/10/08

Datum
30 oktober 2008

Ons nummer
200806841/2/R1

Uw kenmerk
200801278

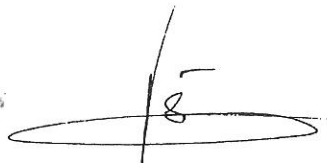
Onderwerp
Rotterdam
Bp 'Oud Charlois'

Behandelend ambtenaar
C.J.M. van der Knaap-Bom
070-4264370

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

200806841/2.

Datum uitspraak: 30 oktober 2008

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak na vereenvoudigde behandeling (artikel 8:54 van de Algemene wet
bestuursrecht) in het geding tussen:

S. Schuiling, naar zij stelt handelend namens Estrade Projecten, gevestigd
te Rotterdam, danwel Vestia,
appellante,

en

het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 9 september 2008, heeft S. Schuiling (hierna: Schuiling) beroep ingesteld tegen het besluit van het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 24 juni 2008, kenmerk PZH-2008-501964, waarbij is beslist over de goedkeuring van het bij besluit van 13 maart 2008 door de raad van de gemeente Rotterdam vastgestelde bestemmingsplan "Oud-Charlois".

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

2. Overwegingen

2.1. In artikel 6:4, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het instellen van beroep op een administratieve rechter geschiedt door het indienen van een beroepschrift bij die rechter. Ingevolge artikel 6:5, eerste lid, aanhef, van de Algemene wet bestuursrecht wordt een beroepschrift ondertekend. Wanneer degene die het beroepschrift heeft ondertekend niet voor zichzelf maar voor een ander in beroep komt, zal van de bevoegdheid tot het instellen van het beroep moeten blijken. Indien hieraan niet is voldaan kan het beroep ingevolge artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht niet-ontvankelijk worden verklaard, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

2.2. Schuiling heeft in het beroepschrift verklaard dat beroep wordt ingesteld namens Vestia. Daarbij heeft Schuiling geen stukken overgelegd waaruit de gestelde vertegenwoordiging blijkt.

Schuiling is bij aangetekend verzonden brief van 15 september 2008 verzocht de gestelde vertegenwoordiging aan te tonen. Schuiling is tot en met 13 oktober 2008 hiertoe in de gelegenheid gesteld. Hierbij is vermeld dat, indien dat niet binnen de gestelde termijn gebeurt, er rekening mee moet worden gehouden dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard.

Schuiling heeft de gestelde vertegenwoordiging niet binnen de aldus gestelde termijn aangetoond. Niet is gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat Schuiling in verzuim is geweest.

2.3. Het beroep is kennelijk niet-ontvankelijk.

2.4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep niet-ontvankelijk.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. V. van Dorst, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Buuren
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Dorst
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 oktober 2008

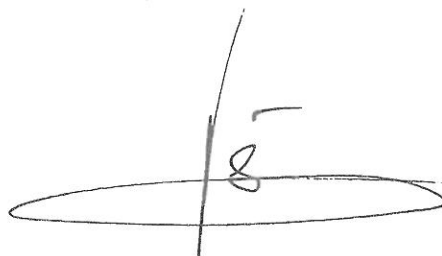
Tegen deze uitspraak kan verzet worden gedaan bij de Afdeling (artikel 8:55 van de Algemene wet bestuursrecht).

- Verzet dient schriftelijk en binnen zes weken na verzending van deze uitspraak te worden gedaan.
- In het verzetschrift moeten de redenen worden vermeld waarom de indiener het niet eens is met de gronden waarop de beslissing is gebaseerd.
- Indien de indiener over het verzet door de Afdeling wenst te worden gehoord, dient dit in het verzetschrift te worden gevraagd. Het horen gebeurt dan uitsluitend over het verzet.

357.

Verzonden: 30 oktober 2008

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

Kennisgeving bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 24 juni 2008 inzake het bestemmingsplan "Oud-Charlois" onherroepelijk is geworden doordat het daartegen ingediende beroep bij uitspraak van 30 augustus 2008 door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State, niet ontvankelijk is verklaard; en het tegen deze uitspraak gedane verzet bij uitspraak 11 december 2008 ongegrond is verklaard.

Rotterdam, 21 januari 2009,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H. Goedhart,
algemeen directeur dS+V

*maand 1
21/1/09*

← *onherroepelijk*



Gemeente Rotterdam

Kennisgeving bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 24 juni 2008 inzake het bestemmingsplan 'Oud-Charlois' onherroepelijk is geworden doordat het daartegen ingediende beroep bij uitspraak van 30 augustus 2008 door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State, niet ontvankelijk is verklaard; en het tegen deze uitspraak gedane verzet bij uitspraak 11 december 2008 ongegrond is verklaard.

Rotterdam, 21 januari 2009.
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:
H. Goedhart,
algemeen directeur dS+V.

← *26-1-2009 in de stadsomroep*