

Agniesebuurt

Bestemmingsplan



Opgesteld door:

datum: januari 2010

dS+V
Ruimtelijke Ordening, Team Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15

Vastgesteld d.d.: 28 januari 2010

Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Onherroepelijk d.d.: 30 april 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Leeswijzer toelichting	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	7
2.2 Overheidsbeleid	8
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	14
3.1 Historie gebiedsontwikkeling	14
3.2 Archeologie	15
3.3 Stadsgezichten en Monumenten	16
3.4 Bestaande functies	18
Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen	21
4.1 Ontwikkelingen buiten het plangebied	21
4.2 Ontwikkeling binnen het plangebied	21
Hoofdstuk 5 Water	23
5.1 Beleidskader Water	23
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	24
5.3 Huidige watersysteem	24
5.4 De wateropgave	25
Hoofdstuk 6 Milieu	26
6.1 Beleid	26
6.2 Milieuzonering	26
6.3 Geluid	27
6.4 Luchtkwaliteit	28
6.5 Bodem	29
6.6 Externe veiligheid	30
6.7 Flora en Fauna	31
6.8 Duurzaamheid en energie	32
Hoofdstuk 7 Veiligheid en leefbaarheid	33
7.1 Interne fysieke veiligheid	33
7.2 Sociale veiligheid	33
7.3 Leefbaarheid	33
Hoofdstuk 8 Juridische planbeschrijving	35

8.1 Algemeen	35
8.2 Verduidelijking juridische regelingen	35
Hoofdstuk 9 Handhaving	36
9.1 Beleid	36
9.2 Plangebied	36
Hoofdstuk 10 Financiële uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
11.1 Wettelijk vooroverleg	38
Regels	44
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1 Begrippen	45
Artikel 2 wijze van meten	50
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3 Bedrijf - Nutsbedrijf	51
Artikel 4 Gemengd - 1	52
Artikel 5 Gemengd - 2	54
Artikel 6 Gemengd - 3	56
Artikel 7 Gemengd - 4	57
Artikel 8 Gemengd - Achterbouw	59
Artikel 9 Groen	60
Artikel 10 Horeca - Hotel	61
Artikel 11 Kantoor	62
Artikel 12 Maatschappelijk - 1	63
Artikel 13 Maatschappelijk - 2	64
Artikel 14 Tuin	65
Artikel 15 Verkeer - Erf	66
Artikel 16 Verkeer - Parkeergarage	67
Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied	68
Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer	69
Artikel 19 Water - 1	70
Artikel 20 Wonen	71
Artikel 21 Leiding - Riool	74
Artikel 22 Waarde - Archeologie	76
Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie	78
Artikel 24 Waterstaat - Waterkering	80
Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	81
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	82
Artikel 26 Antidubbeltelbepaling	82
Artikel 27 Algemene bouwregels	83
Artikel 28 Algemene ontheffingsregels	84

Artikel 29 Algemene procedureregels	85
Artikel 30 Overige regels	86
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	87
Artikel 31 Overgangsrecht	87
Artikel 32 Slotregel	88
Bijlagen	90
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.2 (met a)	91
Bijlage 2 Kaarten	101

Toelichting



Afbeelding 1: ligging plangebied in Rotterdam

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende plan actualiseert het planologisch regime en de geldende situatie ter plekke. Veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden alsmede nieuw beleid zijn meegenomen. Voorts geldt dat binnen Rotterdam zo veel mogelijk een gelijklopende planologisch-juridische regeling wordt gehanteerd. Hierdoor neemt de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid toe.

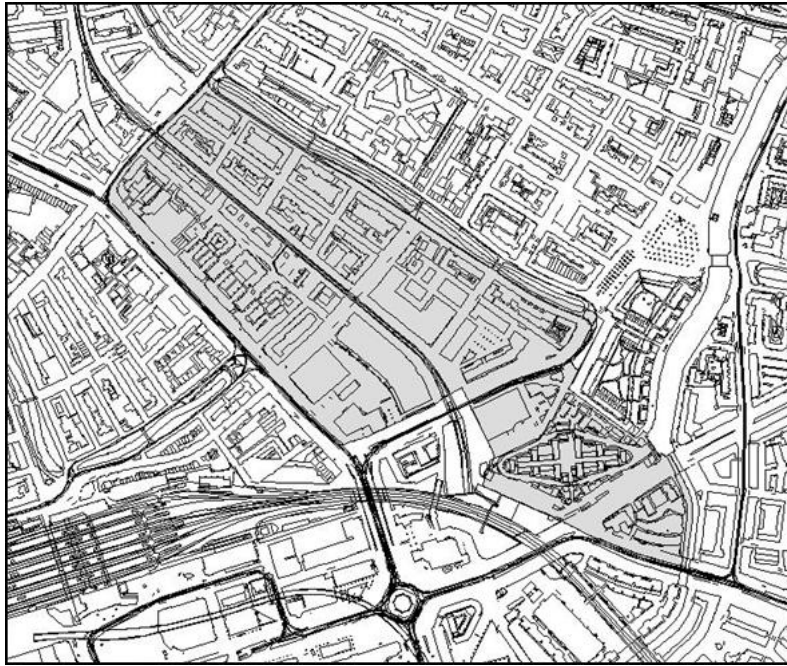
Het onderhavige bestemmingsplan speelt enerzijds in op de behoefte aan behoud van het bestaande karakter en structuur en anderzijds op de dynamiek zoals een omgeving als de Agniesebuurt met zich mee brengt.

1.2 Gekozen planopzet

De voor het bestemmingsplan gekozen planvorm is overwegend conserverend (gedetailleerd) van aard. Dit betekent dat de bestaande situatie op een eenduidige manier wordt vastgelegd. Op die manier wordt de stedenbouwkundige structuur optimaal beschermd en wordt een einde gemaakt aan het versnipperde juridisch-planologisch beleid.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De Agniesebuurt maakt deel uit van de deelgemeente Noord. Het bestemmingsplangebied wordt aan de zuidwestkant door de Schiekade en aan de noordwestkant door de Bergweg begrensd. Aan de noordoostkant ligt de grens in het midden van de Noordsingel, langs de Heer Bokelweg, de Vriendenlaan en door het midden van het Stokviswater. Aan de zuidwestkant wordt het gebied begrensd door een deel van de Heer Bokelweg, de Stroveer en de Goudsesingel.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in het tweede hoofdstuk een beschrijving van het geldende beleidskader dat als randvoorwaarden is meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan. In het derde hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en in het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen in en rond het plangebied. Voorts wordt in het vijfde hoofdstuk ingegaan op het aspect water en in hoofdstuk zes volgt een toelichting op de verscheidene milieuaspecten. In hoofdstuk zeven komt de veiligheid en leefbaarheid van dit plangebied aan bod. Het achtste hoofdstuk geeft uitleg over de juridische invulling van het bestemmingsplan. In hoofdstuk negen, tien en elf worden respectievelijk de handhaving en de financiële en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

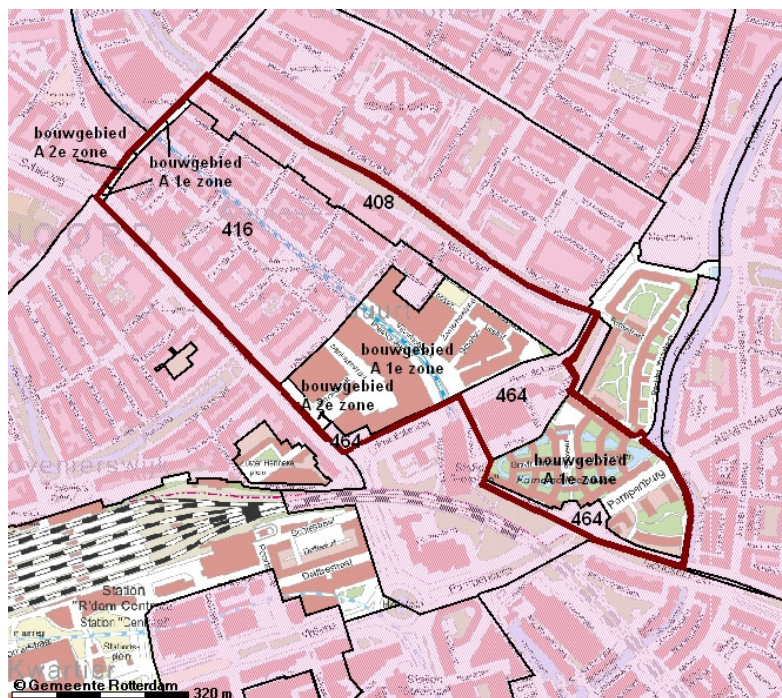
Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders aan de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied Agniesebuurt het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn momenteel verschillende bestemmingsplannen van kracht, te weten:

- Noordsingel -Zuidzijde (408)
vastgesteld: 04-12-1980
goedgekeurd : 15-12-1981
- Noordsingel -Zuidzijde, 1 e t/m 4^{de} uitwerking (408 A,B,C,D)
vastgesteld: 31-03-1983
goedgekeurd : 19-07-1983
- Agniesebuurt (416)
vastgesteld: 22-04-1982
goedgekeurd : 27-09-1983
- Agniesebuurt ,1^e, 3^e en 13^{de} uitwerking (416 A,C,M)
vastgesteld: 27-09-1985
goedgekeurd : 21-01-1986
- Agniesebuurt, 2^e, 5^e t/m 12^{de} uitwerking (416 B,E,F,G,H,IJ,K,L)
vastgesteld: 30-08-1984
goedgekeurd : 18-12-1984
- Agniesebuurt 4^{de} uitwerking (416 D)
vastgesteld: 10-07-1984
goedgekeurd : 11-09-1984
- Agniesebuurt, 14^e en 15^e uitwerking (416 N,O)
vastgesteld: 14-11-1986
goedgekeurd : 31-03-1987
- Agniesebuurt 16^e uitwerking (416 P)
vastgesteld: 27-03-1987
goedgekeurd : 14-07-1987
- Spoortunnel Rechter maasoever (CS-Hoogstraat) (464)
vastgesteld: 12-11-1987
goedgekeurd : 29-03-1988

Rondom de Rosaliastraat en Teilingerstraat bevinden zich gebieden die vallen in het "bouwgebied A 1ste zone". Voor een deel van dit bouwgebied heeft enige jaren de "Leefmilieuverordening Zomerhofkwartier" gegolden. Voor het Zomerhofkwartier waar wonen, werken en onderwijs naast elkaar voorkomen, waren deze functies zorgvuldig vastgelegd, ter voorkoming van verval. De verordening, vastgesteld door de gemeenteraad 08-02-1999, heeft echter een beperkte houdbaarheid en is inmiddels verlopen.



Afbeeldingen 3: Vigerende bestemmingsplannen

2.2 Overheidsbeleid

2.2.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordering'.

De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd. Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

- ontwikkelingsplanologie;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- terugdringen van regeldichtheid en vergroten van transparantie door deregulering;
- de uitvoeringsgerichtheid van het beleidsstuk.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om de volgende waarden:

- Gebruikswaarde heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken.
- Belevingswaarde betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid.
- Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo zal bijvoorbeeld gelden dat er géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt als uitgangspunt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaal-economische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. Bovendien bestaat er een tweedeling tussen een relatief arme multiculturele stad en een relatief rijk, autochtoon ommeland. De Nota schept voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden. Van de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis. Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

Nota Belvedere (1999)

Het beleid in de Nota Belvedere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' wordt geprobeerd om beleidsmakers, marktpartijen, cultuurhistorische en ruimtelijke beroepsgroepen te overtuigen dat het laten samengaan van behoud en ontwikkeling een meerwaarde oplevert. Deze nota betreft geen wet, maar bedoeld als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpopgaven en ruimtelijke plannen. In de Nota zijn zogeheten Belvederegebieden aangewezen, het betreft de in cultuurhistorisch opzicht meest waardevolle gebieden van Nederland.

In vervolg op de Nota Belvedere en de Nota Ruimte hebben het ministerie van OCW en het ministerie van VROM gezamenlijk het actieprogramma Ruimte en Cultuur (2005) uitgebracht. Dit actieprogramma bundelt het architectuur- en Belvederebeleid en moet zorgen voor een meer consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

2.2.2 Provinciaal beleid

Nota Regels voor Ruimte

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De Nota Regels voor Ruimte bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. In deze nota zijn de regels aangegeven die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn. In het zogenoemde Interimbeleid (vastgesteld door GS op 13 mei 2008) is het bestaande beleid zoals neergelegd in Nota Regels voor Ruimte bestendigd.

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (2005)

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam is opgesteld in opdracht van de stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het behelst enerzijds een herzien Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en anderzijds een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS, 2002)

De CHS biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens en gebiedsgericht monumentenbeleid. Deze CHS is enerzijds een basis voor de ruimtelijke planontwikkeling op lokaal niveau en anderzijds een toetsingscriterium voor de provincie voor de gemeentelijke plannen. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden op het niveau van het bestemmingsplan geborgd.

Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (2001)

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010 is in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft een kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. In het RPR 2010 wordt Agniesebuurt specifiek aangehaald als plek om woningen te vernieuwen en samen te voegen, hetgeen een bescheiden verdunning oplevert. In het RPR liggen voorstellen besloten met betrekking tot: differentiatie woningvoorraad; hogere dichtheden rondom openbaar vervoer; randen hebben een meer exclusief karakter; voorzieningen rondom openbaar vervoer; kleinschalige bedrijfsactiviteiten en kantoren, functiemenging; aandacht voor identiteit en gebruikswaarde van het groen en aandacht voor het beheer van de buitenruimte.

Duurzaam Veilig (1998)

Om de taakstellingen voor verkeersveiligheid te halen, is in 1997 het Convenant Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer ondertekend door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Unie van Waterschappen (UvW), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en het Rijk. Doelstellingen zijn: 25% minder verkeersslachtoffers in het jaar 2000 dan in 1985; 40% minder gewonden en 50% minder verkeersdoden in 2010 ten opzichte van 1986. Het speerpuntenbeleid heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen, maar dat bleek niet voldoende. Daarom is het concept Duurzaam Veilig geïntroduceerd. Dit staat voor een aanpak van verkeersveiligheid die vooral is gericht op structurele oplossingen en voorkomen van de verkeersonveiligheid. Het verkeerssysteem wordt ingedeeld in verkeersaders en verblijfsgebieden. In verblijfsgebieden ligt het primaat bij de 'langzame' verkeersdeelnemer. Hier wordt een maximale snelheid van 30 kilometer per uur afgedwongen. De verkeersaders zijn bedoeld ter ontsluiting van de verblijfsgebieden. Op verkeersaders is de maximale snelheid hoger (minimaal 50 kilometer per uur) en ligt de prioriteit bij de doorstroming. In een vervolgfase van het project Duurzaam Veilig zullen binnen de verkeersaders meerdere categorieën onderscheiden worden.

Beleidsnota Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (2003)

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR), en 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.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030.

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de 'Very Important Projects', ofwel VIP-gebieden.

Als thema voor de gebiedsuitwerking voor onder meer de Agniesebuurt geldt "Benutten kwaliteiten op Noord". Bij de wateropgave in noord wordt ingezet op innovatieve oplossingen, zoals waterpleinen en groene daken, in samenhang met nieuwe parkeergarages.

De Agniesebuurt is een van de wijken net buiten het stadshart die in opkomst zijn. Door de centrale ligging, het historische karakter en de functiemenging van wonen, horeca, winkels en kunstinstellingen is de wijk steeds meer in trek bij (ex)studenten en werkers in de creatieve economie - juist groepen die Rotterdam graag aan zich wil binden. In sociaal, cultureel en economisch opzicht heeft de wijk de benodigde kenmerken om autonoom een proces van gentrification op gang te laten komen waardoor ze naar rustig-stedelijke woonmilieus transformeren. Gentrification betreft het opwaarderen van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied. De gemeente kan dit proces ondersteunen met doelgerichte maatregelen.

Door huurwoningen te verkopen, particuliere woningverbetering voor huiseigenaren aantrekkelijk te maken, de buitenruimte te verbeteren en ruimte te bieden aan horeca en de creatieve economie in de oude stadswijken wordt het proces van gentrification gestimuleerd.

Woonvisie Wonen in Rotterdam (2003)

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken.

In 2007 is de visie geactualiseerd met "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010". Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Horecanota Rotterdam 2007-2011

Horecavoorzieningen zijn van groot belang voor de economie en de kwaliteit van leven. Zij bepalen in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van de stad, zowel voor bewoners als voor gasten. Horeca is bovendien een niet weg te denken ingrediënt bij de ontwikkeling van diverse strategische locaties. De gemeentelijke visie is in de horecanota door middel van vier concrete doelstellingen geformuleerd. De horecanota staat in het teken van lastenverlichting, duidelijke regelgeving, voldoende groei en adequate handhaving. Elke doelstelling bevat een aantal concrete targets. Zo wordt de groei van de horecasector gestimuleerd door meer ruimte voor horeca op te nemen in de bestemmingsplannen, komt er een gemeentelijk horecaloket voor de vermindering van de lastendruk en het eenvoudiger maken van de vergunningverlening, vindt consequent toezicht en strikte handhaving plaats en kiest de gemeente bij verhuur van haar panden voor kwalitatief goede horeca en stimuleert andere pandeigenaren om ook voor kwaliteit te kiezen.

Het doel van de horecanota is om weloverwogen ruimte te bieden aan horeca en om (potentiële) conflicten met andere functies en de openbare veiligheid en orde te voorkomen.

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.

Belhuizen

De aanwezigheid van belhuizen (ook belwinkels genoemd) 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.

Rotterdams Milieuperspectief 2002-2007 (2002)

Het Rotterdams Milieuperspectief 2002-2007 is op 8 januari 2002 als perspectief door de gemeenteraad vastgesteld. Daarop is in het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam (2003) aangegeven op welke wijze de Rotterdamse sector milieu de komende jaren invulling geeft aan de collegeprioriteiten en tot welke concrete producten dit leidt. De uitwerking vindt plaats via drie sporen: kwaliteit versterken, knelpunten oplossen en verantwoordelijkheden delen.

Monumentenverordening Rotterdam 2003

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten (zie verder 3.3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.2.4 Deelgemeentelijk beleid

Ruimtelijke Economische Visie Deelgemeente Noord 2002-2010

Ingezet wordt op verbetering van de stedenbouwkundige structuur, de woningkwaliteit en de kwaliteit van de buitenruimte. Om aan de vraag te kunnen voldoen wordt bovendien gestreefd naar meer variatie in het woningaanbod (meer grotere woningen, middeldure woningen en ouderenwoningen). In het lopende decennium moeten de potenties van de Rotte veel sterker worden ontwikkeld. De Rotte zal een recreatief lint worden dat van de Rotterdamse binnenstad naar het Groene Hart loopt.

Ontwikkelingsvisie Noord 2008-2014

Onlangs is door de deelgemeente Noord de Ontwikkelingsvisie Noord 2008-2014 vastgesteld. In deze visie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven met als doel het wonen en werken aantrekkelijker te maken. Sommige deelgebieden wil de deelgemeente juist beschermen, andere gebieden moeten juist helemaal aangepakt worden. Verbinden is een belangrijk thema in de ontwikkelingsvisie. Zowel de verbindingen binnen de deelgemeente Noord als de verbindingen tussen de deelgemeente en de rest van de stad dienen verbeterd te worden. De wijkeconomie kan verbeteren en de buitenruimte dient aangepakt te worden.

Noord ligt vrij geïsoleerd en daar komt met de ontwikkeling van het Stationskwartier, Zomerhofkwartier, Raampoortkwartier en de Rotte-oeveren verandering in.

De deelgemeente wil graag plannen en projecten ondersteunen van woningcorporaties, ontwikkelaars en andere partijen die op elkaar afgestemd zijn en van hoge kwaliteit zijn. Het bestemmingsplan is een prima wettelijk instrument om ontwikkelingen te sturen, maar de overheid toetst hiermee achteraf. De ontwikkelingsvisie, die in samenwerking met vele partijen tot stand is gekomen, is bedoeld om al eerder te sturen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Historie gebiedsontwikkeling

De eerste meer permanente bedijkingen in het Maasmondgebied stammen waarschijnlijk uit de tweede helft van de 11^e eeuw en bevonden zich (ver) ten noorden van het gebied. Er was nauwelijks bebouwing. Aan de noordkant werd circa 1200-1250 de Blommersdijk aangelegd.

Tussen 1240 en 1280 ontstaat het dijkensysteem zoals dit ook nu nog in en rond de stad aanwezig is. Ten noorden van het oude centrum ontstond de klei-veenpolder Blommersdijk, verkaveld volgens het cope-systeem (oriëntatie sloten NO-ZW). De Blommersdijk (nu: Bergweg) was de ontginningsbasis. De Agniesebuurt is gelegen op gronden van de voormalige Oost-Blommerdijkse Polder. In 1340 werd de Blommersdijkse Polder in twee delen gesneden door de aanleg van de Rotterdamsche Schievaart, de belangrijkste verbinding van Rotterdam met Holland. Het oostelijke deel wordt na de aanleg van de zandweg naar Hillegersberg een politieke en waterstaatkundige zelfstandige eenheid, genaamd Oost-Blommersdijk. Deze werd vanaf 1440 bemalen door een molen die stond bij de huidige kruising Noordmolenstraat- Zwaanshals. Vanaf de 15^e eeuw ontwikkelt zich een gemengde bebouwing van pakhuizen, buitenplaatsen, een armenhuis, drie loodwitfabrieken en de houtkoperij Van Stolk langs de Schie. Het gaat om activiteiten, waarvoor in de stad geen plaats meer is en / of die worden geweerd vanwege de stank. Een kaart van 1839 toont bebouwing van de polder tussen de tocht achter de Hofdijk en de Rotte. Op de sompige bodem hier staan bedrijfjes, geflankeerd door kleine woningen. Langs de Schie zijn diepe, in vergelijking met de rest van de polder, smalle kavels bebouwd met woningen voor de beter gesitueerden. De enige bebouwing in de polder zelf is de Schoterboschlaan die al in de 17^e eeuw bestond. Dit soort laanbebouwing werd eerst gebruikt als kleine buitenverblijven. Later in de 19^e eeuw worden de tuinen volgebouwd met woningen en groeit er een onhygiënische toestand met sloppen en stinksloten. In de dertiger jaren wordt het Noorderkanaal gegraven. In 1939 is dit gereed en begint men de Rotterdamse Schie te dempen met zand / grond. In 1940 wordt deze demping versneld voortgezet met oorlogspuin uit het verwoeste stadscentrum. Op de gedempte Schie wordt een nieuwe toegangsweg naar het centrum aangelegd.

Aan het einde van de 18^e eeuw huisvest de stad binnen de vesten ongeveer 53.000 inwoners. Op hetzelfde oppervlak wonen en werken in 1860 102.000 inwoners. In 1842 komt de directeur van Gemeentewerken W.N. Rose met een voorstel om aan de ellende van overbevolking en de ontoereikende waterhuishouding van de stad een einde te maken. Dit zogenaamde 'Waterproject van Rose' wordt pas in 1854 aangenomen en zelfs dan duurt het nog tot 1862 dat het stadsbestuur tot uitvoering laat overgaan van Westersingel, Spoor singel, Noordsingel, Crooswijkse singel en Boezemsingel. Later wordt de Provenierssingel daar toegevoegd. In tegenstelling tot de andere singels wordt de Noordsingel niet aangelegd op de plek van een wetting, maar ter plaatse van een doorlopende kavelsloot tussen Bergweg en Zwaanshals, net ten noorden van de Schoterboschlaan.

Omstreeks 1875 is er een enorme aanwas van de bevolking doordat de industrialisatie en handel toeneemt. De landbouwcrisis, waardoor vele Zeeuwen en Brabanders naar de stad trekken, legt een extra druk op de huisvesting. De stadsuitleg wordt met voortvarendheid ter hand genomen. Al voor 1880 is de Rubroekse Polder tussen Goudse Vest en Crooswijkse-singel volledig bebouwd, evenals de Coolpolder tussen Schiedamse Vest / Cool Vest en Westersingel. In elk van deze polders woonden trouwens al ongeveer 9000 mensen in lange lanen, evenwijdig aan de vesten. Voor deze delen van de stadsuitleg waren de hoofdstraten in het plan van Rose vastgelegd: deze straten sloten redelijk goed aan op het stratenpatroon van de stadsdriehoek en doorsneden de langgerekte buiten de stadsvesten lopende lanen.

Vanaf 1860 wordt het gebied in hoog tempo volgebouwd om de sterk groeiende stadsbevolking te kunnen huisvesten. Voor 1900 is het grootste deel van de Agniesebuurt gebouwd. Exploitanten bouwen in hoge dichtheden woningen van een redelijke kwaliteit. Er wordt bouwrijp gemaakt volgens de zandbanenmethode, waarbij men een stratenplan realiseert op, dan wel evenwijdig aan de cope-slootverkaveling. Tussen de woningen vestigen zich veel kleine bedrijfjes. Langs de Schie staan koopmanshuizen / kantoorpanden, veelal van oudere datum. Een strook grond dwars door de Agniesebuurt bleef lange tijd onbebouwd vanwege de onzekere ligging van het "elektrische spoor" naar 's-Gravenhage. De minst geslaagde bebouwing van de wijk is in deze later bebouwde strook langs het spoor gesitueerd.

Geleidelijk verdwijnen de bedrijven langs de Schie, het eerste in 1879 de loodwitfabriek aan het Slagveld en als laatste de houtkoperij van Van Stolk in 1925. Deze terreinen worden alsnog volgebouwd met woningen en/of kantoorpanden, veelal voor 1940.

Vanaf 1978 komt de stadsvernieuwing in de Agniesebuurt op gang. Vanaf 1985 wordt hierbij ook bodemsanering toegepast. Met de stadsvernieuwing wordt de oudst bebouwde strook tussen de Schiekade en de Banierstraat grotendeels vervangen door nieuwbouw. Ook de strook langs het spoorviaduct ondergaat veranderingen. Hier vindt niet alleen sloop en nieuwbouw plaats maar wordt ook de configuratie van de bouwblokken veranderd.

3.2 Archeologie

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 bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een voorlopig vastgestelde 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.

Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied maakte in de prehistorie lange tijd deel uit van een uitgestrekt veengebied aan weerszijden van de Rotte. Bewoningssporen zijn in dit veengebied bekend uit de Late IJzertijd, zoals stroomopwaarts langs de Rotte bij Terbregge. Oudere bewoningssporen uit de Steentijd en de Bronstijd kunnen in de diepere ondergrond aanwezig zijn.

In de Romeinse tijd werd in een groot deel van het plangebied klei afgezet op het veen. Uit de directe omgeving zijn aanwijzingen dat in de Romeinse tijd deze kleiige zone langs de Rotte bewoond is.

Het gebied werd in de Middeleeuwen vanaf de 10^e eeuw ontgonnen, mogelijk vanuit iets oudere nederzettingen, die direct bij de Rotte op de oevers vanaf de 8^e / 9^e eeuw waren gevestigd. Het gaat dan om de nederzetting 'Rotta', die in de 11^e eeuw voor het eerst historisch is vermeld. Juist ten zuiden van het plangebied zijn ondermeer tijdens het archeologisch onderzoek in de Willemsspoortunnel bewoningssporen en vondsten uit deze periode bekend geworden.

In de 12^e eeuw gaan grote delen van de dan ontgonnen gebieden verloren door overstromingen. Vanaf circa 1200 wordt het gebied herontgonnen door middel van bedijkingen. Een van deze dijken was de uit circa 1200 daterende Blommersdijk langs de huidige Bergweg. Een volgende bedijking wordt gezocht in het tracé van de Hofdijk.

De oude dijktracés zijn vanaf de Middeleeuwen belangrijke structuurgevende elementen gebleven in het landschap, waar ook vaak op of aan werd gewoond. Eén van die bewoningslocaties is het voormalige kasteel Weena. Het dateert uit de 13^e eeuw en bestond uit een omgrachte woontoren van 10 x 12 meter. Het was de woonplaats van het geslacht Bokel. In 1905 is muurwerk van het kasteel aangetroffen bij de bouw van het station Hofplein. Ook in 1941 en 1990 zijn sporen aangetroffen, die samenhangen met het kasteelterrein. Het kasteel is in de 15^e eeuw vernield.

Het zuidelijk deel van het plangebied kwam al vóór 1850 binnen de directe invloedssfeer van de stadsbebouwing van Rotterdam te liggen. Het zelfde geldt voor de rechter oeverzone van de Rotte, waar zich een zekere vroeg-industriële ontwikkeling afspeelde.

Archeologische potentie

In het plangebied zijn onder en op het veen sporen uit de prehistorie te verwachten. Daar waar rond de jaartelling klei op het veen is afgezet kunnen resten uit de Romeinse tijd voorkomen. De oeverzone van de Rotte is kansrijk voor het aantreffen van sporen uit de Vroege Middeleeuwen (tot circa 1170). In het hele plangebied zijn resten uit de Late Middeleeuwen (1200-1500) te verwachten. De tracés van de oude dijken zijn als archeologische structuren van belang. Ook van bewoning op en langs de dijken vanaf de 13^e eeuw zijn relictten te verwachten.

Aanbevelingen

Voor gebied A geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,50 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 m².

Voor het gebied B (stadsgebied langs Schie en Rotte) geldt een bouwregeling en aanlegvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,50 meter beneden NAP en tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 m².

3.3 Stadsgezichten en Monumenten

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) die dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermd stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermd stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar (Monumentenwet). Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen (Wet RO).

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

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 ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Panden met monumentale waarde (PMW) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde Panden met monumentale waarde. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

Beeldbepalende Objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal objecten te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde Beeldbepalende objecten. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Ten aanzien van beeldbepalende objecten en beeldbepalende gevelwanden zijn geen juridische consequenties verbonden in de voorschriften.

Adres	Naam / functie	Type	Bouwjaar	Bouwstijl
Agniesestraat 36-44	Woonhuizen met bedrijfsruimte	BO	Ca. 1870	Eclecticisme
Benthemstraat 25 etc.	Onderwijs	BO	1964	-
Bergweg 284	Elektriciteitshuisje	BO	Ca. 1910	-
Bergweg 324-328	Woonhuizen	BO	1900	Jugendstil
Goudsesingel 513-523	Kantoorgebouw	RM	1939	Nieuwe zakelijkheid
Hofpleinlijn	Infrastructuur	RM	1904	Utilitair
Noordsingel	Zomerhofbrug / brug	BO	1888	-
Noordsingel	Burg. Roosbrug / voetgangersbrug	BO	1896	-
Noordsingel	Singelwetering	BO	Ca. 1860	Landschapsstijl
Noordsingel 100-132	Woonhuizen	BO	Ca. 1890	Eclecticisme
Noordsingel 140-146	Woonhuizen	BO	Ca. 1890	Neo renaissance
Noordsingel 20-34	Woonhuizen	BO	Ca. 1898	Neo renaissance
Roo-Valkstraat 23	Bedrijfsruimte en woning	BO	Ca. 1900	Jugendstil
Schiekade 14	Kantoorgebouw	BO	1946	-
Schiekade 634-638	Woonhuizen	BO	Ca. 1875	Eclecticisme
Schiekade 830	Kantoorgebouw	GM	1942	-
Telingerstraat	Telefoonkabelhuis			
Vijverhofstraat 67-71	Woningbouw	RM	1902	Traditionalisme

Tabel: gebouwen en gebieden van cultuurhistorische waarde binnen het plangebied

3.4 Bestaande functies

Wonen en bevolking

Met meer dan 4.200 inwoners is de Agniesebuurt de kleinste wijk van de deelgemeente Noord. De wijk kent een grote verscheidenheid aan gebruikers die bij elkaar leven in relatief beperkte ruimte (bewoners, kunstenaars, winkelend publiek, kinderen, ouderen, jongeren, rustzoekers, et cetera). Het betreft een levendige, multiculturele wijk met veel winkels, bedrijfjes en horecavoorzieningen. De wijk wordt onder andere gekenmerkt door de spoorbogen van de Hofpleinlijn, die dwars door de buurt loopt. In de Agniesebuurt heeft veel stadsvernieuwing plaatsgevonden. De Agniesebuurt is in 1998 toegevoegd aan het gebied dat onder de Strategische Wijkaanpak valt. Er zijn relatief veel eenpersoonshuishoudens, maar daartegenover zijn er juist ook veel kinderen. Het bestemmingsplan Agniesebuurt is onder te verdelen in de volgende deelgebieden;

Agniesebuurt: het betreft hier het gedeelte dat wordt begrensd door de Bergweg, de Noordsingel, de Teilingerstraat en de Schiekade. Dit deelgebied vormt het grootste deelgebied binnen het bestemmingsplan. Het betreft een zeer gemêleerd gebied waar wonen, kantoren, horeca en andere voorzieningen naast elkaar functioneren.

Zomerhofkwartier Noord: wordt begrensd door de Teilingerstraat, de Noordsingel, de Heer Bokelweg en de Vijverhofstraat. Ook binnen dit deelgebied is een mengeling aan functies terug te vinden. Woningen zijn voornamelijk gesitueerd in het noordelijke deel, grenzend aan de Noordsingel. Het overige gedeelte bestaat uit voorzieningen gecombineerd met woningen.

Zomerhofkwartier Zuid: het gebied gelegen binnen de Teilingerstraat, de Boekhorststraat, de Heer Bokelweg en de Schiekade. Binnen dit gebied is naast een aantal kantoorgebouwen ook het Technicon gelegen, een cluster van verscheidene scholen.

Hofdijkkwartier: het Hofdijkkwartier is gelegen binnen de Heer Bokelweg, de Hofdijk, de Vriendenlaan, de Pompenburg en de Stroveer. In het noordwesten van dit gebied zijn enkele voorzieningen te vinden zoals het stadsarchief. Het overige gedeelte van het gebied bestaat uit woningen, gesitueerd op de voormalige Heliportlocatie.

De voormalige scholendriekhoek is gelegen in het gebied tussen het Stokviswater, de Goudsesingel en de Pompenburg. Hier bevinden zich gestapelde wooneenheden. Deze vormen tevens de oostelijke begrenzing van het bestemmingsplangebied en van de deelgemeente.

Detailhandel, horeca, bedrijvigheid en kantoren

In de Agniesebuurt is een keur aan detailhandel, horeca, bedrijvigheid en kantoren te vinden. Het merendeel van deze activiteiten is gevestigd langs de Bergweg, de Schiekade, de Vijverhofstraat en de Teilingerstraat.

Openbare ruimte (groen en water)

In de wijk is een gebrek aan openbare ruimte. Bij vervanging van woningen in de stadsvernieuwingstijd werd er nog van uitgegaan dat aan de overzijde van de Noordsingel de gevangenis zou verdwijnen om plaats te maken voor een wijkpark. Inmiddels staan de gebouwen van de Penitentiaire instelling op de voorlopige monumentenlijst en zal er dus van een wijkpark geen sprake meer zijn.

Maatschappelijke voorzieningen

Er zijn in de Agniesebuurt meerdere scholen aanwezig, zoals aan de Vijverhofstraat en in het Zomerhofkwartier. Bovendien zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. Hieronder zullen de verscheidene voorzieningen genoemd worden.

- I. Accent praktijkonderwijs (Vijverhofstraat 97);
- II. Zomerhof VMBO (Noordsingel 72);
- III. Rehobothkerk (Noordsingel 88-90);
- IV. Buurthuis Basta (Schoterbosstraat 17);
- V. Theaterverzamelgebouw De Banier (Banierstraat 1);
- VI. Gereformeerd vrijgemaakte kerk (Simonstraat 8-10);
- VII. Zadkine MBO (Benthemstraat 6);
- VIII. Zadkine MBO (Benthemstraat 15).

Verkeer en parkeren

Het woongebied van de Agniesebuurt is in het kader van duurzame veiligheid aangewezen als 30

kilometerzone. De wegen binnen dit gebied vallen daarmee binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". De nadruk ligt in deze bestemming op het verblijfskarakter van het gebied. Binnen deze verzamelbestemming zijn, behalve de wegen, ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen opgenomen. Aan eventuele herinrichting van die elementen worden in het plan in principe geen beperkingen opgelegd.

Het parkeren vindt nu voornamelijk plaats in de openbare buitenruimte. Het beleid is om dit anders te organiseren. Hierom is in het plangebied in alle bestemmingen ondergronds parkeren primair toegestaan.

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 wordt getoetst is het bestemmingsplan. Met betrekking tot nieuwe vestigingen betekent dit 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 "winkel".

In het voorontwerp bestemmingsplan was nog sprake van een seksinrichting aan de Zomerhofstraat. Deze is inmiddels opgeheven en de aanduiding 'seksinrichting toegestaan' is van de plankaart verwijderd.

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 2008' 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 belhuizen' 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.

Het plangebied kent momenteel 1 belhuis, te weten:

- Bergweg 300, 3022 BB (Bergweg telecom);

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

Binnen het plangebied Agniesebuurt vinden enkele herontwikkelingen plaats die passen binnen het geldende bestemmingsplan. Naast de herontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt binnen dit bestemmingsplan zijn er enkele locaties bekend die in de toekomst voor ontwikkeling in aanmerking komen. Deze zijn echter nog onvoldoende concreet uitgewerkt, hier worden verscheidene onderzoeken (zowel stedenbouwkundig, milieutechnisch, financieel, et cetera) naar gedaan. Het is voor nu te prematuur om deze ontwikkelingen op te nemen in het bestemmingsplan. Mogelijk wordt later voor een ontwikkeling een separate planologische vrijstellingsprocedure gevoerd of het bestemmingsplan herzien. Dat is nu nog niet bekend. Omdat het bestaan van initiatieven op dit moment bekend is wordt ter kennisgeving, en niet meer dan dat, kort aandacht besteed aan die ontwikkelingen:

4.1 Ontwikkelingen buiten het plangebied

Het Raampoortkwartier is het gebied rond de spoortunnelmond en wordt omsloten door Schiekade, Pompenburg, Stroveer, de rooilijnen van bebouwing aan de Katshoek en de Heer Bokelweg. In het Raampoortkwartier ligt het voormalige Hofpleinstation met van daar uit het viaduct dat dwars door de Agniesebuurt loopt. Deze twee bouwwerken staan op de rijksmonumentenlijst en zullen dus gehandhaafd blijven. Ontwikkelingen in dit gebied zullen nog lang op zich laten wachten. Het gebied bevat de één na laatste braakliggende gronden van na het bombardement in de Tweede Wereldoorlog. Het Raampoortkwartier ligt gedeeltelijk in de deelgemeente Noord. Het deel ten zuiden van de spoortunnelmond ligt buiten de deelgemeente en valt bestuurlijk onder het centrum. De Raampoortlocatie valt buiten dit bestemmingsplan.

De transformatie van de Raampoortlocatie tot centrumlocatie (zie kaart woonmilieus RPR 2010) zal in samenwerking met het centrum tot stand moeten komen. Uitgangspunt daarbij zal zijn dat de locatie een volwaardig onderdeel van het weefsel van de stad gaat uitmaken en de huidige barrière werking tussen Noord en het centrum wordt opgeheven.

4.2 Ontwikkeling binnen het plangebied

Agniesebuurt

Het westelijke deel van het bestemmingsplan Agniesebuurt, deelgebied Agniesebuurt, is niet aan grootschalige veranderingen onderhevig. Binnen dit deelgebied vindt een kleinschalige vervanging van woningen aan de Herlaerstraat plaats. De panden aan Herlaerstraat 4, 6, 8 en 10 zijn inmiddels gesloopt. Er zal een zevental woningen voor worden teruggebouwd. Voor deze vervanging is een planologische procedure doorlopen. De bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk. Verder zijn in dit deelgebied geen ontwikkelingen gepland.

Zomerhofkwartier - noord

Door diverse barrières in het gebied ligt het gebied tamelijk geïsoleerd ten opzichte van het centrum en is het moeilijk bereikbaar. Mede door het ontbreken van sociale controle voelen mensen die van het Oude Noorden en de Agniesebuurt naar het centrum moeten zich niet veilig. De functie "Wonen" komt er nauwelijks voor. Mede hierdoor is besloten het Zomerhofkwartier te ontwikkelen tot een aantrekkelijke overgangszone van het Oude Noorden en de Agniesebuurt naar de binnenstad. De ontwikkeling tot overgangszone tussen diverse gebieden wordt bemoeilijkt door een aantal stevige barrières in het gebied (de achterkant van het Technicongebouw, de rand van het Heliport gebied en de spoortunnelmond). Een kwalitatief goede invulling van de verbinding over de spoortunnelmond is voor de deelgemeente van groot belang. De verdere ontwikkeling van het oostelijk deel van de deelgemeente hangt hier voor een belangrijk deel van af.

Het Zomerhofkwartier - noord zal het overgangsgebied moeten vormen tussen het centrummilieu van het Raampoortkwartier en het stadswijkmilieu van de Agniesebuurt en het Oude Noorden. Om dit te bewerkstelligen zal het een transformatie moeten ondergaan van een in zichzelf gekeerd bedrijvengebiedje naar een gebied dat toegankelijk is vanuit zijn omgeving en een prettige mix aan functies herbergt. Gedacht wordt aan een gemengde woon-werk-voorzieningenfunctie en er zullen, in combinatie met herstructurering van het huidige bedrijfsterrein en onderwijscomplex, voornamelijk veel woningen aan het Zomerhofkwartier worden toegevoegd. Het deel dat voor herstructurering in aanmerking komt wordt omsloten door de Teilingerstraat, Almondestraat, Schoterboshof en Vijverhofstraat. De rest van de bebouwing langs de singel en Heer Bokelweg zal dus gehandhaafd moeten blijven.

Ook in bebouwingshoogte zal gezocht worden naar een overgang tussen de hoogbouw van het centrum en de laagbouw van de stadswijken. Uitgangspunt daarbij is de hoogte van het Technicongebouw aan de ene kant en de hoogte van de Noordsingelbebouwing aan de andere met her en der een hoogteaccent.

De transformatie van de Raampoortlocatie en het Zomerhofkwartier - noord is anno 2009 nog onvoldoende uitgewerkt. Om die reden is in dit bestemmingplan de huidige situatie bestemd. Indien de ontwikkelingen in een uitvoerende fase komen zal dit deel van het bestemmingsplan moeten worden herzien.

Zomerhofkwartier - zuid

Het Zomerhofkwartier - zuid is niet aan grote structurele veranderingen onderhevig. Het bestaat uit een onderwijscluster (Technicon) en een aantal kantoorpanden. Binnen dit gebied staan geen ontwikkelingen gepland.

Hofdijkkwartier

Het Hofdijkkwartier bestaat voornamelijk uit het woongebied Hofdijk met bebouwing uit de stadsvernieuwingstijd (voormalige Heliport locatie). Ook het gebied ten oosten van het Hofdijkkwartier is niet aan verandering onderhevig.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader Water

5.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten, waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven en is een werknorm voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd.

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en ontheffingen in het kader van de Wro. De wijziging op het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg.

Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

5.1.2 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.

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;

- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

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

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Omdat het bestemmingsplan Agniesebuurt hoofdzakelijk conserverend van aard is, en er geen verhard oppervlak wordt toegevoegd of veranderingen in het watersysteem zijn voorzien, vindt afstemming met de waterbeheerder plaats in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

De beheerder van het oppervlaktewater in de Agniesebuurt is het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

De Agniesebuurt is een stedelijk gebied met weinig oppervlaktewater. Het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater ligt aan de rand, dit betreft de zuidelijke helft van de Noordsingel, de Karnemelkshaven en de helft van het Stokviswater. De Noordsingel is, met het groengebied aan weerszijden daarvan, onderdeel van het oppervlaktewaterbemalingsdistrict Bergsingel/Noordsingel. De rest van het plangebied is geen onderdeel van een oppervlaktewaterbemalingsdistrict.

5.3.2 Waterkering

Langs de Karnemelkshaven en het Stokviswater is een waterkering gelegen. Deze waterkering is onderdeel van de waterkering langs de Rotte. De Rotte en de watergangen die hiermee in directe verbinding staan zijn boezemwateren. Het waterpeil in deze watergangen is hoger dan het peil in de omliggende gebieden.

De waterkering is inclusief de bijbehorende beschermingszone op de plankaart aangegeven met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

5.3.3 Riolering

De Agniesebuurt is gelegen in het afvalwaterbemalingsdistrict Noorden. Het gebied rond de Karnemelkshaven en het Stokviswater ligt in het afvalwaterbemalingsdistrict Centrum. Door dit laatstgenoemde gebied loopt een ondergrondse rioolwaterpersleiding. De bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van deze leiding is op de plankaart opgenomen met de dubbelbestemming "Leiding".

5.4 De wateropgave

Dit bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige (vervangende) nieuwbouw. Er wordt door de enige ontwikkeling in het plangebied (aan de Herlaerstraat, waar de planologische procedure doorlopen is) geen verhard oppervlak toegevoegd. Er is daarom geen sprake van het, ter compensatie, toevoegen van oppervlaktewater.

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 c.q. direct afwateren naar het oppervlaktewater. Dergelijke lozingen zijn op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren niet toegestaan.

Hoofdstuk 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 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-lijst geeft informatie over milieuaspecten van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieu-aspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandsnormen' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is indicatief en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming.

De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-lijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- 'gemengd woongebied'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengd woongebied'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied Agniesebuurt is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als gemengd woongebied. Dit houdt in dat binnen het plangebied in principe bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 3 passen echter niet overal binnen een gemengd woongebied. In de bestemming "Gemengd - 3" zijn activiteiten in milieucategorie 3 zonder meer toegestaan. Deze locaties lenen zich voor bedrijven in milieucategorie 3 omdat ze op ten minste 30 meter van woningen zijn gelegen en omdat het beschikbare vloeroppervlak relatief groot is (voor een gemengd gebied). Binnen de bestemmingen "Wonen" en "Gemengd - 1 en "Gemengd - 2" zijn eveneens een aantal categorie 3 bedrijven aanwezig. Een bedrijf in milieucategorie 3 wordt op deze locaties echter niet als wenselijk gezien. Deze bestaande bedrijven zijn daarom met een maatbestemming op adres in het bestemmingsplan opgenomen (zie de voorschriften). Daarbij is als regel gesteld dat nadat zich op het betreffende adres een bedrijf in een lagere milieucategorie of een andere functie heeft gevestigd er zich niet opnieuw een categorie 3 bedrijf mag vestigen. Er zijn buiten het plangebied geen bedrijfsactiviteiten gesitueerd die van invloed zijn op het plangebied.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het rangeerterrein bij het centraal station. De invloed van deze activiteit komt aan de orde bij de paragraaf over externe veiligheid.

6.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Wegverkeer

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

In het bestemmingsplan Agniesebuurt is geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige situaties zoals (bijvoorbeeld nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functiewijzigingen) bedoeld in de Wet geluidhinder.

Wel is voor het bouwplan met vervangende nieuwbouw op de zuidwest hoek van de Herlaerstraat is in het kader van de bouwplanprocedur een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 14-02-2007, projectcode MR6135). In dit onderzoek is de geluidsbelasting van wegverkeers- en railverkeerslawaai op de gevel van de nieuwbouw berekend.

De meeste wegen rond de nieuwbouwlocatie zijn 30-km wegen. De enige 50-km weg waarvan de toetsingszone (van 350 meter) over de nieuwe geluidsgevoelige locatie ligt, is de Schiekade. In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting van de Schiekade op de nieuwbouwlocatie berekend op ten hoogste 46 dB. De geluidsbelasting van het wegverkeer ligt derhalve onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Railverkeer

Overeenkomstig de systematiek van verkeerswegen hebben ook spoorwegen een toetsingszone voor geluidhinder. De omvang van deze zone is per traject opgenomen in het 'Besluit geluidhinder spoorwegen'. De spoorverbinding Rotterdam-Dordrecht (traject 607), die ten zuiden van het plangebied ligt, heeft een toetsingszone van 800 meter aan weerszijden van het spoor.

In het bovengenoemde onderzoek is de geluidsbelasting van het railverkeer op de gevels van de nieuwbouwlocatie berekend op ten hoogste 51 dB. De geluidsbelasting van het railverkeer is lager dan de hiervoor geldende voorkeursgrenswaarde van 53 dB. Een onderzoek naar deze vorm van geluidhinder is daarom niet vereist.

Luchtvaart

Het plan ligt niet binnen de 35 KE-zone, zoals vastgesteld door middel van het besluit "Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam Airport" op 17 oktober 2001, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen knelpunt voor dit bestemmingsplan.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen.

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland in bepaalde gevallen overschreden, vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. 31 juli 2009 is het NSL vastgesteld.

Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen in werking getreden. De Wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Voor de volgende gevallen kan de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststellen, zonder dat toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd moet worden:

- er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Plangebied

Omdat de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied minder verkeer genereren dan 3000 woningen, draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. De grens van 3000 woningen geldt, omdat het plangebied over twee of meer ontsluitingswegen beschikt (Schiekade, Bergweg en Heer Bokelweg). Een onderzoek naar de luchtkwaliteit mag in dit geval dan ook achterwege blijven.

Conclusie: Het conserverend bestemmingsplan Agniesebuurt draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet aan derhalve aan de Wet luchtkwaliteit.

6.5 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 spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende 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

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

Door toedoen van de loodwitindustrie in de 18^e en 19^e eeuw en door andere bedrijfjes is er in de Agniesebuurt veel bodemverontreiniging ontstaan. Ook is er in het gebied opgehoogd met baggerslib, koolassen en ander afval. Omdat de bodem op veel locaties al is gesaneerd is de contactzone (van 0 tot 1 meter beneden maaiveld) licht verontreinigd. De ondergrond in de Agniesebuurt is zwaar verontreinigd. In het plangebied is een verhoogde kans op puntbronnen (een plaatselijk hogere bodemverontreiniging).

Ter plaatse van Schoterbosstraat 2-6 blijkt uit eerdere rapport dat er mogelijk sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Indien de bodem wordt gesaneerd dan wel handelingen worden verricht als gevolg waarvan de verontreiniging wordt verminderd of verplaatst, dient er een saneringsplan op grond van artikel 38 Wet bodembescherming te worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders.

6.6 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 plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. 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 bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal 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

Er is één risicobron relevant voor de Agniesebuurt, dit is het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Door het Station Rotterdam Centraal passeert jaarlijks een groot aantal wagons met gevaarlijke stoffen. Het 10⁻⁶-plaatsgebonden risico van dit transport blijft binnen het spoorwegemplacement en is dus niet relevant voor het bestemmingsplan Agniesebuurt.

Het groepsrisico wordt veroorzaakt door enerzijds de combinatie van infrastructuur en transport en anderzijds de aanwezigheid van mensen in gebouwen (wonen, werken, scholen en dergelijke) die geen onderdeel uitmaken van het station. Ten behoeve van de milieueffectrapportage voor het Stationskwartier is in juni 2005 onderzoek gedaan naar het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor binnen het invloedsgebied in de omgeving van het station [SAVE 2005]. Het zuidelijk deel van de Agniesebuurt ligt binnen dit invloedsgebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico in de huidige situatie met een factor 5 wordt overschreden. De hoogte van het groepsrisico in 2016 is in de milieueffectrapportage voor twee transportvarianten en op basis van de toenmalige inzichten voor nieuwbouw in en rondom het Stationskwartier berekend. Het resultaat van deze berekening is in het meest ongunstige geval een overschrijding van de oriënterende waarde met een factor 5,4. Het zuidelijk deel van het bestemmingsplan Agniesebuurt is derhalve onderdeel van een groot gebied aan weerszijden van de spoorlijn (voor zover bovengronds gelegen) met een hoog groepsrisico. Het bestemmingsplan Agniesebuurt maakt geen nieuwbouw cq verhoging van de persoonsdichtheid binnen het invloedsgebied mogelijk. Het bestemmingsplan leidt daarom niet tot een toename van het groepsrisico. In het kader van het bestemmingsplan Agniesebuurt kan slechts worden geconcludeerd dat de grote overschrijding van de oriënterende waarde onwenselijk is, maar dat dit los staat van dit bestemmingsplan.

6.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de 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

Voor de herontwikkeling van vervangende nieuwbouw van 7 woningen aan de Herlaerstraat is inmiddels een planologische procedure doorlopen. De oudbouw is gesloopt en de bouwvergunning

inmiddels afgegeven. Het aspect flora en fauna geeft geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.8 Duurzaamheid en energie

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

6.8.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in de Agniese buurt:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden. Zie hoofdstuk 5.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.8.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam erop gericht zo veel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning).

Hoofdstuk 7 Veiligheid en leefbaarheid

Veiligheid is een complex begrip. Er wordt onderscheid gemaakt tussen interne en externe fysieke veiligheid, de sociale veiligheid en de leefbaarheid. De externe veiligheid betreft het risico dat mensen lopen om benadeeld, gewond of gedood te worden, en niet zelf betrokken zijn bij een beschouwde activiteit. De externe veiligheid is behandeld als onderdeel van de milieuaspecten. Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij de plannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Ook voor de deelgemeente zijn deze aspecten belangrijke punten. Aangekend wordt dat het gemeentebestuur zich inspant om de sociale veiligheid in de wijken te verbeteren.

7.1 Interne fysieke veiligheid

Interne fysieke veiligheid betreft de bescherming van personen die zelf betrokken zijn bij een beschouwde activiteit, dieren en het milieu tegen daadwerkelijke ongelukken (brand, ontploffing, verkeersongelukken) binnen het betreffende gebied en / of object en tegen de gevolgen van bijvoorbeeld (terroristische) aanslagen. De veiligheid is gerelateerd aan het aantal mogelijke slachtoffers en directe materiële schade. De interne fysieke veiligheid heeft betrekking op bescherming tegen incidenten en calamiteiten in en rondom het plangebied. De groep van personen waar dat betrekking op heeft zijn zowel bezoekers en gebruikers, werknemers en passanten.

De snelheid waarmee een incident zich ontwikkelt, de intensiteit hiervan en de snelle verspreiding van rook en hitte in combinatie met de functies van de omgeving kan om extra voorzieningen vragen. Dergelijke voorzieningen hebben dan als doel om een veiligheidsniveau te realiseren voor alle aanwezigen in en rondom het plangebied dat vergelijkbaar is met het veiligheidsniveau voor publieksfuncties zoals uitgewerkt in het Brandbeveiligingsconcept voor gebouwen met een publieksfunctie (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 1995). In het Bouwbesluit van 2003 wordt in dit kader gerefereerd aan een bijeenkomstfunctie.

De aanwezigheid van (groepen) personen in een omgeving met een verhoogd risico op grote incidenten en calamiteiten vraagt om extra aandacht. Potentiële incidenten en calamiteiten in de Agniesebuurt zijn in dit kader niet aan de orde. In nieuwe situaties worden geen afwijking verwacht die extra aandacht vragen ten opzichte van andere reguliere ontwikkelingssituaties.

7.2 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen overlast, criminaliteit, vandalisme en geweld. Het betreft zowel de objectieve veiligheid, oftewel de daadwerkelijk voorkomende criminaliteit, als de subjectieve veiligheid, het veiligheidsgevoel van mensen. Aspecten als zichtbaarheid, kwetsbaarheid en toegankelijkheid spelen een rol om situaties te vermijden die sociaal onveilig zijn. De bestaande situatie binnen de Agniesebuurt blijft nagenoeg gelijk.

De inrichting van de buitenruimte zal bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de sociale veiligheid op straat. Dit kan onder andere bereikt door het voorkomen van doodlopende routes, onoverzichtelijke, donkere, smalle en lage ruimten en verlaten plekken. Ook moet gezocht worden naar straalementen die eenvoudig en snel te onderhouden en te beheren zijn.

7.3 Leefbaarheid

Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiekrumtelijke voorzieningen zoals: de toegankelijkheid en bezetting van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonning- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte.

Een aantal aspecten, zoals de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte, wordt niet expliciet geregeld in een bestemmingsplan. Concrete bouwplannen worden getoetst aan het Bouwbesluit en toegankelijkheidseisen vormen een onderdeel van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij de basis wordt gevormd door hetgeen hierover in het Bouwbesluit gesteld is. Vanuit veiligheidsoverwegingen kunnen eisen worden gesteld aan de toegankelijkheid en ontruimingsmogelijkheden van gebouwen en openbare ruimtes.

Bezonnings- en uitzichtsconsequenties liggen vast op basis van de bestaande stedenbouwkundige stempel van het plan en de architectonische vormgeving. Ten aanzien van spelen wordt opgemerkt dat hiervoor geen aanvullende ruimte wordt gereserveerd, het betreft immers een conserverend plan. Dit geldt eveneens inzake de groeninvulling van de openbare buitenruimte.

In dit bestemmingsplan worden indien aan de orde (gebouwde) parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Er wordt naar gestreefd het parkeren zo weinig mogelijk (visueel) te laten domineren. Basis voor het aantal parkeer- en stallingplaatsen is de norm per bestemming / functie zoals gesteld in de Bouwverordening. Deze criteria krijgen een plaats in de uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en worden niet geëxpliciteerd in dit voorontwerp bestemmingsplan.

Beheersaspecten of bijvoorbeeld de concrete invulling straatverlichting of de vuilophaaldienst vallen buiten de werking van het bestemmingsplan. Consequenties voor het beheer van de openbare buitenruimte wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed. Aan deze aspecten wordt in het bestemmingsplan enkel aandacht besteed, indien ruimtelijke condities noodzakelijk zijn om een en ander mogelijk te maken.

Hoofdstuk 8 Juridische planbeschrijving

8.1 Algemeen

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de bestaande situatie planologische te bestendigen. Dit plan is in hoofdzaak conserverend en gaat uit van gedetailleerde bestemmingen. Mogelijke ontwikkelingen worden pas gedetailleerd opgenomen als deze bestuurlijk geaccordeerd zijn. Het financiële kader moet gedekt zijn en de benodigde milieuonderzoeken moeten beschikbaar zijn. Ontwikkelingen moeten dus voldoende concreet en onderbouwd zijn om deze rechtstreeks opgenomen te kunnen worden in een bestemmingsplan. Dit ook omwille van een voorziene realisatie binnen een periode van tien jaar.

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en de plankaart. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welk beleid van toepassing is, welke uitgangspunten richtinggevend zijn en dergelijke. In dit bestemmingsplan zit een beperkt aantal juridische regelingen die een nader toelichting behoeven (zie paragraaf 8.2).

Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Aanvullend wordt opgemerkt dat sinds 1 januari 2003 het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" in werking is getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd. Een bouwvergunningsvrij bouwwerk is toegestaan en hoeft niet te worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor een opsomming van bouwvergunningsvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar voornoemd besluit. Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet daarentegen wel getoetst worden aan het bestemmingsplan. Daarbij kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat.

Werken aan huis

In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps- / bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

8.2 Verduidelijking juridische regelingen

Op de plankaart en in de voorschriften zijn de juridische hoofdzaken met betrekking tot bebouwing en functies vastgelegd. Het merendeel van de bepalingen in de voorschriften behoeft geen nadere toelichting. Dit geldt voor de wijze van meten en de begripsomschrijvingen en ook voorschriften voor bijvoorbeeld wonen, groen, kantoren, verkeersweg en dergelijke zijn vanzelfsprekend. Daarentegen zit er in het plan een beperkt aantal juridische regelingen die specifiek zijn omdat de situatie daarom vraagt. Ter verduidelijking worden hier deze regelingen toegelicht.

In de voorschriften wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming "Gemengd - 1, 2, 3 en 4". Kenmerkend verschil is dat in "Gemengd - 2 en 3" in tegenstelling tot "Gemengd - 1" geen woningen en winkels zijn toegelaten. Bij de bestemming "Gemengd - 3" zijn ook bedrijven toegestaan tot categorie 3. Bij "Gemengd - 1 en 2" zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 2.

De op dit moment in het gebied aanwezige bedrijven van categorie 3 zijn positief bestemd. Indien deze bedrijven zich bevinden binnen de bestemming "Gemengd - 1 of 2", zijn zij voorzien van een zogenaamde uitsterfregeling. Dit houdt in dat nadat het gebruik als categorie 3 bedrijf is beëindigd, uitsluitend gebruik is toegestaan voor een bedrijf in een lagere categorie dan 3, dan wel ten behoeve van de primaire functie(s) waarvoor de betreffende gronden zijn bestemd. De regeling is opgenomen gelet op de negatieve invloed op het woonmilieu van bedrijven uit deze categorie.

Het onderscheid in "Maatschappelijk - 1 en 2" heeft te maken met feit dat in "Maatschappelijk - 2" geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan in de zin van de wet geluidshinder.

Hoofdstuk 9 Handhaving

9.1 Beleid

Met betrekking tot handhaving is er een groot verschil tussen een stedelijk gebied en een buitengebied. In tegenstelling tot in een buitengebied is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze vastgelegd waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd. Zo is onder andere een Handhavingcommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

9.2 Plangebied

In het plangebied is de bestaande situatie geïnventariseerd. In de praktijk is het niet altijd mogelijk om waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt. In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan is gekeken naar eventuele onwenselijkheden. Er is geen stelselmatig onderzoek verricht, mede omdat er geen onregelmatigheden bekend zijn of worden verwacht. Voorts zijn er ook geen handhavingkwesties of voorbereidingen daartoe bekend (voorjaar 2009). Het voert evenwel te ver om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat. Uiteraard wordt altijd gereageerd naar aanleiding van klachten van omwonenden.

Illegale situaties die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan worden uitgezonderd van het overgangsrecht. Op grond van de jurisprudentie bestaat ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Hoofdstuk 10 Financiële uitvoerbaarheid

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat er bijna uitsluitend ontwikkelingen in gang gezet kunnen worden die reeds in het huidige bestemmingsplan waren voorzien en waarvan de financiële uitvoerbaarheid al is aangetoond.

De uitbreiding van Hotel Pax aan de Schiekade met 3 bouwlagen betreft een particulier ontwikkeling die door de eigenaar zelf zal worden uitgevoerd. Door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam is wel een globaal onderzoek uitgevoerd naar de financiële uitvoerbaarheid. Hieruit blijkt dat deze ontwikkeling minimaal budgetneutraal gerealiseerd kan worden.

Bij vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat er geen noemenswaardige verhaalbare kosten worden gemaakt. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 (Wro), eerste lid, onder c is niet noodzakelijk en er hoeven geen aanvullende eisen gesteld te worden aan de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 (Wro) tweede lid, onder b en c.

Hoofdstuk 11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1 Wettelijk vooroverleg

In deze paragraaf zijn de resultaten weergegeven van het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Agniesebuurt.

Voor dit overleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM
- VROM-inspectie , regio zuidwest
- Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen
- Ministerie van Economische Zaken
- K.P.N. Telecom
- Kamer van Koophandel Rotterdam
- Tennet Zuid-Holland
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stadsregio Rotterdam
- Dir-Gen Energievoorziening
- GGD
- ProRail, afd Grondverwerving en Juridische zaken
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam
- Eneco Netbeheer B.V.
- Brandweer, postbus 9154, 3007 AD Rotterdam

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en ons commentaar hierop:

11.1.1 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM

11.1.1.1 *Cultuurhistorische hoofdstructuur*

Het bestemmingsplangebied is gelegen in een gebied dat op de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) voor een deel is aangemerkt als gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde en voor een deel als gebied met een redelijke tot hoge verwachtingswaarde.

In artikel 19 van de planvoorschriften is de bescherming van de archeologische waardevolle gebieden onvoldoende gewaarborgd.

De planvoorschriften geven aan dat vrijstelling nodig is voor bouwwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld (gebied A), alsmede voor bouwwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP en tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m² beslaan (gebied B), alsmede bouwwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied C).

Echter, in de CHS wordt gesteld dat geen archeologisch onderzoek nodig is voor werkzaamheden die niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder maaiveld en indien het oppervlak niet groter is dan 100 m².

Dit betekent dat de in het voorontwerpgenoemde maten ruimer zijn dan in het provinciaal beleid. Het plan geeft geen motivering welke de afwijking van het provinciaal beleid rechtvaardigt, zodat het provinciaal belang op dit punt wordt geschaad.

Commentaar

De regel inzake de bestemming "Waarde - Archeologie" is aangepast aan de Wet op de archeologische Monumentenzorg welke op 1 september 2007 in werking is getreden.

Thans is een archeologie bescherming opgenomen voor bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, die dieper reiken dan 2,5 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 m² (gebied), resp. dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 m² (gebied B).

Indien er vanuit archeologisch oogpunt geen reden is voor meer stringente eisen zoals de provincie wenst (alles dieper dan 30 cm en groter dan 100 m²) dan de genoemde, zou opnemings ervan onnodig belemmerend werken.

Bij email bericht d.d. 4 september 2008 heeft de provincie medegedeeld dat het negatieve advies ter zake van archeologie komt te vervallen, omdat Rotterdam een vergunninghoudende gemeente is.

11.1.1.2 Archeologie gebied C

Opgemerkt wordt dat gebied C niet op de plankaart is aangegeven.

Commentaar

Gebied C is vervallen.

11.1.1.3 Monumentenwet

Verder is in artikel 41a van de Monumentenwet geregeld dat indien het gronden betreft met een oppervlak kleiner dan 100 m² er geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. De gemeenteraad kan hiervan een afwijkende, andere oppervlakte vaststellen, doch dit dient goed gemotiveerd te worden.

Commentaar

In artikel 22 is alsnog opgenomen dat geen archeologisch onderzoek nodig is bij oppervlakten kleiner dan 100 m².

11.1.1.4 Beschermd stadsgezicht

Navraag leert dat voor een deel van het plangebied de procedure voor aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is gestart. Verzocht wordt in het plan rekening te houden met de op handen zijnde aanwijzing. Ook monumentale en karakteristieke objecten, waaronder MIP objecten dienen te worden beschermd.

Commentaar

Bij brief van 14/16 augustus 2007 hebben B&W aan de minister van OCW verzocht het Waterproject (singels van Rose) aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Hierop is t.t.v. de terinzagelegging van het ontwerp nog niet beslist.

Aangezien gedurende de looptijd van de aanvraag om het betreffende gebied aan te wijzen als beschermd stadsgezicht geen voorbescherming geldt, zijn in dit bestemmingsplan diverse regels opgenomen om (voor)bescherming te verzekeren.

Allereerst is een vergunningvereiste voor het slopen van bouwwerken opgenomen in het te beschermen gebied. Vergunning wordt verleend indien door het slopen het aanzien en/of de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht niet of niet in betekenende mate wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Tevens is bepaald dat voor de gebouwen binnen de waarde cultuurhistorie geen andere kapvorm is toegestaan dan de kapvorm welke het pand had op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur geldt dat de bestaande indeling in bouwblokken is gehandhaafd. Bestaande paden tussen de bouwblokken zijn als zodanig opgenomen in het plan. De huidige wegenstructuur is gehandhaafd. De huidige breedte van de straten is gehandhaafd, evenals het aantal rijstroken. Daarmee is het huidige stratenprofiel vastgelegd en beschermd. De Noordsingel met het groene talud erlangs is als zodanig bestemd.

Teneinde te garanderen dat de bestaande situatie zo veel mogelijk gehandhaafd blijft, is een aanlegvergunningvereiste gekoppeld aan de bestemmingen "Groen", "Water" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Voor de bestemming "Groen" is voorgeschreven dat terrein niet verhard mag worden en niet meer dan een halve meter opgehoogd of ontgraven zonder vergunning. Hetzelfde geldt voor de voortuinen. Bij de bestemming "Water - 1" is geregeld dat het verboden is zonder vergunning waterlopen te dempen of om te leggen, terwijl bij de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is geregeld dat het verboden is zonder vergunning wegwerkzaamheden te verrichten, tenzij het bestaande wegprofiel gehandhaafd blijft.

Bij het verlenen van een aanlegvergunning dienen burgemeester en wethouders het belang van het te beschermen toekomstige stadsgezicht voor ogen te houden. In het kader hiervan dienen zij eerst het advies in te winnen van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Op de bovengeschetste wijze zullen ons inziens de gronden gelegen langs de Noordsingel en aan het Noordplein de optimale bescherming krijgen die zij vanuit cultuur-historisch oogpunt verdienen.

Bewust is ervan afgezien de architectuurkenmerken van de afzonderlijke panden vast te leggen. Enerzijds houdt dit verband met de schier onmogelijke opgave zulks te doen gelet op de grote omvang van het te beschermen gebied, anderzijds ligt in dit geval het belang van de gewenste bescherming niet zo zeer op de individuele kenmerken van de afzonderlijke panden, alswel op het ensemble van het gehele gebied.

Materiaalgebruik (toepassing baksteen, hout, keramische dakpannen) betreft een zaak van welstand, alsmede een uitvoeringsaspect dat buiten het bestek van een bestemmingsplan valt. De Koepelnota Welstand Rotterdam onderscheidt de singels uit het Waterproject (zoals de Noordsingel) als een apart gebiedstype waarvoor aparte welstandscriteria zijn geformuleerd. Het Welstandscollege zal voor dit gebied als toekomstig beschermd stadsgezicht extra zorgvuldig toetsen, ook op het punt van materiaalgebruik.

Monumenten genieten bescherming op grond van de Monumentenwet (artikelen 11 t/m 21). Objecten die geen monument zijn, komen geen bijzondere bescherming toe. Ingeval zij in een beschermd stadsgezicht zijn gelegen, zijn zij beschermd op grond het bepaalde in artikel 37 Monumentenwet (sloopvergunningvereiste).

11.1.2 VROM-inspectie, regio zuidwest

11.1.2.1 Berekenen luchtkwaliteit

Op pagina 38 van de toelichting is vermeld dat de luchtkwaliteit voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld opnieuw wordt berekend met een recente versie van het CAR model. Verzocht wordt om bij het ontwerpbestemmingsplan een kopie van deze berekening mee te sturen.

Commentaar

Inmiddels is de Wet Luchtkwaliteit (Wijziging Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan valt onder de werkingssfeer van het Besluit niet in betekende mate. Om die reden kan toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en hoeft geen nieuw luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

11.1.2.2 Wet luchtkwaliteit

In de toelichting wordt nog gesproken over het Besluit luchtkwaliteit 2005. Verzocht wordt in het plan te refereren aan de Wet luchtkwaliteit.

Commentaar

De opmerking is terecht. De toelichting is hierop aangepast (zie par. 6.4 Luchtkwaliteit.)

11.1.3 Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond

Noodzakelijke wijzigingen

11.1.3.1 *Berekenen luchtkwaliteit*

In paragraaf 6.4 is nog enkele keren de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 genoemd. Inmiddels is de Wet Luchtkwaliteit (Wijziging Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Ook is een nieuwe versie (7.0) van het rekenprogramma CAR II uitgekomen. Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dienen het onderzoek en het bestemmingsplan te worden aangepast aan de dan geldende regelgeving. Overigens kan ook worden aangegeven dat het plan valt onder de werkingssfeer van het Besluit niet in betekende mate bijdragen ingeval in bestemmingsplan Agniesebuurt slechts sprake is van één ontwikkeling, namelijk de vervangende nieuwbouw van 7 woningen.

Een woninglocatie met één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat, valt onder de ministeriële regeling "Niet in betekende mate bijdragen". Het geplande project draagt "Niet in betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit. Om die reden kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven en hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

Commentaar

Zie commentaar 11.1.2.1.

11.1.3.2 *Onderzoek flora en fauna*

In paragraaf 6.7 is onvoldoende onderbouwd dat de toekomstige ontwikkelingen niet in de weg worden gestaan door de Flora- en faunawet. Er staat dat onderzoek op dit moment niet zinvol is, omdat de ecologische situatie kan veranderen voordat echt met de sloop en nieuwbouw van 7 woningen wordt gestart. Daarnaast wordt aangegeven dat te zijner tijd wel een onderzoek gedaan moet worden naar vleermuizen.

Uit jurisprudentie (uitspraak abrvs 200600614/1) blijkt dat het niet meer verplicht is onderzoek te doen naar het voorkomen van beschermende soorten voor een bestemmingsplanprocedure. Uit diezelfde jurisprudentie blijkt echter ook als redelijkerwijs verwacht kan worden dat beschermde soorten voorkomen, in het bestemmingsplan moet worden aangetoond / onderbouwd dat verwacht wordt dat ontheffing op grond van de flora- en faunawet verleend zal worden. Als redelijkerwijs kan worden ingezien dat ontheffing niet zal worden verleend, mag het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Uit paragraaf 6.7 blijkt dat het voorkomen van vleermuizen wordt verwacht. In deze paragraaf zal dan ook onderbouwd moeten worden dat verwacht wordt dat ontheffing zal worden verkregen. Hiervoor zal een ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Commentaar

Inmiddels is de betreffende locatie gesloopt, hierdoor is het niet meer noodzakelijk om een ecologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen.

11.1.3.3 *Werken aan huis*

In paragraaf 8.1 (werken aan huis) is vermeld dat in de voorschriften een regeling is opgenomen voor werken aan huis en dat om het woonkarakter te waarborgen verder slechts eisen gesteld worden aan het maximaal opgesteld elektrisch vermogen en de hoeveelheid samengeperste gassen en gevaarlijke stoffen. Deze beperking kunnen in de voorschriften (zie artikel 2a, gebruikersbepaling woningen / praktijkruimten) echter niet worden terug gevonden. Wel zijn in artikel 3 (woningen) beperkingen vermeld met de betrekking tot per adres specifiek toegestane bedrijfsactiviteiten en over de toegestane bedrijfsactiviteiten en categorieën in het algemeen (zie 1.1 van artikel 3), maar dat is echter niet vermeld in de onderhavige paragraaf (8.1 algemeen - werken aan huis). Dit moet in overeenstemming worden gebracht met elkaar.

Commentaar

De beperking is komen te vervallen. De tekst van de toelichting en de regels zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.

11.1.3.4 *Bedrijven en milieuzonering 2007*

In paragraaf 8.1 (bedrijvenlijst) wordt gerefereerd aan "Bedrijven en milieuzonering, 1999". In de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage is bijgevoegd (achter de voorschriften) wordt echter gerefereerd aan 'Bedrijven en milieuzonering - 2001'. De paragraaf en de bijlage dient in overeenstemming met elkaar te zijn.

Overigens is in april 2007 een geheel nieuwe versie van deze VNG-uitgave verschenen. In januari 2008 is de MIRR database (het milieuregistratiesysteem en inrichtingenbestand) van de DCMR geactualiseerd en is tevens overgeschakeld naar deze nieuwe versie. Zo zijn SBI-codes, hinderafstanden en de VNG-categorieën voor diverse bedrijfsactiviteiten aangepast. Wij adviseren dat dS+V ook zo snel mogelijk gebruik maakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering 2001".

Commentaar

De lijst van bedrijfsactiviteiten die gebruikt wordt is vernieuwd. De lijst is gebaseerd op de VNG-uitgave van 2007.

11.1.3.5 *Controle aanwezige bedrijfsinrichtingen*

Binnen het plangebied bevinden zich diverse inrichtingen met bedrijfsactiviteiten. Een lijst van bedrijfsactiviteiten is als bijlage bijgevoegd (versie 13 mei 2008). In deze lijst van bedrijfsactiviteiten is vermeld dat voor zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering - 2001". Deze VNG-uitgave is in 2007 geactualiseerd. Wij adviseren om de lijst van bedrijfsactiviteiten af te stemmen op de richtafstandenlijst uit de geactualiseerde VNG-uitgave en de standaardlijst van bedrijfsactiviteiten van dS+V te actualiseren.

Wij adviseren om de in de lijst vermelde inrichtingen en bedrijfsactiviteiten (nogmaals) te controleren met de informatie die is opgenomen in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan (komen de bedrijven, activiteiten en de VNG-categorieën op de vermelde adressen overeen met elkaar).

Ten aanzien van de bijgevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten worden de volgende opmerkingen geplaatst:

- Volgens de geactualiseerde VNG-uitgave moet in de lijst met bedrijfsactiviteiten een onderscheid worden gemaakt tussen categorie 3.1 bedrijven met een richtstand van 50 m en categorie 3.2 bedrijven met een richtstand van 100 m. De omliggende milieugevoelige functies kunnen wel worden bestemd als een gemengd gebied, zodat de aan te houden richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd conform de VNG-uitgave. Voor bijvoorbeeld categorie 3.1 bedrijven kan dan een richtafstand van 30 m tot milieugevoelige functies worden aangehouden in plaats van 50m. Paragraaf 6.2 van de toelichting moet hier dan ook op worden aangepast.
- In de nieuwe versie van de lijst van bedrijfsactiviteiten is het mogelijk dat aan één inrichting meerdere bedrijfsactiviteiten gekoppeld zijn. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat binnen een inrichting naast een hoofdactiviteit ook niet-hoofdactiviteiten, eveneens met hinderafstanden en VNG-categorieën, kunnen plaatsvinden of dat bepaalde activiteiten niet meer worden uitgevoerd, maar dat daar nog wel een vergunning op van toepassing is (en derhalve weer hervat kunnen worden). Hiermee moet rekening gehouden worden.

Commentaar

De paragraaf over milieuzonering is aangepast. De aanwezige bedrijfsactiviteiten zijn geactualiseerd aan de hand van de door DCMR geleverde bijlage (versie 13 mei 2008).

11.1.3.6 *Bestemming bedrijven ontbreekt*

De bestemming B (bedrijven) moet worden vermeld in de legenda van de plankaart. Ook moeten voor de bestemming bedrijven voorschriften worden opgenomen.

Volgens de plankaart is aan de Roo-Valkstraat en de Agniesestraat een garagebedrijf toegestaan. Deze locaties liggen direct aan woningen. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan moet worden gemotiveerd waarom dit is toegestaan. Ook moet een garagebedrijf worden gedefinieerd. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van bijlage 4 van de geactualiseerde VNG-uitgave. Bijlage 4 kan worden gebruikt om te bepalen welke bedrijven geschikt zijn voor functiemenging.

Commentaar

De bestemming B (bedrijven) is niet langer opgenomen. De eerder als zodanig aangewezen gronden hebben thans de bestemming "Gemengd" gekregen. Plankaart en regels zijn hiermee in overeenstemming gebracht.

Op de bedoelde adressen in de Roo-Valkstraat en de Agniesestraat is volgens de plankaart geen garagebedrijf toegestaan. Na telefonisch overleg met de DCMR is duidelijk dat het hier gaat om de garagebedrijven gelegen aan de Weteringhestraat en de Schiekade. Het garagebedrijf aan de Schiekade is niet meer aanwezig en wordt ook niet meer toegestaan op deze locatie. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het garagebedrijf aan de Weteringhestraat was reeds aanwezig. In de regels is aangegeven waar een garagebedrijf is toegestaan, daarbij is ter toelichting verwezen naar de SBI-code 501, 502 en 504 van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

11.1.3.7 Aanbeveling

In de bodemparagraaf is niet specifiek ingegaan op de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de concreet bekende ontwikkelingslocatie, terwijl er meer gedetailleerde informatie beschikbaar is dan de Bodemkwaliteitskaart. Gezien de concretere transformatieplannen voor bepaalde delen van het gebied raden wij aan om in het bestemmingsplan specifiek te beschrijven hoe de bodemgesteldheid ter plekke is.

Commentaar

De opmerking is terecht, de toelichting is hierop aangepast.

11.1.4 Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen

Deelt mede dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

11.1.5 N.V. Nederlandse Gasunie

Deelt mede dat naar verwachting medio 2009 de AMvB Buisleidingen in werking zal treden. De circulaire "Zonering langs hagedruk aardgastransportleidingen uit 1984 zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al medio 2008 worden opgevolgd door een tijdelijke, nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Bij toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen valt, zodat deze geen invloed hebben op de planontwikkeling.

Commentaar

Hiervan is kennisgenomen.

11.1.6 Tennet Zuid-Holland

Deelt mede dat het bedrijf geen eigendommen in het plangebied heeft.

11.1.7 Prorail

Deelt mede dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

11.1.8 Eneco Netbeheer B.V.

Deelt mede geen bezwaar te hebben tegen het plan op het punt van openbare gas- en elektriciteitsvoorziening.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan "Agniesebuurt" van de gemeente Rotterdam

1.2 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtertuin

Tuingedeelte gelegen achter de achtergevel bouwgrens en de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijergrens.

1.6 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 Bebouwingspercentage

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

1.9 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.10 Belwinkel

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.

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.

1.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.15 Bouwen

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

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak c.q. een lijn welke niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.17 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.18 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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

1.23 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.24 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.25 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.27 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.28 Gebouw

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

1.29 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

1.30 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.31 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.32 Hoofdgebouw

Gebouw dat door zijn constructie en/of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel.

1.33 Horeca

Inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijsen voor gebruik ter plaatse verstrekken.

1.34 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.

1.35 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.36 Kantoren

Gebouwen (c.q. deel van gebouwen) ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

1.37 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter

1.38 Laagbouw woningen

Woningen, niet gestapeld met woningen of andere functies. Woonwagens c.q. woonwagenstandplaatsen worden niet hieronder begrepen.

1.39 Maaiveld

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

1.40 Maatschappelijk

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

1.41 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.42 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.43 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.44 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet 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.

1.45 Praktijkruimte

Een werkruimte, welke geen onderdeel uitmaakt van een woning.

1.46 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.47 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.48 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is,) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.49 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw, welke ruimte voor andere doeleinden dan wonen wordt gebruikt en zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.50 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.51 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.52 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.53 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.54 Wet geluidhinder

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

1.55 Wet ruimtelijke ordening

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

1.56 Winkel

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

1.57 Woningwet

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

1.58 Zijtuin

Tuingedeelte gelegen tussen de denkbeeldige lijnen getrokken in het verlengde van de voor- en achtergevel bouwgrenzen.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het Peil (straat-) tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

bestemmingen

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsbedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Algemeen*

Op de voor 'Bedrijf - Nutsbedrijf' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 *Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.3 *Bebouwingsnormen*

Bouwwerken mogen niet groter zijn dan 80 m³.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. winkels, uitsluitend op de begane grond,
 - b. bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond,
 - c. maatschappelijk, uitsluitend op de begane grond,
 - d. kantoren uitsluitend op de begane grond,
 - e. gestapelde woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen,
- en de bij bovengenoemde functies behorende berg- en stallingsruimten, alsmede erf;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds);
 - g. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
 - h. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - i. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 Bebouwingsnormen

1. Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt voor het bouwen mede het bepaalde ter zake in de genoemde bestemmingen.
2. Kantoren, als bedoeld in het eerste lid, mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.
3. Gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in het eerste lid mogen niet meer dan 2 bouwlagen tellen.

4.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie' is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

4.2.4 Bedrijven categorie 3

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf toegestaan" tevens een bedrijf tot en met categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan, met dien verstande dat zodra een in dit lid bedoeld gebruik als bedrijf is vervangen door gebruik zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving 'Gemengd - 1', een bedrijf in categorie 3 niet langer is toegestaan. Het gebruik als categorie 3 bedrijf is eveneens niet langer toegestaan, nadat functieverandering heeft plaatsgevonden in een bedrijf met een lagere bedrijfscategorie als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

4.2.5 Belwinkel

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel toegestaan" tevens een belwinkel toegestaan, met dien verstande dat zodra een in dit lid bedoeld gebruik als belwinkel is vervangen door gebruik zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving 'Gemengd - 1', een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft: Bergweg 300.

4.2.6 Horeca toegestaan

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca toegestaan' tevens horeca toegestaan, uitsluitend op de begane grond.

Dit betreft de volgende adressen:

Bergweg 328;
Schiekade 2;
Schiekade 6;
Schiekade 8A;
Schiekade 658;
Schiekade 770;
Teilingerstraat 19;
Teilingerstraat 65A;
Teilingerstraat 67A;
Teilingerstraat 81A;
Teilingerstraat 85A;
Teilingerstraat 89;
Teilingerstraat 91B.

4.2.7 *Verbod geluidsgevoelige functies*

Geluidsgevoelige functies zijn niet toegestaan binnen de functie maatschappelijk, als bedoeld in de bestemmingsomschrijving 'Gemengd - 1'. Tevens geldt dat waar ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder zijn gevestigd c.q. daarvoor geen bouwvergunning is verleend, geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies zijn toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Algemeen*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

4.4 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde ten aanzien van het toelaten van andere dan bovenbedoelde bedrijven tot en met categorie 2, opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.

4.4.1 *Advies*

Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels,
- b. maatschappelijk,
- c. kantoren,

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, alsmede erf;

- d. gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds);
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- f. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Bebouwingsnormen

1. Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', geldt voor het bouwen mede het bepaalde ter zake in de genoemde bestemming.
2. Kantoren, als bedoeld in het eerste lid, mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.
3. Gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in het eerste lid, mogen niet meer dan twee bouwlagen tellen.

5.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

5.2.4 Bedrijven categorie 3

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf toegestaan" tevens een bedrijf tot en met categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan, met dien verstande dat zodra een in dit lid bedoeld gebruik als bedrijf in categorie 3 is vervangen door gebruik zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving 'Gemengd - 2' een bedrijf in categorie 3 als hier bedoeld, niet langer is toegestaan. Het gebruik als categorie 3 bedrijf is eveneens niet langer toegestaan, nadat functieverandering heeft plaatsgevonden in een bedrijf met een lagere bedrijfscategorie als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Dit betreft de volgende adressen:

Almondestraat 48;

Schoterbosstraat 11.

5.2.5 Winkel toegestaan

In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding "winkel toegestaan", tevens een winkel toegestaan. Dit betreft de volgende adressen:

Heer Bokelweg 121;

Schiekade 840-842.

5.2.6 Horeca toegestaan

In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding "horeca toegestaan", tevens een horecavestiging toegestaan. Dit betreft de volgende adressen:

Zomerhofstraat 15;

Schiekade 840-842;

Zomerhofstraat 52.

5.2.7 *Verbod op geluidsgevoelige functies*

Geluidsgevoelige functies zijn niet toegestaan binnen de functie maatschappelijk, als bedoeld in de bestemmingsomschrijving Gemengd - 2'. Tevens geldt dat waar ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder gevestigd zijn c.q. daarvoor geen bouwvergunning is verleend, geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies zijn toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregel

In afwijking van de bouwregels is op de volgende adressen een kantoorgebouw toegestaan dat groter is dan 750 m². Dit betreft:

Schiekade 830;

Hofdijk 651.

5.4 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde ten aanzien van het toelaten van andere dan bovenbedoelde bedrijven tot en met categorie 2, opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen

5.4.1 *Advies*

Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels,
- b. maatschappelijk,
- c. kantoren,

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, alsmede erf;

- d. gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds);
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- f. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie' is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. Gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in het eerste lid mogen niet meer dan 2 bouwlagen tellen.
- b. Kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.

6.2.4 Dienstwoning

In aanvulling op de bestemmingsomschrijving is ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstwoning toegestaan' tevens een dienstwoning toegestaan. Dit betreft: Heer Bokelweg 135.

6.2.5 Garagebedrijf toegestaan

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding "garagebedrijf toegestaan", op de begane grond tevens een garagebedrijf toegestaan. Dit betreft de volgende adressen:

Anthoniestraat 10-12;
Anthoniestraat 18;
Vijverhofstraat 33;
Zomerhofstraat 56-58.

6.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde ten aanzien van het toelaten van andere dan bovenbedoelde bedrijven tot en met categorie 3, opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.

6.3.1 Advies

Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van het spoorwegverkeer en geluidwerende voorzieningen, voor zover deze voorzieningen worden gesitueerd op het aanwezige viaduct;
- b. bedrijven, maatschappelijk, en kantoren, met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, alsmede verblijfsgebied, voor zover deze worden gesitueerd onder het aanwezige viaduct;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds);
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

7.2.2 specifieke bouwregel op viaduct

Op het viaduct mogen slechts voor het functioneren van het spoorwegverkeer noodzakelijke bouwwerken - geen gebouwen zijnde - worden gebouwd, zoals een spoorwegviaduct, portalen, seinpalen en dergelijke voor bovenleidingen.

7.2.3 Specifieke bouwregel onder viaduct

Ruimten ten behoeve van het in deze regel toegestane gebruik onder het viaduct dienen een onlosmakelijk onderdeel van het viaduct te vormen.

7.2.4 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

7.3.2 Verbod op geluidsgevoelige functies

Geluidsgevoelige functies zijn niet toegestaan binnen de functie maatschappelijk, als bedoeld in de bestemmingsomschrijving 'Gemengd - 4'. Tevens geldt dat waar ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder gevestigd zijn c.q. daarvoor geen bouwvergunning is verleend, geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies zijn toegestaan.

7.3.3 Horeca toegestaan

In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding "horeca toegestaan", tevens een horecavestiging toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

Vijverhofstraat 10;
Vijverhofstraat 26;
Vijverhofstraat 100;
Vijverhofstraat 116-120;
Vijverhofstraat 124A;
Vijverhofstraat 124B.

7.3.4 Winkel toegestaan

In aanvulling op het bepaalde in het eerste en tweede lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven functieaanduiding "winkel toegestaan", tevens een winkel toegestaan.

Dit betreft de volgende adressen:

Vijverhofstraat 54;

Vijverhofstraat 58.

7.3.5 Bedrijven Categorie 3

1. In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf toegestaan" tevens een bedrijf tot en met categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan, met dien verstande dat zodra een in dit lid bedoeld gebruik als bedrijf is vervangen door gebruik zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving 'Gemengd - 4' een bedrijf in categorie 3 als hier bedoeld, niet langer is toegestaan.
2. Het gebruik als categorie 3 bedrijf is eveneens niet langer toegestaan, nadat functieverandering heeft plaatsgevonden in een bedrijf met een lagere bedrijfscategorie als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

Dit betreft de volgende adressen:

Bergweg 316

Vijverhofstraat 88;

Vijverhofstraat 94

Vijverhofstraat 106;

Vijverhofstraat 108;

Vijverhofstraat 110;

Vijverhofstraat 114.

Artikel 8 Gemengd - Achterbouw

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Achterbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanbouwen en/of bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw waarbij de achterbouw behoort, met het daarbij behorende erf, opslag- en werkterreinen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds, uitsluitend als onderdeel van en ten dienste van de bebouwing waartoe de achterbouw behoort;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Achterbouw' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.2.3 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau + 0,25 meter van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. van een bijgebouw mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in het eerste lid mogen niet meer dan 2 bouwlagen tellen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Bouwwerken en terreinen bestemd voor 'Gemengd - Achterbouw' mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de functie van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waartoe de achterbouw behoort.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- e. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- f. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. - portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

9.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod tot bouwen op voor 'Groen' bestemde grond langs de Noordsingel, uitsluitend ten behoeve van kleine bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, verkeer en vervoer (niet groter dan 80 m³).

9.2.3 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om ontheffing te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking. Tevens winnen zij het advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

9.2.4 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 10 Horeca - Hotel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca - Hotel' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

10.2.2 Horeca toegestaan

In aanvulling op de bestemmingsomschrijving is ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca toegestaan' tevens een horecaonderneming toegestaan, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft Schiekade 658.

10.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds);
- c. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Kantoor' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

1. Parkeergarages mogen niet meer dan 2 bouwlagen tellen.
2. In totaal zijn niet meer bouwlagen toegestaan dan aangegeven op de plankaart.

11.2.2 Showroom

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "showroom toegestaan" tevens een showroom toegestaan. Dit betreft: Schiekade 34.

11.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 12 Maatschappelijk - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

12.2.3 Horeca toegestaan

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "horeca toegestaan" tevens horeca toegestaan, uitsluitend op de begane grond. Dit
betreft de volgende adressen:

Benthemstraat 13
Benthemstraat 25

Artikel 13 Maatschappelijk - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

13.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie' is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

13.2.3 Horeca toegestaan

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "horeca toegestaan" tevens horeca toegestaan, uitsluitend op de begane grond. Dit
betreft Schoterbosstraat 17.

13.3 Specifieke gebruiksregels

De voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren en gebouwde terrassen, alsmede hellingbanen en brandtrappen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen en bijgebouwen, uitsluitend in de achter- en zijtuin van grondgebonden woningen.

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

14.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 50% van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd;
- b. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 25 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- e. een bijgebouw mag niet groter zijn dan 30 m² b.v.o;
- f. een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 3 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- g. aanbouwen/bijgebouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- h. aanbouwen/bijgebouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erf grens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- i. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- j. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- k. erfafscheidingen mogen niet hoger dan 2 meter worden; pergola's niet hoger dan 3 meter.

Artikel 15 Verkeer - Erf

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Erf' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen (elk niet hoger dan 2 meter) e.d.;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 16 Verkeer - Parkeergarage

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een parkeergarage (al dan niet ondergronds);
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Parkeergarage' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

16.2.2 Bebouwingsnormen

Het maximum aantal bouwlagen voor de parkeergarage aan de Schoterboshof bedraagt 2, terwijl de parkeergarage aan het Pompenburg niet meer dan één bouwlaag mag tellen.

16.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- h. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 17.1 onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

17.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod tot bouwen op voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde grond langs de Noordsingel, uitsluitend ten behoeve van kleine bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, verkeer en vervoer (niet groter dan 80 m³).

17.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waterstaat - Waterkering', 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 18 Verkeer - Wegverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, 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. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd
- h. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat - Waterkering' is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 19 Water - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

19.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen, met de daarbij behorende inpandige stallingsruimten en bergingen, voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen;
- b. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

20.2.2 Winkel, bedrijf, kantoor of maatschappelijk toegestaan

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "winkel, bedrijf, kantoor of maatschappelijk toegestaan" uitsluitend op de begane grond tevens een of meer van de volgende functies toegestaan:

- a. winkel,
- b. bedrijf, tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. kantoor, of
- d. maatschappelijk.

Dit betreft de volgende adressen:

Agniesestraat 5;
Hofdijk 5;
Noordsingel 22;
Noordsingel 26;
Noordsingel 40;
Noordsingel 46;
Noordsingel 52;
Noordsingel 58;
Noordsingel 60;
Noordsingel 62;
Noordsingel 94;
Noordsingel 96;
Noordsingel 98;
Noordsingel 112;
Noordsingel 114;
Noordsingel 126;
Noordsingel 128;
Noordsingel 132;
Noordsingel 142;
Noordsingel 168;
Noordsingel 170/202;
Noordsingel 204/206;
Noordsingel 208/210;
Noordsingel 220;
Noordsingel 224;
Teilingerstraat 1; 2; 3;
Wateringhestraat 12; 14;
Zomerhofstraat 2.

20.2.3 Bedrijf, kantoor of maatschappelijk toegestaan

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf, kantoor of maatschappelijk toegestaan" uitsluitend op de begane grond tevens een of meer van de volgende functies toegestaan:

- a. bedrijf, tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. kantoor, of
- c. maatschappelijk.

Dit betreft de volgende adressen:

Agniesestraat 11;
Agniesestraat 26;
Agniesestraat 36;
Agniesestraat 38;
Agniesestraat 50;
Agniesestraat 74;
Agniesestraat 111;
Herlaerstraat 4;
Herlaerstraat 5;
Herlaerstraat 15;
Herlaerstraat 36;
Vijverhofstraat 65;
Vrouw Jannestraat 5;
Wateringhestraat 1;
Wateringhestraat 3;
Wateringhestraat 8;
Wateringhestraat 18;
Wateringhestraat 19;
Wateringhestraat 23/35;
Zomerhofstraat 7.

20.2.4 Bedrijf toegestaan

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding bedrijf toegestaan uitsluitend op de begane grond tevens een bedrijf tot en met categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, toegestaan;

Dit betreft: Vijverhofstraat 65.

20.2.5 Horeca toegestaan

In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "horeca toegestaan" uitsluitend op de begane grond tevens een horecabedrijf toegestaan; met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als horecabedrijf is omgezet naar 'Wonen', een horecabedrijf niet langer is toegestaan. Dit betreft: Noordsingel 46.

20.2.6 Gebouwde Parkeervoorzieningen

In aanvulling op de bouwregels zijn ter plaatse van de functieaanduiding "gebouwde parkeervoorzieningen" tevens gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds), toegestaan.

20.2.7 Medebestemming

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waarde - Cultuurhistorie', geldt voor het bouwen mede het bepaalde ter zake in de genoemde bestemmingen.

20.2.8 Geluidsgevoelige functies

Ten aanzien van de functie maatschappelijk geldt dat waar ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder gevestigd zijn c.q. daarvoor geen bouwvergunning is verleend, geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies zijn toegestaan.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

20.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2.3 (bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels) 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.

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwater persleiding, met een diameter van 600 mm.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Verbod

Op de voor Leiding - Riool bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Riool', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

21.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 21.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Riool' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

21.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Riool' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

21.3 Ontheffing van de bouwregels

21.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 21.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan 'Leiding - Riool', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad. Geen ontheffing kan worden verleend voor bebouwing binnen 5 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn 'leiding - riool'.

21.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van het leidingbelang.

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Verbod

Op de voor Leiding - Riool bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

21.4.2 Uitzonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

21.4.3 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 21.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren ervan.

21.4.4 Advies

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 22.3.1.

22.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan bouwvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:

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

22.3 Aanlegvergunning

22.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder 22.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- dieper reiken dan 2,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied A);
- dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan (gebied B).

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

22.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

22.3.4 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

22.3.5 Rapport archeologisch deskundige

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

22.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan aanlegvergunning

Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

23.2 Bouwregels

1. Gebouwen op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan voorzien zijn van een kap, mogen in het belang van behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden bij herbouw slechts afgedekt worden met een kap in de oorspronkelijke vorm.
2. Op de binnen 'Waarde - Cultuurhistorie' mede voor 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn in het belang van behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, geen bouwwerken toegestaan.
3. De bestaande indeling in bouwblokken dient te worden gehandhaafd.

23.3 Ontheffing van de bouwregels

23.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 23.2, sub 2 uitsluitend ten behoeve van het oprichten van kleine bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, verkeer en vervoer (niet groter dan 80 m³).

23.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

23.4 Aanlegvergunning

23.4.1 Verbod

In het belang van de cultuurhistorische monumentenzorg is het verboden binnen 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. op de mede voor 'Groen' bestemde grond terrein te verharderen of terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of te ontgraven;
2. op de mede voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden wegwerkzaamheden die het bestaande wegprofiel kunnen aantasten;
3. op de mede voor 'Water - 1' bestemde gronden waterlopen te dempen of waterlopen om te leggen;
4. in voortuinen van gebouwen terrein te verharderen of terrein meer dan 0,5 meter op te hogen of te ontgraven.

23.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

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

23.4.3 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

23.5 Sloopvergunning

23.5.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken.

23.5.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 23.5.1 is geen sloopvergunning vereist ingeval:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III, afdeling 2);
- b. bouwwerken waarvoor ingevolge de Woningwet geen bouwvergunning vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge de Monumentenwet 1988 respectievelijk een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is.

23.5.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend indien door het slopen het belang van behoud en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

23.5.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels

24.2.1 Verbod

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

24.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 24.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

24.2.3 Toegestane bouwwerken

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

24.3 Ontheffing van de bouwregels

24.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 24.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

24.3.2 Advies

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

Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

25.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' niet worden gebouwd.

25.3 Ontheffing van de bouwregels

25.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 25.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

25.3.2 Advies

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 26 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 27 Algemene bouwregels

27.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

27.2 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen ter zake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen ter zake op de plankaart;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

27.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, geldt voor het berekenen van de maximum goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie en een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie.

27.4 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

27.5 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de plankaart duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

27.6 Dakkapellen

Dakkapellen op schuine dakvlakken zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst worden op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd dakvlak, mogen zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak, waarbij ten minste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden. Niet meer dan één dakkapel mag in het voordakvlak worden gerealiseerd;
- b. ingeval zij geplaatst worden op een ander dakvlak dan de genoemde, geldt dat zij ten minste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
- c. op een aanbouw aan een niet-gestapelde woning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat de bovenzijde ten minste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde ten minste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van **de gevel**.

27.7 Onderdoorgang

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Onderdoorgang' mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

Artikel 28 Algemene ontheffingsregels

28.1 Ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak;

Artikel 29 Algemene procedureregels

29.1 Procedure ontheffing van bouw- en/of gebruiksregels

Alvorens ontheffing te verlenen van de bouw- en/of gebruiksregels van dit bestemmingsplan, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om ontheffing te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 30 Overige regels

30.1 Geluidhinder

30.1.1 Realisatie van geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere waarden.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

31.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

31.1.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 31.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 31.1.1 met maximaal 10 %.

31.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 31.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

31.2 Overgangsrecht gebruik

31.2.1 Bestaand gebruik

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

31.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 31.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

31.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 31.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

31.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid 31.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

31.3 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Agniesebuurt", gemeente Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.2 (met a)

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 - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezonde terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

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. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

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 3.1:	afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2:	afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1:	afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2:	afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1:	afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2:	afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3:	afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6:	afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 3.2, deze zijn dan ook niet in de lijst opgenomen.

Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieurapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 3.2 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 3.2 is voor dit plan geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom. Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

sbi-code		Omschrijving	cat.
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	a - slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2

151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak > 1.000 m ²	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 200 m ²	3.1
151	7	a - loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.1
151	8	- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden, productieoppervlak < 2.000 m ²	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	5	- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 1.000 m ²	3.2
152	6	- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 300 m ²	3.1
1531	2	- vervaardiging van snacks, productieoppervlak < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1	- jam	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	3	a - melkproducten fabrieken, verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m ²	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1581	2	- verwerkingscapaciteit >= 2.500 kg meel/week	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:	
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m ²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m ²	2
1585		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2	- theepakkerijen	3.2
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	a - zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598		a Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, productiecapaciteit < 16 miljoen liter/jaar	3.2
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2

172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		Schoenenfabrieken	3.1
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1		a Houtzagerijen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2	a - met zoutoplossingen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0	a Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, prod.capaciteit < 120.000 m³/jaar	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m²	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.1
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1

23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	a - zonder dierlijke grondstoffen, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2464		a Fotochemische productenfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeroppervlak < 100 m ²	3.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	3.2
2615		a Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1	a - productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	3.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	- productiecapaciteit < 100 ton/uur	3.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- productiecapaciteit < 100 ton/dag	3.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak > 2.000 m ²	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak <= 2.000 m ²	3.1

2681			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	C	a	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	3.2
28	-		VERVAARDIGEN VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)	
281	0		Constructiewerkplaatsen:	
281	1		- gesloten gebouw	3.2
281	1a		- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
284	B	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 8.000 m ²	3.2
284	B1		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m ²	3.1
2851	0		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	11	a	- metaalharden, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	12	a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	2	a	- scoperen (opsputten van zink), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	3	a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	4	a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	5	a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	6	a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	7	a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	8	a	- emaileren, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2851	9	a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
2852	1		Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
287	A0		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	B	a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 4.000 m ²	3.2
287	B		Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inpandig, productieoppervlak < 200 m ²	3.1
29	-		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0		Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1		- productieoppervlak < 2.000 m ²	3.2
30	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A		Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
314			Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2

316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
343		a Auto-onderdelenfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	3.2
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
351	2	- kunststof schepen	3.2
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1	a - algemeen, productieoppervlak < 8.000 m²	3.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
354		a Rijwiel- en motorrijwiel-fabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	3.2
355		a Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000 m²	3.2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	1	Meubelfabrieken	3.2
361	2	Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	3.1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1

40	C3	- 100 - 200 MVA	3.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E1	a - stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	3.2
40	E2	- blokverwarming	2
40	F0	windmolens:	
40	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
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 m ³ /jaar	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
41	B2	- 1 - 15 MW	3.2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m ²	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5123		Groothandel in levende dieren	3.2
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132,		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1

5133				
5134			Groothandel in dranken	2
5135			Groothandel in tabaksproducten	2
5136			Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137			Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139			Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514			Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5151.1	0		Groothandel in vaste brandstoffen:	
5151.1	1		- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	0		Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.3			Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2 / .3			Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0		Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1		- algemeen, bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.1
5153	2		- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m ²	2
5153.4	4		zand en grind:	
5153.4	5		- algemeen, bedrijfsoppervlak > 200 m ²	3.2
5153.4	6		- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 200 m ²	2
5154	0		Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1		- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m ²	3.1
5154	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m ²	2
5155.1			Groothandel in chemische producten	3.2
5155.2			Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156			Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	0		Autosloperijen: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157	1		- autosloperijen: bedrijfsoppervlak ≤ 1.000 m ²	3.1
5157.2/3	0		Overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157.2/3	1		- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak ≤ 1.000 m ²	3.1
5162	0		Groothandel in machines en apparaten:	
5162	1		- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2		- overige	3.1
517			Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5261			Postorderbedrijven	3.1
527			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551			Kantines	1

5552		Cateringbedrijven	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
601	0	Spoorwegen:	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven	2
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	2	a - stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	3.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties:	
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM- en UMTS-steunzenders	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1

7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A5	a - oplosmiddeltherugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton/dag	3.2
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	C3	- belucht verwerkingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

Bijlage 2 Kaarten

Plankaart	d.d. 28 januari 2010
Plankaart Archeologie	d.d. 28 januari 2010
Huisnummerkaart	d.d. 28 januari 2010

KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN "Agniesebuurt"

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen het besluit van de Gemeenteraad van Rotterdam tot vaststelling van het bestemmingsplan "Agniesebuurt" geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 30 april 2010 onherroepelijk is geworden.

Rotterdam, 19 mei 2010,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

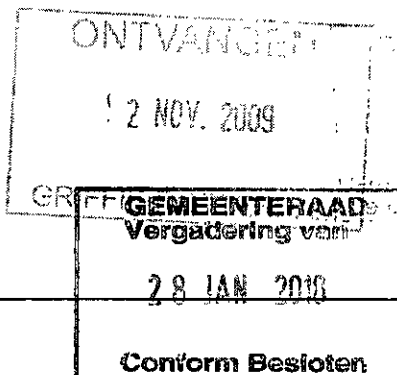
09/R 3349

16a

Rotterdam, 10 november 2009.

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Agniesebuurt



FIBS

Aan de Gemeenteraad.

Op 15 april 2008 hebben wij besloten tot het starten van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, thans artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Agniesebuurt".

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is de actualisering van het geldende planologisch regime. Veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast speelt dit bestemmingsplan in op de behoefte aan behoud van het bestaande karakter en de structuur van het plangebied. In het kader hiervan zijn in het bestemmingsplan beschermende regels opgenomen voor de omgeving Noordsingel, die deel uitmaakt van het toekomstige beschermd stadsgezicht "Waterproject".

Alsmede te agenderen op een nader door het presidium te bepalen tijdstip.

Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplangebied Agniesebuurt maakt deel uit van de deelgemeente Noord. Het gebied wordt aan de zuidwestkant door de Schiekade en aan de noordwestkant door de Bergweg begrensd. Aan de noordoostkant loopt de begrenzing door het midden van de Noordsingel, langs de Heer Bokelweg, de Vriendenlaan en ten slotte door het midden van het Stokviswater. Aan de zuidwestkant wordt het gebied begrensd door een deel van de Heer Bokelweg, het Stroveer en de Goudsesingel.

Opmerkingen Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

In haar brief van 21 augustus 2009, als reactie op de ontvangst van het ontwerpbestemmingsplan Agniesebuurt, doet de VRR haar beklag over het feit dat haar advies van 31 juli 2008 niet in het maatschappelijk verslag, dat hoort bij het ontwerpbestemmingsplan Agniesebuurt, is verwerkt. Daarom heeft zij thans dat advies opnieuw aangeboden.

Reactie

Uit naspeuringen in archieven is gebleken dat het betrokken advies dS+V niet heeft bereikt. Hieronder wordt alsnog ingegaan op dat advies.

1. Letaliteitscontour

De VRR geeft met betrekking tot de beperking van de gevolgen van een BLEVE - scenario (BLEVE = Boiling, Liquid, Expanding, Vapourexpllosion) als aanbeveling dat het aantal aanwezige personen binnen de 100% letaliteitcontour van 140 meter, vanuit het hart van het spoor, zo laag mogelijk wordt gehouden, door verdichting zo veel mogelijk te voorkomen.

Reactie

Binnen de letaliteitcontour van 140 meter vindt ingevolge dit bestemmingsplan geen verdichting plaats.

KOPIE



2. Vergroten zelfredzaamheid en mogelijkheden tot hulpverlening
De voorziene objecten binnen het invloedsgebied van 330 meter vanuit het hart van het spoor dienen volgens de VRR zodanig te worden ingericht dat aanwezigen bij een dreigende BLEVE gelegenheid hebben snel te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood-)uitgang van de bron af gericht te zijn. Alle (nood-)uitgangen dienen in voldoende mate aan te sluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.

Reactie

Binnen de genoemde zone van 330 meter vanuit het hart van het spoor vindt geen verdichting plaats. Voor de bestaande bebouwing zullen geen extra eisen worden opgelegd met betrekking tot (nood-)uitgangen.

3. Zelfredzaamheid personen in gebouwen bij toxische wolk
Met betrekking tot een toxische wolk geldt volgens de VRR dat de mogelijkheid tot zelfredzaamheid van personen in nieuwe gebouwen dient te worden verbeterd, door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor dienen deuren en ramen (luchtdicht) afsluitbaar te zijn. In nieuwe gebouwen die conform de bouwregelgeving voorzien moeten zijn van een brandbeveiligingsinstallatie, dient het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.

Reactie

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen, het bestemmingsplan regelt namelijk niet de wijze waarop gebouwen geconstrueerd (dienen te) worden.

4. Bereikbaarheid ontsluiting en bluswatervoorziening
De voorziene ontwikkelingen dienen volgens de VRR te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Preventie van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen; het bestemmingsplan regelt namelijk niet de bereikbaarheid, ontsluiting en de bluswatervoorziening.

5. Voorlichting
Draagt zorg 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 ("Rampen vallen niet te plannen. Voorbereiding wel").

Reactie

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen; het bestemmingsplan regelt namelijk niet het zorg dragen voor voorlichtingscampagnes.



Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Agniesebuurt" heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 10 juli 2009 tot en met 20 augustus 2009.

Reclamanten

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van één schriftelijke zienswijze, afkomstig van:

S. Poulina en bewoners van de Banierhof 2, 3, 4, 6 en 10,
p/a Banierhof 1, 3032 PM Rotterdam.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is aan u gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijze

1. Kantoorpand Schiekade 34

Op dit kantoorpand rust ingevolge artikel 8b van het vigerende bestemmingsplan "Agniesebuurt" de bestemming "kantoren". Volgens reclamanten mag dit kantoorpand uitsluitend worden gebruikt als kantoor met de bij de bebouwing behorende tuinen en erven. Door de bestemming die in het ontwerpbestemmingsplan aan het kantoorpand wordt toegekend, worden volgens reclamanten de gebruiksmogelijkheden flink uitgebreid. Ingevolge de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" mag volgens hen het kantoorpand in beginsel tevens worden gebruikt als winkel, als maatschappelijke voorziening of als woning.

Reactie

Op dit adres is het pand - voor zover dit in het geldende bestemmingsplan is bestemd als kantoor - abusievelijk als Gemengd -1 in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Dit misverstand heeft kunnen ontstaan door de geconstateerde feitelijke aanwezigheid van een onderwijsinstelling en een maatschappelijke voorziening. Naderhand is gebleken dat de vestiging van de onderwijsinstelling bedoeld is als een voorziening met een instandhoudingstermijn. Voorzieningen met een instandhoudingstermijn worden namelijk niet in een bestemmingsplan opgenomen. Een ander misverstand dat heeft bijgedragen aan het opnemen van de bestemming "Gemengd - 1" is de aanwezigheid in het kantoorpand van de centrale administratie van een kinderdagverblijf. Derhalve zou de locatie conform het geldende bestemmingsplan opnieuw als kantoor moeten worden bestemd, waarbij tevens het reeds bestaande gebruik van de begane grond, als showroom, als aanduiding op de bestemmingsplankaart zou moeten worden opgenomen. Krachtens een in 1985 verleende bouwvergunning (BWTz.B2.950.1985) is namelijk op de begane grond van dit kantoorpand tevens een showroom toegestaan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

Bestemmingsplankaart

1. Op de plankaart wordt aan de Schiekade 34 - voor zover de locatie in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen als "kantoren" - de bestemming gemengd -1 gewijzigd in de bestemming "kantoor", met bovendien de aanduiding "S", ten teken dat ter plaatse op de begane grond tevens een showroom is toegestaan;



Bestemmingsplanregels

2. Artikellid 4.2.5 (showroom) van de planregels vervalt; de overige artikelliden worden vernummerd.

3. Er wordt een nieuw artikellid 11.2.2. in de planregels opgenomen dat als volgt luidt: In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "showroom toegestaan" tevens een showroom toegestaan. Dit betreft: Schiekade 34.

2. De bestemmingen Gemengd -1 en Gemengd - 2

Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid dat binnen bovengenoemde bestemmingen bedrijven uit respectievelijk milieucategorie 3 en milieucategorie 2 kunnen worden gevestigd.

Reactie

De constatering dat bedrijven uit een milieucategorie 3 worden toegestaan in gebieden die zijn bestemd voor bedrijven uit een lagere milieucategorie is onjuist. Slechts de rechts reeds aanwezige bedrijven uit milieucategorie 3 worden er gehandhaafd totdat de activiteit uit die milieucategorie is beëindigd, of er zich op de locatie een bedrijf uit een lagere milieucategorie vestigt. Doet een van laatstgenoemde twee mogelijkheden zich voor, dan is het daarna niet meer mogelijk opnieuw een bedrijf uit milieucategorie 3 te vestigen binnen de bestemming Gemengd - 1 of Gemengd - 2. Deze regeling welke is verwoord in de artikelen 4 en 5 van het ontwerpbestemmingsplan, beoogt een verbetering van het woon- en leefklimaat te bewerkstelligen, zonder dat reeds verworven rechten worden afgepakt.

Het is daarom niet juist te stellen dat bedrijven uit milieucategorie 3 worden toegelaten op locaties waar slechts bedrijven uit een lagere milieucategorie zijn toegestaan. Voor wat betreft de bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, gaat het om bedrijven die geen onaantoonbare hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Ten slotte is in concreto invulling gegeven aan de reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tevens bedrijven toe te staan die naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met krachtens het geldende bestemmingsplan toegestane bedrijven (winkels I, respectievelijk winkels II). Op deze wijze wordt het inmiddels 27 jaar oude bestemmingsplan Agniesebuurt aangepast aan de eisen van deze tijd zonder dat dit gaat ten koste van het conserverende karakter ervan.

Thans is - binnen de reeds bestaande gebruiksmogelijkheden van het nog steeds geldende bestemmingsplan Agniesebuurt - de flexibiliteit van het plan enigszins vergroot en de besluitvorming vereenvoudigd, door enerzijds een nadere concretisering van de toegestane bedrijven en anderzijds door de opheffing van het vereiste van vrijstelling. In dit kader kan niet onvermeld blijven dat de Milieudienst Rijnmond zeer nauw betrokken is bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Belangenafweging

Een bestuursorgaan moet volgens reclamanten in het kader van besluitvorming steeds alle bij een besluit betrokken belangen afwegen. Een bestuursorgaan moet in dat verband steeds onderzoeken of de belangen van belanghebbenden (met name omwonenden) door besluitvorming kunnen worden geschaad. In dat kader dient volgens reclamanten te worden onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd wanneer het kantoorpand de bestemmingen "Gemengd - 1 en Gemengd - 2" zou krijgen.



Reactie

Onder verwijzing naar de motivering in reactie 1 hierboven, attenderen wij u erop dat de bestemming kantoren op adres Schiekade 34 op grond van een onjuiste vooronderstelling omtrent het bestaande gebruik is omgezet in Gemengd - 1, maar dat de bestemming van de locatie thans in ere is hersteld. Dit betekent nog niet dat hieraan geen belangenafweging aan de oorspronkelijk gemaakte keuzen ten grondslag heeft gelegen. Slechts de aan die belangenafweging ten grondslag liggende feiten waren onjuist. Er heeft dus wel degelijk een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij niet alleen de belangen van omwonenden betrokken zijn geweest, maar ook die van overige belanghebbenden. Daarbij zijn - in overeenstemming met het conserverende karakter van het bestemmingsplan - verworven rechten gerespecteerd.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Voorschriften

Met bestemmingsplanvoorschriften wordt volgens reclamanten in zijn algemeenheid beoogd een goede ruimtelijke ordening te realiseren, waaronder een goed woon- en leefklimaat voor woonbestemmingen/functions.

Reactie

Wij onderschrijven deze constatering van reclamanten omtrent de algemene doelstelling van bestemmingsplanregels, omdat dit ook het uitgangspunt is van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is conserverend van aard en heeft niet de bedoeling het leefklimaat binnen het plangebied te doen verslechteren, maar ten minste de bestaande kwaliteit te waarborgen en zo mogelijk te verbeteren. Een maatregel in de planregels die een positieve ontwikkeling kan hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied is het weren uit de directe woonomgeving van nieuwe bedrijven uit milieucategorie 3 en het zo mogelijk doen afsterven van de thans nog aanwezige bedrijven uit die milieucategorie. Dit vormt een der uitgangspunten van dit nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren, zonder nadere conclusies hieraan te verbinden.

5. Geluidsoverlast

Het kantoorpand staat in een gebied waar de bebouwings- en de bevolkingsdichtheid bijzonder hoog zijn. Er leven relatief veel mensen op een relatief klein oppervlak. Het kantoorpand grenst direct aan het plein waar ondergetekenden woonachtig zijn. Vanuit onze balkons (de enige buitenruimte bij onze woningen) hebben wij direct zicht op het (nabije) kantoorpand.

Naar zijn aard zou (het gebruik als) een kantoorpand in beginsel relatief geringe overlast met zich moeten brengen. Echter, reeds in de huidige situatie (en door het huidige, deels illegale, gebruik) ondervinden wij regelmatig (geluids)overlast van (de gebruikers c.q. het gebruik van) het kantoorpand.



Reactie

De woningen van reclamanten zijn van jongere datum dan het kantoorpand. De geluidsoverlast die reclamanten zeggen te ondervinden van het kantoorpand is niet het gevolg van de huidige bestemmingsplanprocedure. Evenmin kan deze bestemmingsplanprocedure een eind maken aan het gebruik van het kantoorpand dat - naar oordeel van reclamanten - illegaal is. Dat is namelijk een handhavingsskwestie. Deze zienswijze die gericht is tegen feitelijke overlast vanuit het kantoorgebouw dient derhalve te worden ingebracht in de procedure waarin wordt beslist over de vraag of inderdaad sprake is van illegaal gebruik.

Het is ons bekend dat ten behoeve van het gebruik van de eerste tot en met de derde verdieping van het kantoorgebouw, als school, bouwvergunning met instandhoudingstermijn is aangevraagd bij het dagelijks bestuur van de deelgemeente Noord. Het is ons eveneens bekend dat bij dat dagelijks bestuur zienswijzen zijn ingebracht tegen het vermeend illegale gebruik van een deel van het kantoorgebouw als school. Evenwel worden in een bestemmingsplan geen objecten met een instandhoudingstermijn opgenomen, evenmin wordt in de onderhavige bestemmingsplanprocedure over de instandhouding van het bestreden gebruik beslist.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Gevolgen uitbreiding voor de geluidsoverlast

Door een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden bestaat de aanmerkelijke kans dat de (geluids)overlast alleen maar zal toenemen en de sociale veiligheid zal afnemen. Met name in de zomer (wanneer de ramen van het kantoorpand openstaan) bestaat een grote kans dat de geluidsoverlast de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels van de woningen van omwonenden overschrijdt. Voorts zullen de gebruiksmogelijkheden van de balkons van ondergetekenden door de (geluids)overlast (die zal ontstaan als gevolg van de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden) worden beperkt, waardoor de leefbaarheid afneemt.

Reactie

De bestemming van de locatie als kantoor is in ere hersteld. Hiermee zijn slechts de reeds bestaande gebruiksmogelijkheden opnieuw vastgelegd. Het is niet de bedoeling van het nieuwe bestemmingsplan - gezien zijn conserverende aard - om deze reeds verworven rechten aan te tasten noch om deze uit te breiden. Dit zou wel het geval zijn geweest indien voor de onderhavige locatie de bestemming Gemengd - 1 gehandhaafd zou blijven. Echter is thans het reeds bestaande in ere gesteld.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, conform het voorstel in reactie 1., hierboven.

7. Geluid

Het veroorzaken van hinder in de vorm van (geluids)overlast en het beperken van de gebruiksmogelijkheden vormen volgens reclamanten een ontoelaatbare inbreuk op het eigendomsrecht van ondergetekenden. Gezien het bovenstaande is ten onrechte geen (geluids)onderzoek gedaan naar de invloed van de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden op het woon- en leefklimaat, de leefbaarheid en de sociale veiligheid voor omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan had (teneinde genoemde belangen van omwonenden te waarborgen) derhalve vergezeld moeten gaan van een gedegen geluidsonderzoek.



Reactie

Vooropgesteld dient te worden dat eventueel bestaande geluidsoverlast vanuit het kantoorgebouw niet aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan kan worden toegerekend.

Aangezien het niet de bedoeling van het voorliggende ontwerp is om de gebruiksmogelijkheden van het thans nog vigerende bestemmingsplan te vergroten is - in overeenstemming met het conserverende karakter van het bestemmingsplan - de behoefte aan een geluidsonderzoek dan ook niet aanwezig geweest. Er is slechts abusievelijk aan het kantoorpand Schiekade 34 de bestemming Gemengd -1 toegekend, zoals hierboven in reactie 1, hierboven is betoogd.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, conform het voorstel in reactie 1., hierboven.

8. Luchtkwaliteit

Ten onrechte is volgens reclamanten geen onderzoek gedaan naar de invloed van de gebruikswijziging op de luchtkwaliteit, op de verkeersstromen en op de parkeerdruk.

Reactie

Omdat de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied minder verkeer genereren dan 3.000 woningen, draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. De grens van 3.000 woningen geldt, omdat het plangebied over twee of meer ontsluitingswegen beschikt (Schiekade, Bergweg en Heer Bokelweg). Een onderzoek naar de luchtkwaliteit mag in dit geval dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9. Strijd met motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamanten gebrekkig en in strijd met het motiveringsbeginsel en met het zorgvuldigheidsbeginsel. Het ontwerpbestemmingsplan kan derhalve niet ongewijzigd worden vastgesteld.

Reactie

Vanwege de aanwezigheid van een verkeerde vooronderstelling betreffende het gebruik van het kantoorpand aan de Schiekade 34, heeft vervolgens geen zorgvuldige belangenafweging kunnen plaatsvinden. Er heeft daarom opnieuw een belangenafweging plaatsgevonden, maar thans op basis van de juiste feiten. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal zienswijzen gegrond is verklaard met het rechtstreekse gevolg dat het thans aan u voorgelegde ontwerpbestemmingsplan op sommige punten is gewijzigd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren, zonder dat hieraan rechtstreekse gevolgen worden verbonden.

10. Strijd met het evenredigheidsbeginsel

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel en kan daarom niet ongewijzigd worden vastgesteld.

Reactie

De bestemmingsplanprocedure heeft niet de bedoeling sancties op te leggen aan belanghebbenden, maar om een goede ruimtelijke ordening te realiseren middels een



zorgvuldige belangenafweging waaraan een draagkrachtige motivering ten grondslag ligt. Derhalve speelt het evenredigheidsbeginsel hier geen rol.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11. Belang van ondergetekende bewoners

Een bestemmingsplan dient volgens reclamanten niet alleen een algemeen belang, maar strekt ook ter bescherming van privébelangen van belanghebbenden, waaronder eigenaren van onroerende zaken gelegen in het door het (ontwerp)bestemmingsplan bestreken gebied. In dat kader wijzen wij u op de uitspraak van de Voorzieningenrechter te 's-Hertogenbosch d.d. 7 juni 2006, rechtsoverweging 4.6. (LJN: AX7538). De belangen van de omwonenden zijn ten onrechte niet in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen of (in voldoende mate) afgewogen. Dit maakt dat het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Reactie

De belangen van omwonenden zijn wel degelijk in de belangenafweging betrokken geweest. Helaas stelde die belangenafweging op onjuiste feiten omtrent het kantoorpand Schiekade 34. Hierdoor is die belangenafweging onzorgvuldig verlopen en mist het resultaat daarvan de vereiste draagkracht. Om deze reden heeft opnieuw een belangenafweging plaatsgehad.

Conclusie

Wij stellen u in het licht van de nieuwe belangenafweging voor de zienswijze gegrond te verklaren en dientengevolge slechts het reeds bestaande gebruik van het pand (kantoor, waarbij een showroom is toegestaan op de begane grond) in het bestemmingsplan op te nemen, conform de conclusie bij voorstel in reactie 1.1. hierboven.

12. Schade

Reclamanten houden de Gemeente aansprakelijk voor de schade die zij zullen lijden als gevolg van een ongewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

In afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening is een regeling getroffen houdende een tegemoetkoming in schade, indien het nieuwe bestemmingsplan bepaalde nadelige financiële gevolgen heeft voor belanghebbenden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13. Schiekade 34

In het Commentaar in paragraaf 11.1.3.6 (pagina 54 van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan) staat dat "het (voormalig) garagebedrijf aan de Schiekade 34 niet meer aanwezig is en niet meer is toegestaan op deze locatie". Op de plankaart is echter (in het licht van het voorgaande) ten onrechte aangegeven dat een garagebedrijf wel is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan dient volgens reclamanten op dit punt te worden aangepast.

Reactie

De constatering van reclamanten is juist. Evenwel is de juiste benaming van de locatie van bedoeld garagebedrijf Banierstraat 86.



Dit garagebedrijf is abusievelijk gehandhaafd op de bestemmingsplankaart en in de bijbehorende bestemmingsplanregels.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door op de plankaart de aanduiding "garagebedrijf toegestaan" op het adres Banierstraat 86, te verwijderen, artikel 5.2.7. van de regels (garagebedrijf toegestaan) te laten vervallen en de overige artikelleden te vernummeren.

Samenvatting voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (de nummering correspondeert met de zienswijzen):

Plankaart:

Conclusie ad 1.

op de plankaart wordt aan de Schiekade 34 - voor zover de locatie in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen als "kantoren" - de bestemming gemengd - 1 gewijzigd in de bestemming "kantoor", met bovendien de aanduiding "S", ten teken dat ter plaatse op de begane grond tevens een showroom is toegestaan;

Conclusie ad 13.

Op de bestemmingsplankaart wordt de aanduiding "garagebedrijf toegestaan" op het adres Banierstraat 86, verwijderd.

Planregels:

Conclusie ad 1.

1. Artikellid 4.2.5 (showroom) van de planregels vervalt; de overige artikelleden worden vernummerd.

2. Er wordt een nieuw artikellid 11.2.2. in de planregels opgenomen dat als volgt luidt: In aanvulling op de bouwregels is ter plaatse van de functieaanduiding "showroom toegestaan" tevens een showroom toegestaan.

Conclusie ad 13.

Artikellid 5.2.7. van de bestemmingsplanregels (garagebedrijf toegestaan) komt te vervallen waarna de overige artikelleden worden vernummerd.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan Bestemmingsplankaart

1. verblijfsgebied achter Schiekade 34 wijzigen in verkeer – erf omdat deze bestemming hier beter geschikt is.

2. GB I.8 en GB II.8 wijzigen in GBI.4; dit betreft een correctie.

Toelichting

In paragraaf 6.3. van de toelichting is de tekst van het onderdeel "plangebied" in het belang van een betere motivering, vervangen.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit de ingekomen zienswijzen genoemd onder 1, 4, 6, 7, 9, 11 en 13 gegrond te verklaren, de overige zienswijzen ongegrond te verklaren en het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Agniesebuurt" gewijzigd vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

J. Kriens, l.b.

66



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2009;
(raadsvoorstel nr. 09/7867);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

de ingekomen zienswijzen genoemd onder 1, 4, 6, 7, 9, 11 en 13, gegrond te verklaren, de overige zienswijze ongegrond te verklaren en het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Agniesebuurt" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2009;
(raadsvoorstel nr. 09/7867);

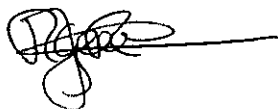
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

de ingekomen zienswijzen genoemd onder 1, 4, 6, 7, 9, 11 en 13, gegrond te verklaren, de overige zienswijze ongegrond te verklaren en het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Agniesebuurt" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2010.

De griffier,



De voorzitter,

