



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

TARWEWIJK

Opgesteld door

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

datum: september 2010

Vastgesteld d.d. 9 september 2010

Onherroepelijk d.d. 10 december 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.4 Beleid deelgemeente	13
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	14
3.1 Cultuurhistorie	14
3.2 Archeologie	15
3.3 Stadsgezichten en Monumenten	16
3.4 Gebiedstypering en bestaande situatie	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Ontwikkelingen	23
4.3 Juridische planbeschrijving	24
Hoofdstuk 5 Water	29
5.1 Beleidskader	29
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	30
5.3 Huidige watersysteem	31
5.4 De wateropgave	32
Hoofdstuk 6 Milieu	34
6.1 Beleid	34
6.2 Milieu effectrapportage	34
6.3 Milieuzonering	35
6.4 Geluid	36
6.5 Luchtkwaliteit	38
6.6 Bodem	40
6.7 Externe veiligheid	40
6.8 Flora en Fauna	42
6.9 Duurzaamheid en energie	42
Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid	44

Hoofdstuk 8	Handhaving	45
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
9.1	Vooroverleg	46
Hoofdstuk 10	Financiële uitvoerbaarheid	56
Bijlagen		58
Bijlage 1	Hogere waarden	59
Regels		65
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	66
Artikel 1	Begrippen	66
Artikel 2	wijze van meten	70
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	71
Artikel 3	Bedrijf	71
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	72
Artikel 5	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	73
Artikel 6	Gemengd - I	74
Artikel 7	Gemengd - II	76
Artikel 8	Gemengd - III	78
Artikel 9	Groen	79
Artikel 10	Horeca	80
Artikel 11	Maatschappelijk	81
Artikel 12	Tuin	82
Artikel 13	Verkeer - Erf	83
Artikel 14	Verkeer - Garageboxen	84
Artikel 15	Verkeer - Verblijfsgebied	85
Artikel 16	Verkeer - Wegverkeer	86
Artikel 17	Water	87
Artikel 18	Wonen - Bijzonder woongebouw	88
Artikel 19	Wonen	89
Artikel 20	Leiding - Riool	91
Artikel 21	Waarde - Archeologie	93
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	95
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	96
Artikel 23	Antidubbeltelbepaling	96
Artikel 24	Algemene bouwregels	97
Artikel 25	Algemene ontheffingsregels	98
Artikel 26	Overige regels	99
Artikel 27	Algemene procedureregels	100
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	101
Artikel 28	Overgangsrecht	101
Artikel 29	Slotregel	102

Bijlagen Bedrijvenlijst	104
Bedrijvenlijst 1 t/m 4.2 (a)	106

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

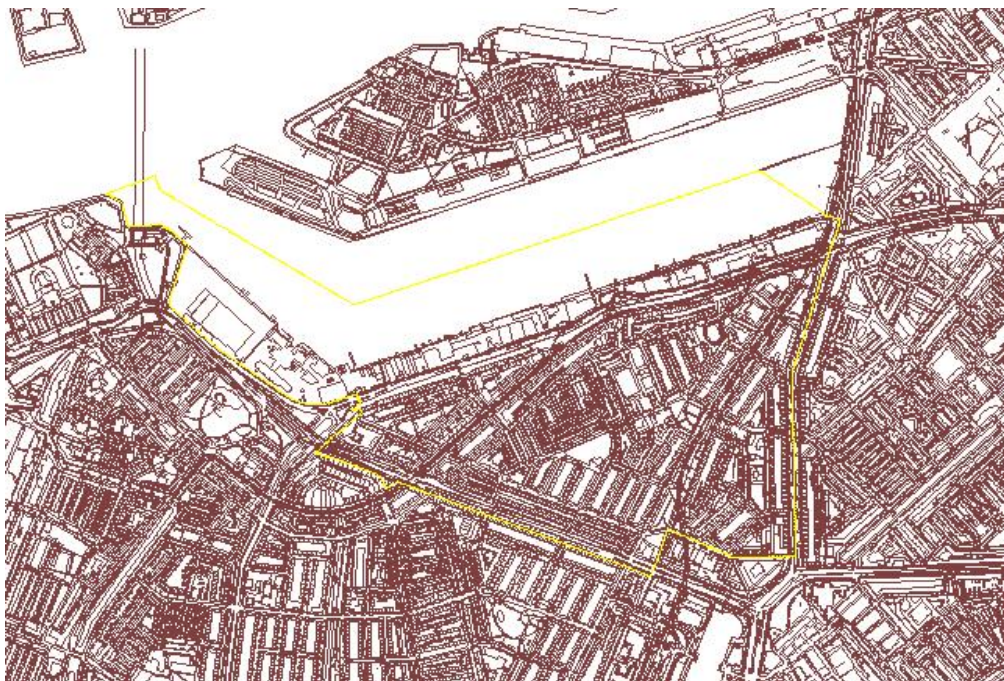
Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de operatie 'Inhaalslag bestemmingsplannen', de Rotterdamse operatie om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Het doel is om voor die gebieden met verouderde bestemmingsplannen, waar weinig dynamiek voorkomt, het fysieke voorkomen en het bestaande gebruik opnieuw op adequate wijze vast te leggen. De plangrens van dit bestemmingsplan is afgestemd op aangrenzende plannen en vervangt elf verouderde bestemmingsplannen of delen daarvan uit de periode 1936 tot 1999.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Dat wil zeggen dat het plan de bestaande situatie vastlegt. Enkele nieuwe ontwikkelingen worden wel mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen worden beschreven in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

1.3 Ligging en begrenzing

De Tarwewijk maakt onderdeel uit van de deelgemeente Charlois en ligt direct ten zuiden van de Maashaven. Tarwewijk is één van de stadswijken van de deelgemeente Charlois. De wijk vormt vanuit het noorden komende de entree van de deelgemeente. De noord- en oostgrens van het plangebied volgen de deelgemeentegrens. Aan de zuidzijde en westzijde grenst het plangebied aan respectievelijk Carnisse en Oud-Charlois.



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen. Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland:

Kaart invoegen met daarop het plangebied met de vigerende bestemmingsplannen.

De onderstaande lijst met het bijbehorende kaartje geeft aan welke vigerende bestemmingsplannen het plangebied nu kent. Zie kaart van Tarwewijk met nummers van de vigerende bestemmingsplannen.

Handels- en industrieterreinen, bebouwingsverordening(127)

vastgesteld d.d. 06-02-1936

goedgekeurd d.d. 21-12-1936

Linker Maasoever, uitbreidingsplan. (139A)

vastgesteld d.d. 02-06-1927

goedgekeurd d.d. 20-12-1927

kroonbesluit d.d. 02-06-1928

Linker Maasoever, wijziging van enige gedeelte van het ubp (139)

vastgesteld d.d. 21-07-1938

goedgekeurd d.d. 25-01-1939

Wolphaartsbocht, wijziging ubp Linker Maasoever (186)

vastgesteld d.d. 10-06-1948

goedgekeurd d.d. 19-10-1948

Pleinweg/Maastunnelplein, wijziging van een gedeelte uitbreidingsplan (218)

vastgesteld d.d. 05-10-1950

goedgekeurd d.d. 13-02-1951

Mijnsherenplein, wijziging gedeelte uitbreidingsplan Linker Maasoever (220)

vastgesteld d.d. 22-02-1951

goedgekeurd d.d. 14-06-1951

goedgekeurd d.d. 13-05-1952

Zwartewaalstraat-Katendrechtse Lagedijk, uitbreidingsplan in onderdelen(233)

vastgesteld d.d. 29-05-1952

goedgekeurd d.d. 31-03-1953

goedgekeurd d.d. 13-01-1953

Centrum-Zuid, uitbreidingsplan in onderdelen (251)

vastgesteld d.d. 19-08-1954

goedgekeurd d.d. 20-12-1954

Centrum Zuid '60, uitbreidingsplan in onderdelen(314)

vastgesteld d.d. 21-09-1961

goedgekeurd d.d. 10-01-1962

Tarwewijk Millinxbuurt (522)

vastgesteld d.d. 25-02-1999

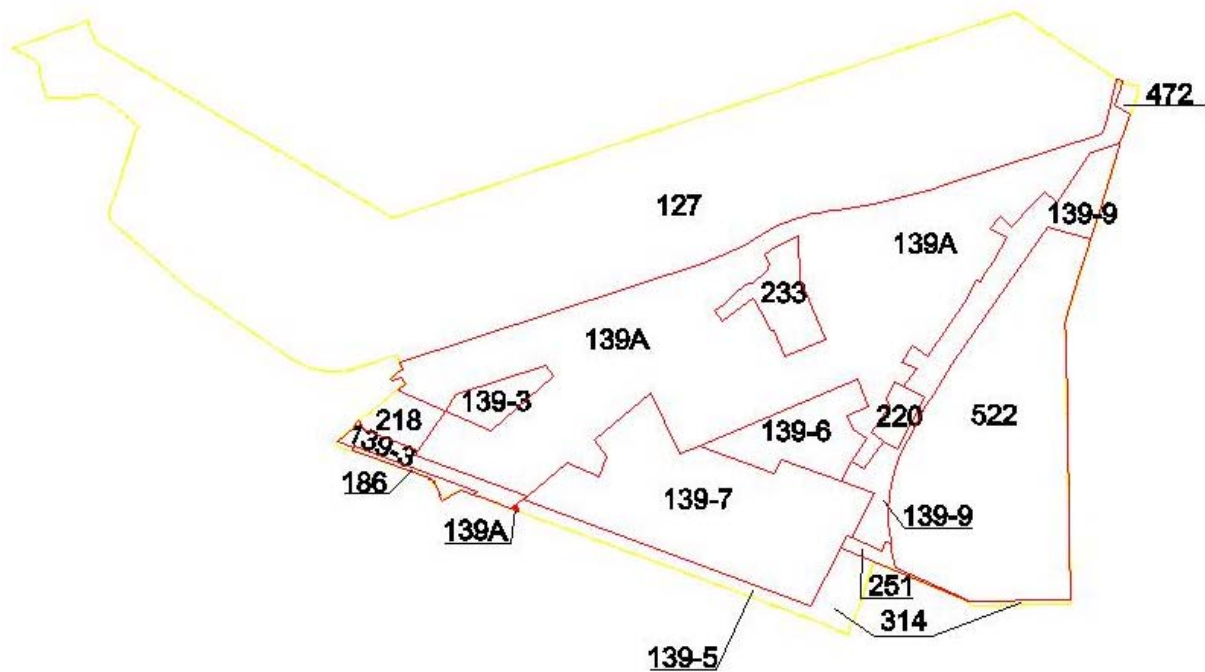
goedgekeurd d.d. 17-05-1999

kroonbesluit d.d. 10-08-1999

Eerste herziening bestemmingsplan Afrikaanderwijk (472)

vastgesteld d.d. 05-03-1998

goedgekeurd d.d. 18-08-1998



Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke 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 gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *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.

2.1.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). In de Nota mobiliteit zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar vastgelegd. Een duurzame samenleving is uitgangspunt.

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur worden essentieel geacht om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersslachtoffers is een belangrijk punt in de Nota Mobiliteit. Daarnaast wordt kwaliteit van de leefomgeving nagestreefd door duurzame mobiliteit. Belangrijke thema's daarin zijn aandacht voor klimaat, luchtkwaliteit, geluid en natuur en landschap.

2.1.3 Nota Belvedere

Het beleid in de Nota Belvedere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) 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. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvederegebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 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 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. Gezien het feit dat de nota alleen de regels geeft die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn, wordt bij de plantoetsing uitgegaan van één hardheidsgradering. Dit betekent dat bij afwijking van de regels uit het toetsingskader in beginsel goedkeuring wordt onthouden aan (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan. De nota is onderverdeeld in de onderdelen: algemeen; economie, mobiliteit en samenleving; landelijk gebied; milieu; water en cultureel erfgoed.

2.2.2 Nota provinciaal belang, ten behoeve van de provinciale structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de provincie zelf bepaalt wat van provinciaal belang is, en dat de structuurvisie zelfbindend is. De gehele Provinciale Structuurvisie geeft het provinciaal belang weer. Het provinciaal belang is daarmee een politieke keuze van Provinciale Staten. Het provinciaal belang is daarmee geen statisch pakket van doelstellingen. Het verandert mee met maatschappelijke en politieke wisselingen. Dit stelt eisen aan de grondslagen en de formulering van het provinciaal belang. De wettelijke en bestuurlijke context met het bestaande ruimtelijke beleid geven samen met de trends en ontwikkelingen richting aan het provinciaal belang. Voor dit moment is gekozen het ruimtelijk beleid, en daarmee het provinciaal belang te ordenen volgens vijf integrale hoofdopgaven:

1. Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel

Het is van provinciaal belang dat Zuid-Holland zich ontwikkelt tot een essentieel onderdeel van de Randstad als internationaal concurrerende topregio en in relatie tot andere internationale steden en regio's. Inzet is om een breed en onderscheidend profiel te bieden.

2. Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie

Het is van provinciaal belang dat Zuid-Holland zich richt op duurzaamheid en klimaatbestendigheid om hiermee de toekomstwaarde van de provincie te versterken. Werken aan duurzaamheid houdt in dat de basis milieukwaliteit een uitgangspunt is bij ruimtelijke ordening.

3. Samenhangend stedelijk netwerk

Het is van provinciaal belang dat het stedelijk netwerk van Zuid-Holland zich ontwikkelt tot een gedifferentieerd, compleet en samenhangend geheel. Differentiatie betekent dat steden in Zuid-Holland een eigen onderscheidend profiel ontwikkelen en hun (historische) identiteit versterken.

4. Stad en land verbonden

Het is van provinciaal belang dat stad en land beter met elkaar in verband worden gebracht om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van zowel stad als landelijk gebied te vergroten.

5. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

Het is van provinciaal belang dat de groene, niet verstedelijkte ruimte vitaal, divers en aantrekkelijk is.

2.2.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 2002-2020 (vastgesteld) sluit aan bij de Nota Mobiliteit; een beheerste groei van de mobiliteit, waarbij de wensen van de mobilist het uitgangspunt zijn zonder afbreuk te doen aan leefbaarheid en verkeersveiligheid, gerealiseerd tegen aanvaardbare kosten. In het PVVP is het netwerk van weginfrastructuur opgebouwd uit schaalniveaus. De volgende schaalniveaus worden onderscheiden: (Inter)nationaal, randstedelijk, regionaal, agglomeratief en lokaal niveau.

2.2.4 Regionaal Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR 2020) bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het RR 2020 is opgesteld door Provincie en de stadsregio en is in oktober 2005 vastgesteld. Het behelst een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. De kern van het RR 2020 bestaat uit een tienpuntenplan voor de regio, bestaande uit vijf gebiedsgerichte en vijf thematische opgaven. In het RR 2020 zijn al deze punten uitgewerkt in strategische programma's en projecten.

Het RR2020 geeft geen beleidsvelden aan dat expliciet van toepassing is voor het plangebied.

2.2.5 Overig

Overige relevante documenten zijn:

1. Handreiking cultuurhistorische hoofdstructuur

Vastgesteld op basis van de Nota regels voor Ruimte op 13 februari 2007 door Gedeputeerde Staten

2. Regionaal Verkeer- en vervoersplan 2003-2020

Vastgesteld op 17 december 2003 door de Regioraad

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010, in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. In het RPR 2010 zijn drie centrale ambities geformuleerd: 'Rotterdam als gevarieerde en aantrekkelijke stad', 'Rotterdam als centrum in de Zuidvleugel' en 'Rotterdam als Europese stad met een wereldhaven'. Deze ambities komen voort uit beleidsdoelstellingen van de gemeente en uit wensen van bewoners, organisaties en bedrijven die zich hebben uitgesproken over de ontwikkeling van de stad. Daarnaast berusten de ambities op een historisch-ruimtelijke schets van Rotterdam en prognoses omtrent economie, bevolking, mobiliteit en recreatie. De drie ambities zijn de toetsstenen van de vijf sectorale wensbeelden: 'de woonstad', 'de ondernemende stad', 'de recreatieve stad', 'de mobiele stad' en 'de blauwe stad'. Voor deze vijf sectoren is vastgesteld wat voor 2010 de gewenste hoofdstructuur is, wat de belangrijkste projecten zijn en welke ruimteclaims daarmee gemoeid zijn.

2.3.2 Stadsvisie Rotterdam

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 belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de 'Very Important Projects', ofwel VIP-projecten. *(hier invullen welke beleidsvelden)*

2.3.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam

De Woonvisie is op 19 juni 2003 vastgesteld door de Rotterdamse gemeenteraad. Hierin wordt de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017 beschreven. 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 woninbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meest aangewezen oplossing is. Tevens 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.

Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie 'wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010' vastgesteld. 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.

2.3.4 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). 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.

2.3.5 Horecanota Rotterdam 2007-2011

In de Horecanota is beleid opgenomen over de vestiging van nieuwe bedrijven, openingstijden, terrassen, partycentra en het vergunningverleningstraject. Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de horeca hanteert de gemeente drie uitgangspunten: minder regels en strakker toezicht; de markt bepaalt en de gemeente schept de condities; concentratie en versterking van de horeca in de binnenstad.

Om de gemeentelijke visie vorm te geven, worden in deze Horecanota vier concrete doelstellingen geformuleerd:

- stimuleren van de groei van de horecasector;
- verlichten van de lasten van de ondernemers;
- beschermen van het woon- en leefklimaat en handhaven van de openbare orde;
- creëren van een gevarieerd horeca-aanbod van goede kwaliteit.

2.3.6 Visie Werklocaties 2030

De Visie Werklocaties 2030 is op 31 maart 2009 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam en op 2 april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is de ruimtelijk-economische uitwerking van de Stadsvisie Rotterdam 2030 en tevens een vertaling naar de werklocaties in de regio Rotterdam. Werklocaties zijn gebieden waarin de economische functie domineert. Het doel van de Visie Werklocaties 2030 is de bijdrage van de verschillende deelgebieden aan de gewenste economische ontwikkeling van Rotterdam en regio in kaart te brengen. De visie geeft tevens inzicht in de vraag naar welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn en in de match tussen publieke en private belangen. Het gaat hier om het vaststellen van de hoofdlijnen voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling. Hierdoor ontstaat een kader voor de toetsing van projecten op hun bijdrage aan de doelen van de Stadsvisie Rotterdam 2030.

De opgave voor zuid is vooral gericht op het behouden en versterken van de werkgelegenheid. Ruimte voor de dynamiek van de haven, versterken van het food-cluster Barendrecht en Ridderster en ontwikkeling van grootschalige voorzieningenclusters.

2.3.7 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.

2.3.8 Rotterdams beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie

Het Rotterdams ruimtelijk beleid ten aanzien van zendmasten voor mobiele telecommunicatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2002 vormt de basis van het beleid in het plangebied.

2.4 Beleid deelgemeente

2.4.1 Horecanota deelgemeente Charlois 2007-2011

De horecanota van de deelgemeente Charlois is een gebiedsgerichte in- en aanvulling op de stedelijke horecanota. De verschillende horeca gerelateerde aspecten (ruimtelijk, economisch, openbare orde) zijn in de horecanota van de deelgemeente bij elkaar gebracht en vertaald naar beleidslijnen voor de toekomst. Door deze beleidslijnen te koppelen aan een inventarisatie van de Charloise horeca is het Charloise horecabeleid geformuleerd. In de nota zijn drie algemene beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- kansen benutten in ruimtelijke-, sociale- en economische ontwikkelingen;
- kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod;
- tegengaan en voorkomen van overlast.

De gewenste ontwikkeling van de horeca in een bepaald gebied of een gedeelte van een gebied wordt aangeduid met de begrippen 'consolideren', 'ontwikkelen' en verminderen. Voor de Tarwewijk geldt het consolidatiebeleid. In de aangewezen consolidatiegebieden worden geen nieuwe inrichtingen toegestaan. Voor de Dordtselaan is aangegeven dat slechts bij substantiële verbetering van de woon- en leefklimaat, ingebed in ruimtelijke en sociaal- economische ontwikkelingen, de horecafunctie uitgebreid kan worden.

2.4.2 Structuurvisie Tarwewijk Rotterdam 2030

De structuurvisie Tarwewijk is bedoeld als onderlegger voor het bestemmingsplan en dient als ruimtelijk kader voor de uitwerking van diverse deellocales, deelplannen en studies. De structuurvisie gaat in op zaken die op het niveau van structuur van de Tarwewijk van belang zijn bijvoorbeeld: lijnen, massa's, woonmilieus, verkeerscirculatie, ruimtebeslag door parkeren en de berging van water.

2.4.3 Gebiedsvisie Tarwewijk

De gebiedsvisie Tarwewijk geeft een beeld van de ambities voor de Tarwewijk voor 2020 en verbindt de bestaande plannen met elkaar. De gebiedsvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel 1 gaat in op de problemen en analyse van de wijk en sluit af met een aantal ambities voor de periode tot 2020. In deel 2 is beschreven hoe te komen van ambities naar uitvoering. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is beschreven hoe de ambities worden gerealiseerd. Het uitvoeringsprogramma is mede opgebouwd uit de bestaande programma's. Deze zijn nu in het bredere perspectief van de visie geplaatst en met elkaar verbonden. Op die manier kan ook synergie tussen de programma's worden gerealiseerd. Daarnaast is een fors aantal nieuwe maatregelen geformuleerd om de kindvriendelijkheid van de wijk verder te verbeteren.

2.4.4 Ruimtelijk Economische Structuur Dordtselaan

De Ruimtelijk Economische Structuur Dordtselaan (RES Dordtselaan) is vastgesteld door de besturen van de deelgemeenten Charlois en Feijenoord. Het heeft als doel richting te geven aan de toekomst van de detailhandel en overige economische activiteiten op de Dordtselaan. De RES Dordtselaan is een economisch streefbeeld en sturingsinstrument. Hierin worden enkele kaders aangegeven waarbinnen markt en overheid kunnen opereren. Het kan als onderlegger dienen voor het bestemmingsplan voor een juridische onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Cultuurhistorie

Sinds 1462 is in Holland ten zuiden van de Maas sprake van een gebied dat Charlois wordt genoemd. De stichtingsakte dateert van 14 april 1462. Vóór 1460 stond het gebied bekend onder de naam "Rijerwaert". In dat jaar gaf Karel de Stoute, als heer van Putten, opdracht om het gebied te bedijken zodat er korenland van gemaakt kon worden. Voorwaarde was wel dat de naam in Charlois zou worden veranderd en dat er een aan Sint Clemens gewijde kerk gebouwd zou worden. Deze kerk werd in 1466 in gebruik genomen. Rond de kerk ontwikkelde zich al snel het dorp Charlois.

Het boerendorp bleef gespaard bij de grote uitbouw van de havens tijdens de laatste decennia van de 19de eeuw. De Maashaven, in 1903 aangelegd, werd zodanig geprojecteerd dat onteigening en sloop van Charlois en de lintbebouwing langs de Katendrechtse Lagedijk werd voorkomen. Door geheimhouding van de havenplannen kon de gemeente tijdig grote stukken grond in handen krijgen, zodat zij bij de stadsuitbreiding als grootexploitant kon optreden. In 1895 werd de gemeente Charlois door Rotterdam geannexeerd.

Achter de grote graansilo's van de Maashaven ligt het ten behoeve van de havenarbeiders dichtbebouwde woongebied de Tarwewijk, een gemeentelijk woningwetcomplex uit de vroege jaren twintig van de 20ste eeuw. De eerste bebouwing wordt complexgewijs aan de Katendrechtse Lagedijk gerealiseerd rond 1920 (tuindorp, deel Mijnkintbuurt). In deze tijd worden in het noordelijk deel van Charlois ook de eerste singels aangelegd. Tot de jaren vijftig groeit de wijk langzaam dicht. Met de realisatie van de Maastunnel in 1940 krijgt de Pleinweg een belangrijke verkeersfunctie. De opening van de Maastunnel, tussen Park en Charloisse hoofd in 1942, maakte Charlois eensklaps van een uithoek tot een strategische plek in de stad.

De Dordtselaan en de Mijnsheerenlaan worden aangelegd naar concept van Granpré Molière, als onderdeel van de twee groene wigen die tot diep in de stadskern doordringen. De groene stadsrand waar de twee wigen hun oorsprong vinden, wordt in de jaren zestig omgevormd tot het Zuiderpark, centraal gelegen tussen de nieuwe uitbreidingswijken en de bestaande wijken op Zuid.

Oud-Carnisse, de buurt ten zuiden van de Tarwewijk omvatte een tiental blokken arbeiderswoningen. Het stratenplan dateert uit 1899. In dat jaar ging de gemeente akkoord met de voorstellen van de grondexploitant om een strook weiland langs de Katendrechtse Lagedijk om te zetten in een arbeidersbuurtje. De exploitant speculeerde op de gunstige ligging vlakbij de bedrijvigheid aan de nieuwe Maashaven. Hoewel de afzet van het bouwterrein aanvankelijk niet erg vlotte, was rond 1914 de bouw van arbeiderswoningen zo ver gevorderd dat het oude dorp Charlois ook fysiek bij de stad was ingelijfd.

Het centrum van Zuid blijft lang een lege plek. In de jaren zestig wordt een deel ten oosten van de Vaanweg bebouwd met voorzieningen en bedrijven. Het deel ten westen van de Vaanweg blijft voorlopig leeg, pas in de jaren zeventig worden het huidige Zuidplein en Ahoy toegevoegd. Een metroverbinding door een van de groene wigen, de Mijnsheerenlaan, zorgt voor een goede verbinding tussen het stadscentrum en het Zuidplein.

In 1973 werd de deelgemeente Charlois ingesteld. In 1975 werd Oud Charlois op verzoek van de deelgemeente tot stadsvernieuwingsgebied aangewezen. In 1982 werden daar Tarwewijk en Oud-Carnisse aan toegevoegd.

Bij de 'vernieuwing' van de stadsvernieuwing in 1988 worden gebieden van Oud Charlois en Carnisse die tussen de eerste en tweede wereldoorlog gebouwd werden, tot een zgn. derde rings-stadsvernieuwingsgebied aangewezen. Na deze stadsvernieuwingsperiode, die vooral een verbetering van de woningvoorraad teweeg bracht voor de zittende bewoners, werd met het Grote Stedenbeleid (GSB) ook een economische structuurverbetering nagestreefd. Met de wijkaanpak die in 1999 van start ging, wordt de oude stadsvernieuwing definitief omgezet in een stedelijke vernieuwing die naast de fysieke ook een economische en sociale component kent.

3.2 Archeologie

3.2.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

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

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

3.2.2 Bewoningsgeschiedenis

In het plangebied zijn in de diepe ondergrond donken te verwachten zijn. Donken zijn rivierduinen die vanaf het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) regelmatig als woonplaats zijn benut. Ze zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder klei-afzettingen en veen. Op de klei-afzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.) en de Middeleeuwen (350-1500 na Chr.).

Het oostelijk deel van het plangebied Tarwewijk maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt groot gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. Een deel van de noordelijke dijk van de Riederwaard, de Katendrechtse Lagedijk doorsnijdt het plangebied. Op en langs deze dijk kunnen bewoningssporen vanaf de 12^{de} eeuw worden aangetroffen.

Behalve eenvoudige boerderijen en woonhuizen kwamen in de Riederwaard ook stenen woontorens voor, die door de elite als woonplaats werd gebruikt. In de nabijheid van deze bouwwerken bevonden zich vaak één of meerdere boerderijen.

In 1373 ging de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen is herbedijkt. Eén van eerste polders die is aangelegd is de Katendrechtse polder die dateert van vóór 1425. Als zuidoostelijke dijk van deze polder functioneert de hierboven genoemde Katendrechtse Lagedijk van de eerdere Riederwaard. Het gebied ten zuiden van de Katendrechtse Lagedijk maakte deel uit van de Polder Charlois, die werd aangelegd tussen 1425 en 1475. Twee dijken fungeerden toen als dijken van deze Polder Charlois. Het betreft de dijk in Oud-Charlois op het tracé van de Zuidhoek en een dijk in de Tarwewijk die via de huidige Weverhoekstraat en de Zwartewaalstraat liep.

3.2.3 Archeologische verwachting

In het hele plangebied zijn bewoningssporen vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen te verwachten. Het tracé van de Katendrechtse Lagedijk en het verlengde ervan in noordoostelijke richting is met name kansrijk voor het aantreffen van bewoningssporen vanaf de Late Middeleeuwen.

Voor het tracé van de Katendrechtse Lagedijk met een strook grond ter weerszijden daarvan (gebied A op de plankaart Archeologie) geldt een bouwregeling en een aanlegvergunningplicht voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlakte beslaan groter dan 100 m².

This historical map illustrates the Polder van Charlois area, which is divided into three distinct regions: the Katendrechtse Polder (yellow), the Hillepolder (red), and the Polder van Charlois (blue). The map features numerous labels for waterways, including 'Haven', 'Katendrecht', 'Hillepolder', 'Polder van Charlois', and 'Polder van Charlois'. It also shows various land parcels and infrastructure, such as 'Hillepolder', 'Polder van Charlois', and 'Polder van Charlois'.

3.3 Stadsgezichten en Monumenten

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. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde 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.

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

Beeldbepalende objecten (BO) 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 beeldbepalende objecten. 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.

3.3.2 Het plangebied

Hieronder zijn, op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied.

Beschermd stadsgezicht

In het plangebied bevinden zich geen beschermde stadsgezichten.

Monumenten en panden

Binnen het bestemmingsplangebied liggen de volgende monumenten en/of beeldbepalende objecten:

Rijksmonumenten

Naam monument:	Scholencomplex 'Zwartewaalstraat'
Adres:	Zwartewaalstraat 38
Architect:	Steur, ir. A. van der
Bouwjaar:	1925 (ca)
Oorspronkelijke functie:	School

Beeldbepalende objecten

Naam beeldbepalend object: Quaker Oats B.V.

Adres: Brielselaan 1

Architect: Brinkman, M.

Bouwjaar: 1915

Oorspronkelijke functie: Stoomrijstpellerij

Naam beeldbepalend object: Graansilo

Adres: Brielselaan 7

Architect: J.P. Stok Wzn. 1910, Brinkman & Van der Vlugt 1929-1931, A.E.G. & J.D. Postma 1952

Bouwjaar: 1952

Oorspronkelijke functie: Graansilo

Naam beeldbepalend object: Metrostation Maashaven

Adres: Brielselaan 5

Architect: Veerting, C. (Gemeentewerken)

Bouwjaar: 1968

Oorspronkelijke functie: Metrostation

Naam beeldbepalend object: Dordtselaanflat

Adres: Dordtselaan 1-17 oneven en Mijnsherenlaan 2-12 even

Architect: Embden, S.J. van; Andel, R.D. van

Bouwjaar: 1950 (CA)

Oorspronkelijke functie: Flatgebouw

Naam beeldbepalend object: Openbare basisschool De Dubbeldekker

Adres: Wolphaertsbocht 399/Den Hertigstraat 32

Architect: Steur, ir. A. van der

Bouwjaar: 1925

Oorspronkelijke functie: Schoolgebouw

Naam beeldbepalend object: Meneba

Adres: Brielselaan 115

Bouwjaar: 1914 (silo A, meelfabriek, hoofdkantoor en pakhuis), 1916 (pakhuis), 1917 (gebouw 16), 1934 (silo B en pakhuis), 1953 (silo)

Architect: M. Brinkman, J.A. Brinkman, L.C. van der Vlugt, M.J.L. Gadron

Oorspronkelijke functie: Fabriek en silo

3.4 Gebiedstypering en bestaande situatie

3.4.1 Ruimtelijke structuur

De stedenbouwkundige structuur van Rotterdam Zuid laat in het vooroorlogse deel een heldere opzet zien van lanen, met daaraan de voorzieningen, en daartussen de rustiger binnengebieden waar hoofdzakelijk wordt gewoond. De structuur volgt gedeeltelijk uit de landschappelijke onderlegger van dijken en komvormige polders. In de Tarwewijk is de landschappelijke structuur terug te vinden in de verkavelingsrichting van de bebouwing en enkele lange lijnen; het dubbellint van de Wolphaertsbocht en de Katendrechtse lagedijk en de Dordtse straatweg. De aanleg van de havens heeft de verdere verstedelijking van Rotterdam-Zuid gedomineerd: Grootchalige oost-west gerichte infrastructuur, bedrijvenszones en havenbekkens snoeren de woonwijken in. De Tarwewijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Maashaven en de bedrijven die aan de Maashaven gesitueerd zijn. De Pleinweg, Brielselaan en Dordtselaan zijn de verkeersaders die de wijk omringen.

De lanen in de Tarwewijk worden begeleid door hoge wandbebouwing. Deze randen omsluiten een luw en rustig binnengebied, waar voornamelijk gewoond wordt. Rand en binnengebied vormen tezamen het superblok. De Tarwewijk is in drieën gedeeld, met twee relatief kleine superblokken (Millinxbuurt en Verschoorbuurt) ter weerszijden van een groot superblok. De lanen langs de randen komen uit in een drietal knooppunten op de hoeken.

De interne structuur van de Tarwewijk is in aanzet helder. De wijk valt uiteen in drie delen, de Verschoorbuurt, de Millinxbuurt en een groter deel in het midden: Tarwebuurt, Mijnslootbuurt en Gaesbeekbuurt. In de Verschoorbuurt is het superblok teruggebracht tot een rand van bebouwing rondom een centrale buitenruimte. In de Millinxbuurt is eenzelfde structuur zichtbaar, alleen verbreedt deze zich naar het Zuidplein toe. Op deze plek wordt de structuur onduidelijk: er is een 'rafelrand' waar de metro van de Mijnslootlaan afbuigt naar het Zuidplein.

In het middendeel is de structuur iets ingewikkelder. Twee verkavelingsrichtingen, de ene opgehangen aan de Maashaven en de andere aan de Pleinweg, ontmoeten elkaar in het midden van de wijk. Eén diagonaal, de Blankenburgstraat, verbindt de verschillende richtingen in het midden met elkaar. Aan de andere zijde worden de straten in de twee vlakken met de verschillende verkavelingsrichting verbonden door een doorgaande ring bestaande uit respectievelijk de Bas Jungeriusstraat, de Bonaventurastraat, de Groepstraat, de Gaesbeekstraat en de Katendrechtse lagedijk. De richtingsverandering en het indifferente systeem van straatjes zorgt ervoor dat de oriëntatie in de wijk gebrekkig is.

De openbare ruimte in de wijk kent een duidelijke hiërarchie. Op stedelijk niveau zijn vooral de lanen van belang; Mijnslootlaan, Dordtselaan, Brielselaan en Pleinweg. De recente herinrichting van de Dordtselaan maakt de potentie van de andere lanen duidelijk. Een groene middenberm, begeleiding van de weg door statige platanen en een samenhangende inrichting maken de Dordtselaan tot een mooie verbinding.

Op buurtniveau is een aantal parkjes en pleintjes te onderscheiden. In principe heeft elk buurtje zijn eigen parkje. Op het niveau van de wijk ontbreekt echter een samenhangend systeem van buitenruimten.

3.4.2 Bestaande situatie

3.4.2.1 Wonen en bevolking

Op 1 januari 2009 waren in Tarwewijk 11219 inwoners geregistreerd en 5991 woningen. Hiervan bestond ruim een kwart uit personen jonger dan 20 jaar. Het aandeel personen vanaf 65 jaar bedraagt 6,7%. 74% van de bevolking van Tarwewijk is van allochtone afkomst. De bevolkingsgroepen die het sterkst vertegenwoordigd zijn Surinamers (15%) en Turken (14%). Van de woningvoorraad was in 2008 30% in bezit van gemeente of corporatie, 28% particuliere huur en 28% koopwoningen. 65% van de woningen was 3-kamerwoning of kleiner.

De woonmilieus in Tarwewijk zijn in beginsel zeer divers. Een tuindorp, een paar rijtjes strokenbouw, oude en nieuwe vormen van het gesloten bouwblok, een enkele drie-onder één kap-woning bestaan naast elkaar. Paradoxaal genoeg is de woningvoorraad eenzijdig: 93% van de woningen is een etagewoning. Een deel daarvan wordt ontsloten met een Haags portiek, wat in de huidige omstandigheden gevoelens van sociale onveiligheid met zich meebrengt. De woninggrootte is met gemiddeld 72 m² per woning klein. Op sommige plekken komen zelfs woningen van 45 m² voor. Naar de huidige maatstaven voldoen deze woningen niet.

3.4.2.2 Voorzieningen

De voorzieningen in de Tarwewijk zijn primair gericht op de bewoners van de Tarwewijk en zijn voornamelijk geconcentreerd aan de randen. Ze zijn vooral te vinden aan de Dordtselaan en aan de Pleinweg bij de kruising met de Wolphaertsbocht en bij de Hellevoetstraat. De buurtgerichte voorzieningen, zoals scholen liggen vooral in het binnengebied. Het voorzieningenaanbod is goed en divers. Scholen, kerken en verzorgingscentra liggen verspreid over de wijk.

De wijk heeft twee buurthuizen aan de Wolphaertsbocht en de Millinxbuurt. Tevens bevinden zich een aantal kerkelijke organisaties in de wijk, zoals Youth for Christ, House of Hope en de Victory Outreach Church.

Voor jonge kinderen zijn er speelmogelijkheden in de speeltuin, die gerund wordt door de speeltuinvereniging en op de pleintjes.

Voor de kinderen in de middelbare schoolleeftijd en jong volwassenen is er niet veel te doen. De mogelijkheden beperken zich tot een paar trapveldjes. De Sonnevancschool en de kerken trekken mensen van buiten de wijk, net als het woon- en Arthotel the Queen of the South.

De ouderenactiviteiten concentreren zich rond de woningen voor ouderen in de Wevershoekflat, aan de Gaesbeekstraat en in het ontmoetingscentrum van de OvdB Tarwewijk (Organisatie van en door Bewoners Tarwewijk) aan de Zwartewaalstraat.

In de Moerkerkestraat is een dagzorgvoorziening voor verslaafden. In dit centrum is een Foyer geopend waar wijkbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Ook in de Moerkerkestraat is De Mall gevestigd. Deze wordt gerund door Youth for Christ en heeft samen met het Albeda College een opleiding voor schoolverlaters zonder startkwalificatie. Voor jongeren is er een Jongeren Informatiepunt (JIP) en een Duimdroplocatie naast de tramlijn aan de Gaesbeekstraat. Vrouwen kunnen elkaar ontmoeten in vrouwenstudio Cleo-Patria.

Aan het Mijnsheerenplein ligt het gezondheidscentrum Tarwezicht waarin een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en apotheek gevestigd zijn.

3.4.2.3 Winkels en horeca

In totaal zijn er in Tarwewijk 113 winkelvoorzieningen, waarvan 17 winkels voor dagelijkse goederen en 87 voor niet-dagelijkse goederen. De meeste winkels zijn gesitueerd aan de Dordtselaan en de Pleinweg. In de wijk is een supermarkt aanwezig en een enkele kruidenier. De laatste jaren neemt het aantal winkels in de wijk af. Het winkelaanbod in de Tarwewijk is daardoor niet meer aantrekkelijk en de meeste winkels leiden een marginaal bestaan.

In de wijk zijn, naast enkele coffeeshops, enkele café's gevestigd. Bij metrostation Maashaven liggen het Arthotel en een uitgaanscentrum in de Maassilo.

3.4.2.4 Bedrijven

De noordrand van de wijk maakt onderdeel uit van het industrieterrein Rijn-/Maashaven. Hier bevindt zich een groot aantal industriële bedrijven. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende bedrijfssectoren die in 2008 in Tarwewijk vertegenwoordigd waren.

	2008
Totaal aantal vestigingen	234
Aantal vestigingen landbouw, Jacht, Bosbouw	1
Aantal vestigingen visserij	0
Aantal vestigingen winning van delfstoffen	0
Aantal vestigingen industrie	15
Aantal vestigingen productie en distributie van elektriciteit, aardgas en water	0
Aantal vestigingen bouwnijverheid	42
Aantal vestigingen reparatie van consumtenartikelen en handel	49
Aantal vestigingen horeca	16
Aantal vestigingen vervoer, opslag en communicatie	31
Aantal vestigingen financiële instellingen	3
Aantal vestigt. verhuur van en handel in onroerend goed, verhuur roerende goed, zakelijke dienstverl	41
Aantal vestigingen openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	2
Aantal vestigingen gezondheids- en welzijnszorg	16
Aantal vestigingen onderwijs	19
Aantal vestigingen extra-territoriale lichamen en organisaties	0
Aantal vestigingen milieudienstverlening, cultuur, recreatie en overige dienstverlening	30

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland

3.4.2.5 Verkeer en parkeren

De Tarwewijk ligt ingeklemd tussen de Dordtselaan, de Brielselaan en de Pleinweg. In het huidige verkeerssysteem is de Pleinweg een drukke verbinding op stadsniveau. De Dordtselaan en Brielselaan zijn iets rustiger stadswegen. De Dordtselaan heeft een aantal jaren geleden een herinrichting ondergaan waardoor de uitstraling van deze laan sterk is verbeterd.

De ontsluiting van Tarwewijk verloopt op dit moment op een zeer onduidelijke en ingewikkelde manier. De waterkering langs de Brielselaan maakt afslaan richting Tarwewijk onmogelijk, zodat hier een parallelweg noodzakelijk is. Het Maastunnenplein, waar het verkeer de Maastunnel in- en uitgaat maakt de entree vanaf deze zijde verwarrend. De Pleinweg bundelt het doorgaande verkeer. Het bestemmingsverkeer dient op het juiste moment een parallelweg te kiezen. De Mijnsherenlaan vormt een redelijk duidelijk entree vanaf de Pleinweg, maar aan de noordzijde moet via een klein straatje de Dordtselaan of de Brielselaan worden bereikt.

Het huidige verkeerssysteem bestaat uit hoofdwegen op het niveau van de stad, met parallelwegen voor de ontsluiting van de wijk. De Pleinweg is op stadsniveau de belangrijkste bundel. De Dordtselaan, een deel van de Wolphaertsbocht en de Brielselaan zijn belangrijk op stadsdeelniveau. De parallelwegen langs de Pleinweg scheiden het bestemmingsverkeer van het doorgaande verkeer. De parallelweg langs de Brielselaan heeft meer het karakter van een woonstraat, ook omdat de waterkering tussen de twee wegen ligt. Omdat de aansluiting van de parallelwegen op de hoofdontsluiting vaak op drukke en ingewikkelde kruispunten gemaakt is, is niet goed duidelijk hoe je de wijk moet binnenkomen. In de wijk is de oriëntatie soms moeilijk. Dit heeft te maken met de ogenschijnlijke helderheid van de rechte straatjes die in het midden ongemerkt een knik maken. De Blankenburgstraat en de Katendrechtse Lagedijk/ Gaesbeekstraat verdelen in de huidige interne verkeersstructuur het verkeer over de zijstraatjes. In de Millinxbuurt is met eenrichtingsverkeer het verkeer gereguleerd, zodat het middengebied autoluw gehouden kan worden. Hetzelfde is in de Verschoorbuurt gebeurd. De Tarwewijk kent een 30-km regime. De parkeerdruk in de wijk is hoog.

De Tarwewijk is goed bereikbaar met metro, tram en bus. De haltes liggen aan de randen en meestal bij de knooppunten (Maashavenplein, Zuidplein).

Er lopen regionale fietsroutes langs de Brielselaan, Dordtselaan, Pleinweg en Mijnsherenlaan. Vanaf de Brielselaan is de entree naar de Tarwewijk vanwege het dijklichaam ook per fiets moeilijk. De slechte oversteekbaarheid van de Pleinweg is een hindernis in de fietsroute via de Mijnsherenlaan richting het Zuiderpark en in de route voor voetgangers en fietsers naar het Zuidplein. De Maashaven is voor langzaam verkeer alleen aan de oostzijde bereikbaar. In de Tarwewijk zelf maakt de fietser gebruik van de weg.

3.4.2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte van de Tarwewijk is op verschillende niveaus te lezen. Op het stedelijk niveau zijn vooral de lanen van belang: Mijnsherenlaan, Dordtselaan, Brielselaan en Pleinweg. Een groene middenberm, begeleiding van de weg door statige platanen en een samenhangende inrichting maken de Dordtselaan een mooie weg. Ook de Mijnsherenlaan heeft in aanzet een mooi groen profiel, maar wat versleten. De Pleinweg en de Brielselaan hebben daarentegen geen enkele uitstraling.

Op het buurtniveau is een aantal parkjes en pleintjes te onderscheiden. In principe heeft elk buurtje zijn eigen parkje of pleintje. Op het niveau van de wijk ontbreekt echter een samenhangend systeem van buitenruimten. Hierdoor raakt de buitenruimte versnipperd. De aanwezigheid van de vele hekken rondom de parkjes en pleintjes draagt bij aan de versnippering. De structuur van gesloten bouwblokken in de Tarwewijk geeft in aanzet geen onveilige situatie. Er zijn woningen op straatniveau (geen anonieme bergingen of garages) en de scheiding tussen openbaar en privé is duidelijk afgebakend, op enkele binnenterreinen na. Toch wordt de Tarwewijk in sommige delen als onveilig ervaren.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan en legt als zodanig de bestaande situatie vast. Wel wordt een aantal ontwikkelingen in het plan mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen worden in paragraaf 4.2 nader omschreven. In paragraaf 4.3 wordt beschreven op welke wijze het plan in de regels is vastgelegd.

4.2 Ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4.2.1 Herontwikkeling Maassilo

Het gebouw van de Maassilo is gelegen aan de Maashaven Z.Z. Op dit moment wordt de kelder van de Maassilo aan de Maashaven Z.Z. gebruikt als discotheek. De begane grond en de tiende verdieping herbergen verschillende bijeenkomstfuncties voor onder andere evenementen, presentatieruimten, horecagelegenheid en expositie- en werkruimten. De eerste tot en met de negende verdieping worden gebruikt als bedrijfsruimten voor kleine en startende ondernemers in de creatieve sector (de Creative Factory). Dit gebruik is mogelijk gemaakt met een tijdelijke vrijstelling op basis van artikel 17 WRO. Op dit moment (november 2009) is de vrijstellingsaanvraag op grond van artikel 19 van de WRO in procedure voor permanent gebruik zoals hierboven beschreven. De aanvraag ligt tot medio december 2009 terinzage. Vooruitlopend op genoemde vrijstelling is het gebruik waarvoor vrijstelling verleend gaat worden in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2.2 Rijsoordpad

Deze locatie is gelegen tussen de Rijsoordstraat en de Wevershoekstraat. Op dit moment is deze plek een gesloten binnenterrein. In het vigerend bestemmingsplan is de bebouwing rond het Rijsoordpad bestemd voor gemengde doeleinden. Het meest oostelijke deel is bestemd als groen en is in gebruik als speelplek.

In dit bestemmingsplan is op deze locatie via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt dat binnen de totale vlek woningen en/of maatschappelijke voorzieningen en/of groen gerealiseerd kan worden. Indien hier woningen zullen worden ontwikkeld is het mogelijk om aan de oostzijde van het Rijsoordpad maximaal 5 eengezinswoningen in 2 bouwlagen te realiseren. Dit is even hoog als de huidige bebouwing van opslagruimten aan deze zijde van het Rijsoordpad. Aan de westzijde is het mogelijk om een appartementengebouw te realiseren met maximaal 3 bouwlagen en maximaal 13 appartementen.

Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Overige stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn:

1. Grondgebonden typologie, woningdiepte maximaal 12m.
2. Een afsluitbare doorgang in het bouwblok is waardevol, Rijsoordpad opwaarderen tot luwe woonstraat met daarop gerichte bebouwing.
3. Heldere scheiding openbaar-privé, grondgebonden typologie in hof.
4. Doorgaande plint met woningen en voordeuren aan de straatzijde.
5. Hoogte sluit aan bij het gewenste rustig stedelijk woonmilieu: de bebouwing aan het Rijsoordpad is 3 lagen hoog in verband met de bezonning achtergelegen woningen en tuinen.

4.2.3 Hellevoetstraat

De locatie Hellevoetstraat vormt de kop van één van de langste bouwblokken in Rotterdam en is tevens gelegen aan een belangrijke entree van de Tarwewijk. Bij vernieuwing is het uitgangspunt deze positie nader te accentueren. Dit gegeven is in de randvoorwaarden zodanig vertaald dat de hoogte langs de Brielselaan kan oplopen tot maximaal 5 lagen aan de Hellevoetstraat. Dit plan maakt het mogelijk om op de begane grond plintfuncties zoals bedrijven te realiseren. Op alle verdiepingen kan er gewoond worden. Er wordt een maximale (woning)diepte van 10 meter mogelijk gemaakt.

4.3 Juridische planbeschrijving

4.3.1 Bedrijf

De bedrijven aan de Maashaven-zuidzijde en de Brielselaan tot aan de Ponserpad hebben de bestemming 'Bedrijf' en vallen onder de milieucategorie IV bedrijven. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsbestemming in meters op de plankaart is zodanig dat de huidige bedrijfsgebouwen binnen de hoogtegrenzen vallen. Ook het pand op de Moerkerkestraat 89 valt binnen deze bestemming, echter onder de milieucategorie II. Dit pand is in gebruik van de KPN als verdeelstation voor heel Rotterdam Zuid.

Op het terrein van de AVR aan de Brielselaan nabij nummer 175 staat een pand dat op de begane grond kantoren bevat met daarboven 14 bedrijfswoningen (op de huisnummer 161 tot en met 169). In de regels bij de bestemming "Bedrijf" zijn ter plaatse van een aanduiding op de plankaart om die reden ook bedrijfswoningen toegestaan. Tevens bevinden zich op dit terrein twee hoge schoorstenen. Deze zijn als hoogteaccent weergegeven op de plankaart met een maximale bouwhoogte van 100 meter.

Binnen de bestemming 'Bedrijf', op de locatie waar voorheen de Aerospace gevestigd was, is op de plankaart een nadere aanduiding 'bouwmarkt toegestaan' opgenomen om eventueel in de toekomst de vestiging van een bouwmarkt terplaatse mogelijk te maken.

Voorzieningen van openbaar nut, zoals electriciteitsvoorzieningen (trafohuizen e.d.) hebben de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Kleine bouwwerken van openbaar nut zijn niet als zodanig bestemd voor zover deze bouwvergunningsvrij zijn. Het gaat hierbij om gebouwtjes met een brutooppervlakte van minder dan 15 m² en met een hoogte van minder dan 3 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

4.3.2 Gemengd

De gronden die door meerdere functies in gebruik zijn hebben een gemengde bestemming. Dit zijn vaak de gevallen waar op de bovenverdiepingen gewoond wordt en op de begane grondlaag een andere functie zit, zoals bijvoorbeeld detailhandel of een bedrijf.

In dit plan zijn drie gemengde bestemmingen opgenomen, namelijk 'Gemengd - I', 'Gemengd - II' en 'Gemengd - III'. De bestemming 'Gemengd - I' laat op de begane grond naast wonen eveneens de functies detailhandel, bedrijven (in de milieucategorieën I en II), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe. Deze bestemming komt met name voor op de Pleinweg en de Dordtselaan. In mindere mate komt deze bestemming ook in het binnengebied van de wijk voor. Dit zijn voornamelijk kleine buurtwinkeltjes, gevestigd op de hoeken van sommige straten, waarvan het voortbestaan op deze plekken niet onwenselijk is.

De bestemming 'Gemengd - II' laat op de begane grond naast wonen ook bedrijven (milieucategorie I en II), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe (géén detailhandel). Deze bestemming is gegeven aan bebouwing in het woongebied waar op de begane grond bedrijfjes zitten of waar de begane grond zich leent voor gebruik als bedrijfsruimte en waar de vestiging van winkels niet wenselijk is. Sommige bebouwing waar nu een detailhandelfunctie zit, maar waar dit onwenselijk is, is in dit plan de detailhandelfunctie wegbestemd. Deze hebben dus de bestemming 'Gemengd - II' gekregen.

De bestemming 'Gemengd - III' is gegeven aan de Maassilo. Hier zijn zowel géén woningen als detailhandel toegestaan. Het hele pand mag gebruikt worden als bedrijf en kantoor. Horeca is slechts toegestaan in de kelder en op de begane grond.

Voor alle drie de bestemmingen 'Gemengd' geldt net als voor de bestemming 'Wonen' dat de maximale hoogte aan wordt gegeven in bouwlagen.

In dit bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegd opgenomen voor een bestemming 'Gemengd - IV' bij het Rijsoordpad. Hierbij wordt het mogelijk gemaakt om bij het Rijsoordpad woningen, maatschappelijke voorzieningen of groen te realiseren. De maximale bouwhoogte is aan de oostzijde van het Rijsoordpad 2 bouwlagen en aan de westzijde 3 bouwlagen. Op de plankaart is deze wijzigingsbevoegdheid aangeduid als 'WRO-ZONE - WIJZIGINGSGEBIED'.

4.3.3 Groen

De grotere oppervlakten park of groene buitenruimte hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en speelvoorzieningen toegestaan. Deze bestemming kan ook water omvatten. Ten aanzien van water geldt hetzelfde als voor de bestemmingen "Verkeer - Wegverkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied".

Binnen de bestemmingen "Verkeer - Wegverkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied" is het ook mogelijk om openbaar groen aan te leggen.

Nabij de Spijkenissestraat ligt binnen de bestemming "Groen" een keerlus voor de tram. In de regels is deze voorziening specifiek opgenomen.

4.3.4 Horeca

In de "horecanota Charlois" van de deelgemeente Charlois worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in deze deelgemeente beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan. Aan de noordrand langs de Brielselaan en in de de Mijnkintbuurt is het horecabeleid erop gericht om het aantal vestigingen te verminderen. In dit bestemmingsplan staan de bestaande horecavestigingen met een aanduiding op de plankaart opgenomen. Tevens zijn deze horecavestigingen per bestemming in de regels expliciet genoemd. Op andere adressen zijn geen nieuwe horecavestigingen toegestaan zonder wijziging van het bestemmingsplan. Uitzondering hierop is de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede horecavestiging in het blok met de bestemming Gemengd - 1 aan de Puttershoekstraat.

De meeste horeca inrichtingen in het plangebied zijn met een nadere aanduiding op de plankaart bestemd. In de regels van de desbetreffende bestemming, vaak 'Gemengd - I', 'Gemengd - II', 'Wonen' of 'Maatschappelijk' is opgenomen op welke adressen deze horeca inrichtingen zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt twee nieuwe horecavestigingen mogelijk. De eerste is op de hoek van de Brielselaan en Hellevoetstraat. Hiervoor is de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart opgenomen. In de regels is opgenomen dat deze horeca is toegestaan, mits de horeca op de Brielselaan 192 ophoudt met bestaan. Hiernaast maakt dit bestemmingsplan mogelijk om met een binnenplanse ontheffing een tweede horecavoorziening mogelijk te maken aan de Puttershoekstraat (artikel 6.4 van de planregels).

In Tarwewijk zijn twee hotels gevestigd, één aan de Pleinweg en één op de Mijnsherenlaan 9. Het hotel aan de Pleinweg heeft de bestemming 'Horeca'. Het Woonhotel op de Mijnsherenlaan is gesitueerd in een gebouw met meerdere functies en is met een nadere aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart weergegeven. De primaire bestemming is hier echter 'Gemengd II'. Op de Mijnsherenlaan 9 zit het restaurant Thuis. Deze maakt onderdeel uit van het woonhotel en is dus niet met een aparte aanduiding weergegeven.

4.3.5 Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende functie. Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Voor deze bestemming is op de plankaart een maximum bebouwingspercentage opgenomen en een maximale hoogte in meters.

4.3.6 Tuin

De bestemming "Tuin" ligt in de Tarwewijk met name op binnenterreinen van bouwblokken, maar ook voor- en zijtuinen komen voor. Binnen de bestemming "Tuin" mag zeer beperkt gebouwd worden. In de regels is daarvoor een aparte regeling voor aan- en bijgebouwen opgenomen. Voor het overige geldt hier het besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken.

4.3.7 Verkeer

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" zijn de 50-km wegen opgenomen die, gebaseerd op de wegcategorisering duurzaam veilig, ook in de toekomst 50-km wegen zullen blijven. De Pleinweg, Brielselaan, Doklaan en de Dordtselaan zijn de brede verkeerswegen in het plangebied die deze bestemming hebben gekregen. De Wolphaertsbocht is niet zozeer een drukke verkeersweg maar daar loopt wel tramlijn 2 en is daarom ook bestemd als "Verkeer - Wegverkeer".

De rest van de wegen valt onder de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Deze bestemming is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs, voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemming is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

In het plangebied zit een blok met de bestemming 'Verkeer - garageboxen'. Deze bestemming heeft betrekking op stallingsruimten voor motorvoertuigen. Autoreparatiebedrijven vallen hier niet onder. Deze hebben namelijk een bedrijfsbestemming.

In dit bestemmingsplan hebben op twee plaatsen de gronden de bestemming 'Verkeer - Erf' gekregen. Op deze gronden is het niet toegestaan om te bouwen. Hier mag echter wel geparkeerd worden.

4.3.8 Water

In het plangebied bevindt zich alleen water aan de Maashaven. Dit gedeelte van het plangebied is dan ook als "Water" bestemd. Deze bestemming is zowel bedoeld voor waterhuishoudkundige doeleinden als voor verkeersdoeleinden te water.

4.3.9 Wonen

Het overgrote deel van de woningen bestaat uit gestapelde woningen in gesloten woonblokken en krijgt de bestemming "Wonen". Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen laagbouw danwel gestapelde woningen. Wonen kan verder als functie ook voorkomen in de bestemming "Gemengd". Op de plankaart wordt het maximale aantal bouwlagen aangegeven. De keuze voor de dakvorm is in principe vrij.

In de bestemmingsplannen die we met dit bestemmingsplan vervangen is nu op een aantal plaatsen geregeld dat de begane grondverdieping van de woningen gebruikt mag worden als winkel of bedrijfsruimte. Dit is het geval langs doorgaande wegen zoals de Pleinweg. Vaak is daarbij bovendien aangegeven dat middels een vrijstellingsbevoegdheid bijvoorbeeld de winkel ook een bedrijf en het bedrijf ook een winkel kan zijn. In dit bestemmingsplan hanteren we voor de genoemde gevallen het gebruik van de bestemming "Gemengd". In de regels is aangegeven welke functies daar -naast de woonfunctie- onderdeel van uit kunnen maken. Daar waar op dit moment een woning aanwezig is, krijgt het pand alleen de bestemming "Wonen".

In de regels 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.

Het gebouw op de hoek van de Rijsoordstraat en de Borselaarstraat, waar een begeleid wonen faciliteit is gehuisvest, is bestemd als 'Wonen - Bijzonder woongebouw'. Van een bijzonder woongebouw is sprake als naast het gebruik voor wonen een beperkt aantal vierkante meters mede in gebruik is voor andere functies, bijvoorbeeld voorzieningen bij een bejaardenflat.

Per 1 januari 2003 is de Woningwet veranderd. Dit betekent dat er nieuwe spelregels van kracht zijn geworden voor het bouwen van en aan woningen, kantoren, winkels en dergelijke. De nieuwe Woningwet kent drie categorieën bouwwerken: bouwvergunningvrij, licht-bouwvergunningplichtig en regulier bouwvergunningplichtig.

In de wet is vastgelegd welke bouwwerken bouwvergunningvrij zijn of slechts een lichte bouwvergunningsprocedure doorlopen. Aan de achterkant mag doorgaans sneller worden gebouwd zonder bouwvergunning. Voor de voor- en zijkant van de woning gelden meer beperkingen en moet meestal een bouwvergunning worden aangevraagd.

Een bouwvergunningvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, er kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat.

Voor een opsomming van bouwvergunningvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" van de gewijzigde Woningwet.

4.3.10 Belhuizen

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

Overeenkomstig Rotterdams beleid in de 'leefmilieuverordening belhuizen' (van kracht geworden op 22 december 2006) legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig was ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

Het bestemmingsplan bestemt hiertoe dergelijke bestaande belhuizen positief. Op de plankaart en in de planregels is 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.

De Tarwewijk kent momenteel 11 belhuizen. De locaties waar deze belhuizen zich bevinden zijn op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'Belhuis toegestaan' en in de regels worden ze op adres genoemd. Voor deze belhuizen is in dit bestemmingsplan een uitsterfregeling opgenomen. Dit houdt in dat een belhuis niet langer is toegestaan zodra het gebruik als belhuis is vervangen door ander gebruik dat op basis van de geldende bestemming is toegestaan.

4.3.11 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 dat alleen bestaande inrichtingen voor vergunningverlening in aanmerking komen, op voorwaarde dat deze inrichtingen kunnen voldoen aan de gestelde eisen en de exploitanten geen criminele antecedenten hebben. Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan.

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

Alle bestaande seksinrichtingen die voorzien zijn van een exploitatievergunning voor een seksinrichting worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Op de plankaart en in de regels is 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. Tevens is voor de bestaande seksinrichtingen een uitsterfregeling opgenomen in dit plan. Dit houdt in dat een seksinrichting niet langer is toegestaan zodra het gebruik als seksinrichting is vervangen door ander gebruik dat op basis van de geldende bestemming is toegestaan.

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. Deze vallen onder reguliere winkels die in dit bestemmingsplan mogelijk zijn binnen de bestemming "Gemengd - I".

4.3.12 Leidingen en straalpad

Door het plangebied loopt over de volledige lengte van de Mijnsherenlaan een rioolwaterpersleiding. Deze rioolwaterpersleiding loopt over de bestemmingen 'Verkeer - Wegverkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen', en is als dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen op de plankaart en de regels. In het plangebied bevindt zich geen straalpad.

4.3.13 Archeologie

In het plan is een aparte archeologiekaart opgenomen waar de archeologisch belangrijke vindplaatsen op aangegeven zijn.

4.3.14 Waterkering

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen voor 'Waterstaat - Waterkering'. De beschermingszones maken ook onderdeel uit van deze bestemming. Deze dubbelbestemming loopt over de bestemmingen 'Bedrijf', 'Verkeer - Wegverkeer', 'Groen', 'Wonen', 'Tuin', 'Gemengd - I', 'Gemengd - II', 'Gemengd - III' en 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen'. De beschermingszones worden beschouwd als bij de watergang te behoren en zonder daarvoor door de waterbeheerder een vergunning is verleend mag hier niet worden gebouwd of geplant.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

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 projectbesluiten. De wijziging op het Besluit op de 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 van artikel 10 Bro.

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.

Het relevante Rijksbeleid voor buitendijkse gebieden is de "Beleidslijn grote Rivieren". Deze beleidslijn bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid - vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt - van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Op het buitendijks gebied in de Tarwewijk is artikel 2a van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken van toepassing. Artikel 2a-gebieden zijn gedeelten van het rivierbed waar op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur het vergunningsregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken niet van toepassing is. Dit betekent dat er voor bouwen en aanleggen in het buitendijks gebied van dit bestemmingsplan geen vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.

De beleidslijn gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed (het buitendijks gebied). Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in buitendijks gebied. Bij bestaande situaties kan de gemeente bijdragen aan een goede veiligheidssituatie door het opstellen van evacuatieplannen, bij nieuwe situaties kan dit ook door het opnemen van bepalingen in het ruimtelijk plan.

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 planrijk 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.

De waterbeheerder van het binnendijs gebied in het bestemmingsplan Tarwewijk is het waterschap Hollandse Delta. 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. Gemeentewerken afdeling Watermanagement is de rioolbeheerder in het plangebied.

Rijkswaterstaat is de waterkwaliteitsbeheerder van de Maashaven.

Omdat de Tarwewijk een hoofdzakelijk conserverend plan is en geen binnendijs oppervlaktewater heeft is het overleg met de waterbeheerders gevoerd in het kader van het vooroverleg.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het plangebied omvat een binnendijks en een buitendijks gedeelte. Het binnendijkse gedeelte ligt in peilgebied 50-1 in het beheersgebied van Waterschap Hollandse Delta. Dit peilgebied heeft een oppervlaktewaterpeil van NAP -2,40 meter. In het gedeelte van het plangebied dat binnendijks ligt is echter geen oppervlaktewater aanwezig. De meest nabije singel is die aan de Lange Hilleweg ten oosten van de Dordtselaan.

Het buitendijkse gebied bestaat uit de gronden aan de zuidkant van de Maashaven en een deel van de Maashaven zelf.

5.3.2 Riolering

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Carnisse dat rioolwater vanuit hoofdgemaal Amelandseplein via district Charlois naar de rioolwaterzuiverings installatie Dokhaven pompt. Het stelsel is een gemengd rioelstelsel, wat betekent dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. In het plangebied liggen geen overstorten.

5.3.3 Waterveiligheid

Het plangebied ligt voor het grootste gedeelte binnendijks. Een kleine strook ligt buitendijks aan de Maashaven. In deze paragraaf wordt daarom naar de waterveiligheid van zowel het binnendijks- als het buitendijks gebied gekeken.

Binnendijkse veiligheid

De waterkering in het plangebied is een primaire waterkering die deel uitmaakt van dijkkring 17 van IJsselmonde. Deze waterkering heeft een beschermingsniveau van 1/4.000 per jaar. Dit houdt in dat de keringen bescherming bieden tegen het extreme hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 4.000 jaar voorkomt. In de praktijk houdt het waterschap echter een veiligheidsniveau van 1/10.000 per jaar aan, waardoor de waterkering een bescherming bieden tegen een waterpeil dat gemiddeld eens per 10.000 jaar voorkomt.

Uit een onderzoek dat de provincie Zuid-Holland voor haar hele grondgebied heeft uitgevoerd blijkt dat bij een dijkdoorbraak de waterdiepte in het plangebied beperkt blijft tot een diepte van 0,8 meter. Voor het plangebied is het effect van een overstroming groter wanneer de waterkering in het plangebied doorbreekt. In dat geval heeft het water een grote stroomsnelheid en zal er door die snelheid, meer schade ontstaan. Doordat een groot deel van de waterkering bebouwd is, zal bij een doorbraak, bijvoorbeeld bij het afschuiven van het talud, ook een groot deel van deze bebouwing vernield worden.

Buitendijkse veiligheid

Het deel van het plangebied dat buitendijks gelegen is, wordt niet beschermd door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de terugkeertijden van hoog water in de Nieuwe Waterweg en de maaiveldhoogte van het buitendijkse gebied. Rijkswaterstaat heeft voor de Nieuwe Maas de herhalingstijden voor hoogwater bepaald. Nabij het plangebied is voor de herhalingstijd van 1x per 10.000 jaar de maatgevende hoogwaterstand bepaald op NAP +3,60 meter. Wil een buitendijks gebied voldoen aan die herhalingstijd zal de maaiveldhoogte dus minimaal NAP+ 3,60 moeten zijn. Bij het bepalen van de mogelijke gevolgen van wateroverlast wordt gekeken naar materiele schade en de slachtoffers die kunnen vallen. Materiele schade is afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de objecten die hiermee worden bedreigd. Enkele decimeters water in openbaar gebied hoeft niet direct schade op te leveren, maar een woning of bedrijf waarin deze hoeveelheid water staat levert wel direct schade op aan het pand en de inboedel. Daarnaast ontstaat er nog schade door eventueel productieverlies.

De kans op slachtoffers wordt bepaald door verschillende factoren. Het belangrijkste risico is verdrinking in diep water of bij grote stroomsnelheden. Het optreden van overstroming van buitendijks gebied gaat echter in het algemeen zeer langzaam en is goed voorspelbaar. Grote stroomsnelheden zullen dus niet voorkomen. Bovendien blijft de waterdiepte beperkt door de hoge maaiveldhoogte van het terrein. De kans op verdrinking is daardoor klein. In de huidige situatie ligt een groot deel van de buitendijkse strook op NAP +3,20 meter of lager. Doordat dit lager is dan de genoemde NAP +3,60 meter heeft het buitendijks gebied in de huidige situatie al een grotere kans dan 1/10.000 om last te krijgen van hoog water. Bij een waterhoogte met een herhalingstijd van 1/10.000 staat een groot deel van het buitendijkse terrein aan de Maashaven onder water. Bij een hoge waterstand die gemiddeld eens in de 1.000 jaar voorkomt staat een deel van het buitendijks gebied onder water.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Waterberging

Conform het waterbeleid moet uitbreiding van het verharde oppervlak worden gecompenseerd, bij voorkeur in de vorm van open water. Hierbij hanteert het waterschap Hollandse Delta de regel dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden met 10% van die toename aan wateroppervlak. In het gebied zijn op twee plaatsen werkzaamheden gepland. Echter, zowel de ontwikkelingen aan de Hellevoetstraat en het Rijnsoordpad, als op de overige locaties, leiden niet tot aanvullende verharding van de ondergrond.

In het peilgebied 50-1, waar de Tarwewijk in ligt, is een tekort aan waterberging. Er is een opgave om binnen dit peilgebied 4.206 m³ aan waterberging te realiseren. Dit sluit aan bij de maatregel uit het deelgemeentelijk waterplan om naar waterbergingsmogelijkheden in de wijk te zoeken. Vanuit Waterplan 2 wordt in het peilgebied ingezet op het aanleggen van open water, waterpleinen, groene daken en overige innovatieve oplossingen. In de Tarwewijk zal vooral gekeken moeten worden naar de alternatieve oplossingen, aangezien open water aanleggen beperkt mogelijk is. In overleg met het waterschap kan gekeken worden naar alternatieven voor het open water. Groene daken, waterpleinen of waterberging in de wegfundering kunnen (gedeeltelijk) een oplossing bieden. Deze oplossingen kunnen worden toegepast zonder dat daar een wijziging van het bestemmingsplan voor nodig is.

5.4.2 Riolering

Er worden 58 nieuwe woningen gerealiseerd en 6 woningen gesloopt. Hierdoor neemt de afvalwaterbelasting op het riool toe. Uitgaande van een piek van 30 liter huishoudelijk afvalwater per woning per uur, gaat het om een toename van 1,7 m³ per uur. Neerslag die op het plangebied valt, kan op meerdere manieren worden afgevoerd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet in op het scheiden van regenwater en afvalwater. De gevolgen van de nieuwbouw voor het rioelstelsel dienen in de vervolgfase te worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

5.4.3 Waterveiligheid en uitgiftepeil

Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel en daardoor ook de maatgevende waterstand van de Nieuwe Maas. Tot 2050 is er een zeespiegelstijging te verwachten van maximaal 35 centimeter, in 2100 is dit volgens de Deltacommissie 1,30 meter. Geschat wordt dat deze stijging voor ongeveer 35% doorwerkt naar het waterpeil van de Nieuwe Maas. Voor 2100 moet daarom rekening gehouden worden met een stijging van het waterpeil met 45 centimeter. Het binnendijkse gebied wordt beschermd door de waterkering. Het waterschap, dat verantwoordelijk is voor het beheer van de kering zal de veiligheid van de kering op het wettelijk vereiste niveau houden, waardoor de kans op overstromingen binnendijks niet toe zullen nemen. Buitendijks is het waterschap echter niet verantwoordelijk voor de waterveiligheid: de eigenaar van het perceel is zelf verantwoordelijk voor eventuele schade bij hoog water. Doordat het waterpeil in de Nieuwe Maas stijgt neemt de kans dat het buitendijks gebied onder water loopt toe. De eigenaars van het gebied zijn zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen.

Bij herinrichting van het buitendijks gebied moet een nieuw uitgiftepeil worden bepaald, het uitgangspunt is hierbij dat het gebied gedurende de levensduur beschermd moet zijn tegen de gevolgen van hoogwater. Het te hanteren uitgiftepeil zal in de bouwplanfase worden vastgesteld op basis van het advies van de werkgroep uitgiftepeil van Gemeentewerken. Daarnaast is het bij herinrichting van het buitendijkse gebied raadzaam om rekening te houden met hoog water. Dit kan bijvoorbeeld door het water met behulp van hoge plinten buiten te houden, of door elektrische installaties op hoogte te zetten.

5.4.4 Wateropgave in relatie tot de plankaart en regels

Het is in dit plan ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt om oppervlaktewater te realiseren doordat binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Wegverkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' de gronden mede bestemd zijn voor water. De rioolwaterpersleiding is inclusief zakelijke rechtsstrook bestemd als 'Leiding - Riool'.

Ter plaatse van de Brielselaan ligt een hoofdwaterkering op deltahoogte. De beschermzone van deze waterkering is op de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Voor de uitvoering van werken binnen deze dubbelbestemming is een vergunning vereist van het waterschap Hollandse Delta.

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:

- beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
- richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
- veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
- waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
- het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
- veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
- 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 Milieu effectrapportage

6.2.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. . De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

6.2.2 Plan/besluit

Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk: Herontwikkeling Maassilo, Rijsoordpad en Hellevoetstraat. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het bestemmingsplan zijn geen activiteiten opgenomen die voorkomen op de C/D-lijst. De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan Tarwewijk niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

6.3 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 milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' 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;
- 'gemengde wijk'; 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 'gemengde wijk'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het woongebied Tarwewijk is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als gemengd gebied. Dit houdt in dat binnen dit gebied activiteiten in de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan onder of naast woningen. Een bedrijf in milieucategorie 3 is toegestaan op minimaal 30 meter van woningen, deze bedrijven komen thans in het woongebied niet voor.

De strook met bedrijven ten noorden van de Brielselaan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als industriegebied I. Binnen dit gebied zijn activiteiten in milieucategorie 1 t/m 4 toegestaan. In dit gebied zijn een aantal bedrijven in milieucategorie 4 gevestigd. Deze bedrijven voldoen aan de minimale afstand van 50 meter tot de woningen.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

In de Maassilo is een discotheek gevestigd. Voor discotheken geldt een indicatieve afstand van 30 meter tot woningen in verband met geluid. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is een discotheek op deze locatie dus passend. Los daarvan moet in het kader van de vergunning zorg worden gedragen voor een goede geluidsisolatie.

6.4 Geluid

6.4.1 Algemeen

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

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

6.4.2 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.

Tabel 1 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 Tarwewijk worden twee ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nieuwe geluidgevoelige situaties zijn zoals bedoeld in de Wet geluidhinder; de realisatie van maximaal 40 appartementen in plaats van de bestaande 6 laagbouwoningen aan de westkant van de T-kruising van de Brielselaan met de Hellevoetstraat, en de realisatie van maximaal 18 woningen aan weerszijden van het Rijnsoordpad.

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere grenswaarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidberekeningen uitgevoerd.

Voor de locatie aan de Brielselaan zijn twee zoneplichtige wegen relevant, de Brielselaan en de Wolphaertsbocht. De hoogste geluidbelasting vanaf de Brielselaan is 61,8 dB, en ligt dus hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting vanaf de Wolphaertsbocht is op de gevel van de ontwikkellocatie lager dan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidbelasting op de locatie aan weerszijden van het Rijnsoordpad ligt voor alle relevante wegen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conform het gemeentelijke ontheffingenbeleid en ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkelingen in het plangebied dient de geluidbelasting vanwege relevante niet-zoneplichtige geluidbronnen inzichtelijk te worden gemaakt. Het college zal de geluidbelasting afkomstig van de niet-zoneplichtige geluidbronnen in overweging nemen bij het vaststellen van een hogere waarde. Voor het bestemmingsplan Tarwewijk zijn de relevante niet-zoneplichtige geluidbronnen de Hellevoetstraat (30 km/u) en een trambaan (lijn 2). De Hellevoetstraat heeft een geluidbelasting van 51,5 dB op de nieuwbouwlocatie. Deze geluidbelasting ligt boven de voorkeurswaarde maar ruim onder de geluidbelasting vanaf de Brielselaan. De geluidbelasting van Tramlijn 2 op de nieuwbouwlocatie aan de Brielselaan is 67,5 dB. Dit is een hoge geluidbelasting, maar wel een piekbelasting (alleen als de tram langs rijdt) in tegenstelling tot de continubelasting van het wegverkeer. Voor de geluidbelasting van trams zijn geen wettelijke normen.

6.4.3 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 metro die boven de Mijnsheerenlaan door het plangebied loopt is ook een spoorweg. Een bovengrondse metroverbinding heeft een toetsingszone van 100 meter aan weerszijden. Het bestemmingsplan Tarwewijk maakt geen nieuwe geluidgevoelige situaties mogelijk binnen de toetsingsafstand langs de metro. Er hoeft daarom ten behoeve van het bestemmingsplan Tarwewijk geen onderzoek naar de geluidbelasting van het railverkeer te worden gedaan.

6.4.4 Industrielawaai

Het bestemmingsplan Tarwewijk ligt zoals op de plankaart is te zien bijna helemaal binnen de 50 dB(A) toetsingszone van het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven. De Tarwewijk ligt eveneens bijna helemaal binnen de 50 dB(A) toetsingszone van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. De strook bedrijven tussen de Brielselaan en de Maashaven is onderdeel van dit gezoneerde industrieterrein. Dit betekent dat binnen de bestemmingen "Bedrijven IV" en "Bedrijven III" ook grote lawaaimakers (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder) zijn toegestaan.

De nieuwbouwlocatie aan weerszijden van het Rijsoordpad ligt buiten de toetsingszone van het industrieterrein Waal-/Eemhaven maar ligt voor een deel binnen de toetsingszone van de Maas-/Rijnhaven. De nieuwbouwlocatie aan de Brielselaan ligt binnen beiden toetsingszones. Voor de nieuwbouwlocaties aan de Brielselaan en het Rijsoordpad is een onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van het Industrielawaai op de gevels van de nieuwe woningen.

De nieuwbouwlocatie aan het Rijsoordpad ligt op de rand van de 50 dB(A)-contour van het industrieterrein Maas-Rijnhaven. Gezien de geluidluwe ligging van het plan (volledig omringd door hogere bebouwing en op de 50 dB(A) contour) zal de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden, daarom hoeft de geluidbelasting op deze locatie niet nader te worden berekend.

De geluidbelasting van het industrieterrein Waal-/Eemhaven op de nieuwbouwlocatie aan de Brielselaan is 55 dB(A). De geluidbelasting van de Maas-/Rijnhaven op deze nieuwbouwlocatie is eveneens 55 dB(A). Op de nieuwbouwlocatie aan de Brielselaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor Industrielawaai vanaf beide industrieterreinen met 5 dB(A) overschreden.

6.4.5 Conclusie

Maatregelen

Bij een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt in eerste instantie bekeken of er maatregelen mogelijk zijn die de geluidskwaliteit verbeteren. Er zijn drie verschillende soorten maatregelen: maatregelen aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger. Een belangrijk criterium van het al dan niet treffen van maatregelen is de doeltreffendheid of redelijkheid van de maatregelen. Op de gevels van de locatie 'Rijsoordpad' wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Er zijn geen maatregelen nodig. Op de gevels van de locatie 'Brielselaan' wordt de voorkeurswaarde overschreden als gevolg van de industrieterreinen Waal-Eemhaven en Maas-Rijnhaven en als gevolg van het verkeer op de Brielselaan. De maximaal toegestane waarde wordt niet overschreden.

Voor de industrieterreinen is reeds een saneringsprogramma vastgesteld en uitgevoerd. Daarin zijn alle mogelijke bronmaatregelen onderzocht en uitgevoerd. Gezien de toegekende geluidruimte aan bedrijven is verdere reductie van de geluidbelasting niet mogelijk. Het plaatsen van schermen is voor het Industrielawaai niet effectief en bovendien zowel financieel als stedenbouwkundig geen optie.

De geluidsbelasting van de Brielselaan op de nieuwbouwlocatie wordt met name bepaald door het verkeer op de ventweg (de eenrichtingsweg direct langs de nieuwbouwlocatie). Daarom is het verhogen van het talud of het plaatsen van een scherm tussen de doorgaande rijbanen van de Brielselaan en de ventweg geen oplossing. De ventweg bestaat uit klinkers. Door de klinkers te vervangen door asfalt kan een reductie tot circa 4 dB behaald worden. Het is echter financieel niet haalbaar om voor 40 nieuwe woningen een stiller wegdektype toe te passen. Voor de nieuwbouw zijn gevelmaatregelen financieel meer doelmatig. Voor de nieuwbouwwoningen zijn de beglazing en de eventueel aanwezige ventilatieroosters akoestisch gezien maatgevend. Door dikkere beglazing en/of een ander type rooster of mechanische ventilatie toe te passen kan zonder relatief hoge aanvullende kosten aan de binnenwaarde worden voldaan.

Hogere waarden

Omdat het treffen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk dan wel wenselijk is wordt aan burgemeester en wethouders voorgelegd voor de nieuwbouwlocatie aan de Brielselaan hogere grenswaarden vast te stellen. Het betreft een hogere grenswaarde van 62 dB voor de geluidbelasting van het wegverkeer over de Brielselaan en een hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor de geluidbelasting vanaf zowel het industrieterrein Waal-/Eemhaven als het industrieterrein Maas-/Rijnhaven.

Geluidluwe gevels

In het Rotterdams ontheffingenbeleid wordt aangegeven dat woningen waarvoor een hogere waarde wordt verleend moeten zijn voorzien van ten minste één geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel met een lage geluidbelasting. De grens voor een geluidluwe gevel is in ontheffingenbeleid 53 dB voor het gecumuleerde wegverkeer en 50 dB(A) voor het gecumuleerde industrielawaai. Er is onderzocht of de ontwikkellocaties aan dit gemeentelijke beleid voldoen. Bij de locatie Rijsoordpad is door de afscherming van het bouwblok elke gevel een geluidluwe gevel. Uit de berekening blijkt dat als gekeken wordt naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer bij de locatie Brielselaan er tenminste één geluidluwe zijde aanwezig is, namelijk de zuidzijde. Uitgaande van de contouren van industrielawaai zou er géén geluidluwe gevel zijn. Bij de contouren van industrielawaai voor de Waal-/Eemhaven is echter geen rekening gehouden met de afschermende werking van gebouwen, waardoor de geluidbelasting in werkelijkheid lager zal liggen dan aangegeven. De geluidbelasting als gevolg van de Maas-/Rijnhaven is alleen op de noordzijde van de ontwikkellocatie berekend. In overleg met de DCMR Milieudienst Rijnmond is bepaald dat deze berekende waarde geldt als hogere waarde voor de gehele locatie. Door de afschermende werking van het gebouw zelf zal de geluidbelasting aan de zuidzijde lager liggen dan 55 dB(A). Er is dus niet met zekerheid vast te stellen of kan worden voldaan aan het gemeentelijke beleid voor geluidluwe gevels, maar dit is wel aannemelijk. Gezien het belang van het realiseren van extra woningen in bestaand stedelijk gebied en het belang van deze nieuwbouw voor de kwaliteit van de Tarwewijk wordt een lichte overschrijding van het beleid voor geluidluwe gevels door de gemeente als acceptabel gezien.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Algemeen

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 van 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). Deze is per 1 augustus 2009 inwerking getreden. In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. 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.

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. Deze grens tussen wel of niet in betekenende mate ligt op 3% van de grenswaarde. 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.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- 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.

6.5.2 Plangebied

De Wet Luchtkwaliteit maakt ontwikkelingen met een beperkte omvang mogelijk zonder onderzoek en zonder toetsing aan grenswaarden (luchtkwaliteitseisen). Dit geldt voor de zogenaamde niet in betekenende mate (NIBM) projecten. Tijdens het opstellen van de Notitie luchtkwaliteit door Gemeentewerken Rotterdam 926 maart 2009) was de tijdelijke 1% regeling van kracht, thans geldt sinds 1 augustus 2009 de 3% regeling. In de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. NIBM projecten voldoen aan de Wet luchtkwaliteit en kunnen worden gerealiseerd zonder toets aan grenswaarden luchtkwaliteit.

Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime en bij een tweezijdige ontsluiting 1000 woningen. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zgn. gemengde programma's met bijv. winkels en bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-beteknende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan Tarwewijk maakt het mogelijk dat maximaal 58 woningen worden gebouwd. Dit is veel minder dan de 1000 woningen die het besluit NIBM bij twee of meer ontsluitingswegen toestaat. Weliswaar komt er ook 550 m² BVO bedrijfs- of winkelruimte bij maar het verkeerseffect van een winkel of bedrijf met een dergelijke oppervlakte is verwaarloosbaar ten opzichte van het verkeerseffect van 942 woningen die in theorie binnen het NIBM begrip nog zouden kunnen worden gerealiseerd. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat dit plan een NIBM plan is. Het bestemmingsplan Tarwewijk voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

6.6 Bodem

6.6.1 Algemeen

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".

6.6.2 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. In de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam is het volgende te vinden over de bodemkwaliteit in de Tarwewijk: Vanaf 1915 wordt begonnen met het bouwrijp maken van de Tarwewijk. Er wordt opgehoogd met zand en klei dat deels koolas- en puinhoudend is. Daarnaast hebben de bewoners binnenterreinen opgehoogd met koolassen uit eigen kachel. Hierdoor zijn zowel de contactzone (de bovenste 1 meter) en de ondergrond matig vervuild. Er waren en zijn veel bedrijfjes in de wijk. De kans op puntbronnen (plaatselijke concentraties van vervuiling) is daardoor groot. In de strook met bedrijven ten noorden van de Brielselaan is de contactzone ook matig vervuild maar de ondergrond is schoon. Er is her en der sprake van puntbronnen veroorzaakt door brandstoftanks en morsplaatsen.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Algemeen

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 redenen". 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 artikel 1 van de regels is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgeboden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10-5/jaar voor tien slachtoffers en 10-7/jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10-4/jaar voor 10 slachtoffers en 10-6/jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10-8 plaatsgeboden 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.

6.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over water

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

Indien zeeschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen dan wel aanmeren moet een zone van 40 meter vanaf de kade vrij gehouden worden van kwetsbare bebouwing. In een zone tussen 40 en 65 meter vanaf de kade mogen alleen kwetsbare functies worden gebouwd als goed gemotiveerd kan worden waarom hier gebouwd moet worden en niet buiten de 65 meter-zone; dit is in Rotterdam vanaf raainummer 1034 (Hoek van Holland) tot en met raainummer 1004 (ingang Schiehaven). Voor binnenvaartschepen zijn deze veiligheidsafstanden 25 respectievelijk 40 meter; dit gebied loopt vanaf raainummer 1004 (ingang Schiehaven) tot raainummer 995 (plitsing Nieuwe Maas en Hollandse IJssel). Deze afstanden gelden niet voor bedrijfsbebouwing waarin minder dan 50 mensen verblijven.

Het bestemmingsplan Tarwewijk ligt aan de Maashaven en nabij de Nieuwe Maas. Ter hoogte van het plangebied varen alleen binnenvaartschepen. De veiligheidszone geldt alleen voor het doorgaande transport, dus voor de Nieuwe Maas, en niet voor de Maashaven. De veiligheidszone van het transport over water ligt daarom niet binnen het bestemmingsplan Tarwewijk.

6.7.3 Inrichtingen

Omdat het tankstation aan de Brielselaan geen LPG verkoopt is het geen inrichting met gevaarlijke stoffen. Dit tankstation heeft daarom geen veiligheidscontour.

Aan de Waalhaven Noordzijde, ten westen van het plangebied vindt op- en overslag van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgeboden risico en het groepsrisico van deze (onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallende) inrichting zijn niet van invloed op de Tarwewijk. Bij een calamiteit met een toxisch scenario aan de Waalhaven Noordzijde ligt een deel van de Tarwewijk wel binnen het effectgebied van deze calamiteit. De kans op een dergelijke calamiteit is zeer klein, er zijn voor effectscenario's geen wettelijke normen die bij ruimtelijke plannen moeten worden toegepast.

Bij het binnen het plangebied gelegen bedrijf Meneba kan een stofexplosie optreden. Omdat er voldoende maatregelen tot drukontlasting (bij een explosie) zijn getroffen is er voor dit bedrijf geen sprake van een risicocontour. Er is wel sprake van een effectafstand van 25 meter. Er kan dus geen effect optreden op de woonbebouwing te zuiden van de Brielselaan.

6.7.4 Conclusie

Het milieuthema externe veiligheid heeft geen invloed op de wijze van bestemmen en de keuzes die in het bestemmingsplan Tarwewijk zijn gemaakt.

6.8 Flora en Fauna

6.8.1 Algemeen

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.

6.8.2 Plangebied

De twee nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn klein van omvang en vinden plaats op locaties waar het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren onwaarschijnlijk is (uitgezonderd vleermuizen). Daarom is voor het bestemmingsplan Tarwewijk geen ecologisch onderzoek verricht.

6.9 Duurzaamheid en energie

6.9.1 Algemeen

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.

6.9.2 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 Tarwewijk:
- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Dit zou in de Tarwewijk met name in het buitendijkse gebied een mogelijkheid kunnen zijn;
- 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.

6.9.3 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 er op gericht zoveel 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).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

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

Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om ruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte. Voor het bestemmingsplan Tarwewijk dat grotendeels conserverend van aard is en waarin dus geen grote functionele wijzigingen worden voorgesteld, bestaan er weinig mogelijkheden om bovenstaande aspecten door middel van ruimtelijke ingrepen te verbeteren.

Het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid in het plangebied zal daarom vooral uitgevoerd moeten worden via beheersmaatregelen. Het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om kleine fysieke ingrepen in de buitenruimte te plegen, zoals bijvoorbeeld het ondergronds aanbrengen van afvalcontainers.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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 handhavingsplicht 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 waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie 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.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijk ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan "Tarwewijk" toegezonden aan:

- 1. Gedeputeerde Staten**
- 2. Vrom-Inspectie**
- 3. Rijkswaterstaat**
- 4. Havenbedrijf Rotterdam**
- 5. Waterschap Hollandse Delta**
- 6. DCMR**
- 7. KPN Telecom**
- 8. Kamer van Koophandel**
- 9. NV Nederlandse Spoorwegen**
- 10. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit**
- 11. ProRail Infraprojecten**
- 12. NV Nederlandse Gasunie**
- 13. Ministerie van Defensie**
- 14. Stadsregio**
- 15. Tennet Zuid-Holland**
16. Rotterdams Milieucentrum
17. Rijksdienst voor Archeologie
18. Ministerie van Economische Zaken
19. De Directeur-Generaal van de Energievoorziening
20. Regionaal Economisch Adviesorgaan
21. GGD
22. Vrouwenbelangen
23. Milieufederatie Zuid Holland
24. BOOR
25. ENECO
26. Veiligheidsregio Rotterdam
27. Brandweer
28. Rijksluchtvaartdienst
30. Recreatieschap Midden-Delfland

Door de partijen vermeld onder 1 tot en met 15 (vetgedrukt) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 8 tot en met 15 geen inhoudelijke opmerkingen.

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

9.1.1 Gedeputeerde Staten

Geluidskwaliteit

De toelichting dient te worden geactualiseerd in verband met de inmiddels gewijzigde Wet geluidhinder. De 50 dB(A) contouren van het industriegebied Waal-/Eemhaven en van het industriegebied Maas-/Rijnhaven dienen op de juiste wijze op de plankaart opgenomen te worden.

Commentaar

Dat klopt, er is ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd en de toelichting is hierop aangepast. De 50 dB(A) contouren van de industriegebieden zijn op de juiste wijze op de plankaart opgenomen.

Luchtkwaliteit

Bij het luchtkwaliteitonderzoek voor de ontwikkellocatie Wevershoek is de luchtkwaliteit berekend aan de hand van het rekenprogramma Car 4.0. De berekeningen dienen opnieuw plaats te vinden met het inmiddels verschenen nieuwe versie van het rekenprogramma Car 5.1.

Commentaar

Het bestemmingsplan Tarwewijk draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Om die reden hoeft er op basis van de huidige regelgeving geen luchtkwaliteitsonderzoek voor dit bestemmingsplan te worden uitgevoerd. Overigens maakt de ontwikkellocatie Wevershoek niet meer onderdeel uit van het plangebied.

Externe veiligheid

In de toelichting is aangegeven dat een opslaglocatie van consumentenvuurwerk de enige relevante risicobron is. Het noordoostelijk deel van het plangebied valt echter binnen het invloedsgebied van het bedrijf Oosterom (Katendrecht). Daarnaast zijn op het bestaande bedrijventerrein binnen het plangebied risicovolle inrichtingen gevestigd en sluit het voorontwerpbestemmingsplan de vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein ook niet uit. Het plan dient hierop aangepast te worden.

Commentaar

Er zijn thans geen opslaglocaties van consumentenvuurwerk in het plangebied aanwezig. Het bedrijf Oosterom is inmiddels gesloopt en het terrein is aangekocht ten behoeve van de realisatie van het European Chinese Center, waardoor de risicocontour is komen te vervallen. In het plangebied zijn thans géén inrichtingen gevestigd die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In de bedrijfsbestemming worden BEVI-inrichtingen niet uitgesloten. Als een dergelijke inrichting zich in het plangebied wil vestigen dan zal bij de milieuvergunning moeten blijken dat kan worden voldaan aan de normen uit het BEVI en de Wet milieubeheer.

Milieuzonering en bedrijvigheid

Binnen het plangebied ligt een bestaand industrieterrein en een bestaande woonwijk. Het bestemmingsplan staat de vestiging van nieuwe bedrijven met een zoneringafstand van 100 meter of meer toe. In de toelichting dient nader gemotiveerd te worden in hoeverre dergelijke nieuw te vestigen bedrijven op grond van de Wet milieubeheer inpasbaar zullen zijn.

Commentaar

Het bestemmingsplan Tarwewijk staat toe dat nieuwe bedrijven, die een indicatieve afstand van 100 meter tot een rustige woonwijk hebben, in het plangebied op een afstand van tenminste 50 meter gesitueerd kunnen worden. In de toelichting is gemotiveerd dat dit binnen het beleid van de gemeente Rotterdam past omdat de Tarwewijk geen rustige woonwijk is maar als een gemengde wijk wordt gezien.

Water

De watertoets is nog niet volledig doorlopen waardoor een volledige beoordeling van het aspect water binnen het plangebied niet mogelijk is.

Commentaar

Het hoofdstuk "Water" is thans aangevuld met informatie uit het rapport Wateradvies Tarwewijk dat door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam is opgesteld (d.d. 31 juli 2009). Er wordt nu in het bestemmingsplan ook aandacht besteed aan waterveiligheid. De toelichting biedt daarom thans voldoende informatie voor de beoordeling van de voor een bestemmingsplan relevante wateraspecten.

In de toelichting moet worden opgenomen dat het provinciaal beleid met betrekking tot water is opgenomen in het "Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010" en nota "Regels voor Ruimte".

Commentaar

Dit is thans in paragraaf 5.1.2 van de toelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het verhard oppervlak. Tien procent van deze oppervlak dient binnen het plangebied te worden gereserveerd voor open water. In de toelichting is aangegeven dat realisatie van extra wateroppervlak binnen het plangebied niet mogelijk is. De nota "Regels voor Ruimte" stelt dat in dat geval dient te worden aangegeven waar het open water dan wordt gerealiseerd en hoe de aanleg daarvan wordt gefinancierd.

Commentaar

Omdat de ontwikkellocatie Wevershoekplein geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied is er in het ontwerp-bestemmingsplan geen sprake meer van een uitbreiding van het verhard oppervlak.

In de waterparagraaf dient te worden ingegaan op de effecten van het ondergronds bouwen van parkeergarages op de waterhuishouding binnen het plangebied.

Commentaar

Aangezien er in het bestemmingsplan geen plannen voor het realiseren van ondergrondse parkeergarages zijn opgenomen hoeft hier in de waterparagraaf niet op te worden ingegaan.

In de toelichting wordt uitgegaan van een vloerpeil van 3,9 meter boven NAP. Niet is op te maken waarop deze norm is gebaseerd en in hoeverre rekening is gehouden met zeespiegelstijging en het falen van de Maeslantkering.

Commentaar

Thans wordt in de toelichting niet meer gesproken van een vloerpeil van 3,9 meter. In het buitendijks gebied zal bij nieuwe ontwikkelingen het uitgiftepeil worden bepaald in de bouwplanfase.

9.1.2 Vrom-inspectie en Rijkswaterstaat

De volgende opmerkingen zijn van Rijkswaterstaat Zuid-Holland en de VROM-Inspectie regio Zuid-West.

Lucht

In de toelichting is aangegeven dat er sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en de daggemiddelde waarde voor fijn stof (PM₁₀). Het plan zelf draagt weliswaar niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verzocht wordt de algemene maatregelen die in de bijlage worden genoemd te specificeren voor het plangebied en tevens de verwachte effect van de maatregelen te kwantificeren. Voor een deel van de ontwikkelingen (Hellevoetstraat) is nog geen luchtonderzoek uitgevoerd. Verzocht wordt de aanvullende notitie toe te sturen.

Commentaar

Inmiddels is vast komen te staan dat het bestemmingsplan Tarwewijk niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling. Er hoeft daarom geen aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek plaats te vinden.

Externe veiligheid

Uit het plan is niet op te maken waar de opslagplaats van consumentenvuurwerk zich bevindt en of de locatie voldoet aan de afstandseisen zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit. Verzocht wordt hierover duidelijkheid te verschaffen.

Commentaar

Uit recente informatie van de DCMR Milieudienst Rijnmond blijkt dat er geen opslagplaatsen van consumentenvuurwerk meer in het plangebied aanwezig zijn.

Waterparagraaf

In de toelichting wordt aangegeven dat Rijkswaterstaat de beheerder is van het buitendijks gebied, de Maashaven en de bedrijven ten noorden van de Brielselaan. Deze passage heeft een te ruime strekking. In het buitendijkse gebied is op grond van artikel 2a Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) en artikel 1 Besluit rijkswaterstaatswerken voor werken geen Wbr-vergunning vereist. Wel gelden de gemeentelijke bouwvoorschriften. Rijkswaterstaat is wel het bevoegd gezag voor het beheer van de waterkwaliteit van de Maashaven (Wet verontreiniging oppervlaktewateren). Voor het nautisch beheer is het Gemeentelijk Havenbedrijf Rotterdam verantwoordelijk. Verzocht wordt deze passage aan te passen.

Commentaar

De toelichting is hierop aangepast.

Verzocht wordt om de noot bij artikel 2 lid 5 van de voorschriften waarin wordt vermeld dat voor het uitvoeren van werken in het buitendijks gebied een vergunning van het Waterdistrict Nieuwe Waterweg nodig is, te laten vervallen. Het vereiste van een Wbr-vergunning geldt hier niet.

Commentaar

Deze noot is uit de regels gehaald.

Verzocht wordt Rijkswaterstaat in haar verantwoordelijkheid als waterkwaliteitsbeheerder te betrekken bij het rioleringsplan indien er als gevolg van het plan wijzigingen zijn in de lozingssituatie op rijkswater.

Commentaar

Als gevolg van dit bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen in de lozingssituatie op rijkswater.

In de toelichting wordt voor nieuwbouw in het buitendijks gebied een minimale maaiveldhoogte van 3.90 NAP genoemd waarbij is aangegeven dat de maaiveldhoogte ook als vloerpeil kan worden gezien. In de voorschriften wordt deze hoogte alleen genoemd als vloerpeil. De aanbevolen minimale maaiveldhoogte met betrekking tot de Tarwewijk is +4.00m NAP. Rijkswaterstaat adviseert om dit op te nemen in het plan.

Commentaar

In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is niet langer een minimale maaiveldhoogte vastgelegd. Het te hanteren uitgiftepeil zal in de bouwplanfase worden vastgesteld op basis van het advies van de werkgroep uitgiftepeil van Gemeentewerken.

9.1.3 Havenbedrijf Rotterdam

Toelichting

Op de kaart behorende bij paragraaf 3.5 (Het plangebied in zijn omgeving) ontbreekt het zuidelijk deel van de Maashaven.

Commentaar

In de plantoelichting is een nieuwe kaart opgenomen.

In hoofdstuk 4 van de toelichting (Stedenbouwkundige analyse en ruimtelijk kader) ontbreekt de Maashaven en de bedrijven aan de zuidzijde.

Commentaar

Deze zijn opgenomen in de toelichting in paragraaf 3.4.2.3.

Op pagina 23 op de kaart Verkeer staat een niet bestaande verbinding over Maas- en Rijnhaven aangegeven zonder een verklaring in de bijbehorende tekst.

Commentaar

Deze kaart zit niet meer in de toelichting.

Op pagina 24 staat vermeld dat de Maashaven onbereikbaar en onzichtbaar is. De Maashaven is echter bij de Maashaven zz en de Gerrit Broerszstraat wel bereikbaar en zichtbaar. Op de kaart Ontwikkelingen staat een brug over de Maashaven weergegeven die in de huidige situatie ongewenst is en zeker niet binnen de plantermijn realiseerbaar.

Commentaar

Deze tekst en genoemde kaart zitten niet meer in de toelichting.

Op pagina 28 staat dat de Maaskade wordt heringericht. Hier dient rekening te worden gehouden met de voorzieningen voor de binnenvaart en de bereikbaarheid van de bedrijven.

Commentaar

In dit ontwerp-bestemmingsplan is herinrichting van de Maaskade niet meer aan de orde.

Op pagina 29 staat op de kaart een verbinding met de attractiepunt in de Maashaven getekend terwijl dit niet vóór 2025 realiseerbaar is. In de tekst zou dit vermeld moeten worden.

Commentaar

Deze kaart zit niet meer in de toelichting en een dergelijke verbinding wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Op pagina 33 dient aangegeven te worden dat het om een gezoneerd industriegebied gaat. Aangegeven wordt dat de bedrijven onder milieucategorie IV vallen maar onduidelijk is of alle bedrijven daarbinnen passen (AVR, Kalmar, Meneba, Quacker Oats en Bazilay). De bedrijven die niet passen dienen een maatbestemming te krijgen. Dat de maximale bouwhoogte overeenkomt met de huidige hoogte laat geen ruimte meer voor toekomstige ontwikkelingen. Voor de AVR komt de maximale bouwhoogte ook niet overeen met de huidige hoogte. Ook is geen rekening gehouden met de hoogte van overige bouwwerken zoals schoorstenen en kranen.

Commentaar

In de toelichting is thans aangegeven dat Maas-/Rijnhaven een gezoneerd industrieterrein is. Alle aanwezige bedrijven vallen in milieucategorie 4.2 of lager, het opnemen van maatbestemmingen is niet nodig. Thans is meer ruimte gegeven aan de hoogte van gebouwen en andere bouwwerken.

Op pagina 31 e.v. wordt onder bestemmingen niet ingegaan op de bestemming Water.

Commentaar

In hoofdstuk 4 van het ontwerp-bestemmingsplan is een paragraaf over de bestemming 'Water' opgenomen. Het onderwerp water komt ook in Hoofdstuk 5 uitgebreid aan de orde.

Op pagina 38 staat aangegeven dat een maaiveldhoogte van 3.90 meter +NAP in de voorschriften wordt opgenomen. Dit zou gekoppeld moeten worden aan woningbouw.

Commentaar

In de toelichting en de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is geen bepaling meer opgenomen over de maaiveldhoogte.

Op de kaart tegenover pagina 40 staat de 50 dB(A) contour van de Maashaven/Rijnhaven vermeldt maar dat is de contour van de Waalhaven/Eemhaven. De contour van de Maashaven/Rijnhaven ontbreekt.

Commentaar

Beide contouren zijn thans goed op de plankaart opgenomen en niet langer in de toelichting.

Op pagina 42 dient onder industrielawaai vermeld te worden dat een deel van het plangebied is gelegen op gezoneerd industriegebied.

Commentaar

Dit is thans in de paragraaf industrielawaai opgenomen.

De aanleghoogte van 3.90m voor bebouwing dient in de voorschriften beperkt te worden tot woningbouw.

Commentaar

De bepaling over de aanleghoogte is thans niet meer opgenomen in de regels.

In de voetnoot onder artikel 2 staat dat voor de uitvoering van werken in het buitendijks gebied vergunning van de dienstkring van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is vereist. Dit geldt echter alleen voor de Nieuwe maas, het havengebied is op grond van het Besluit Rijkssrivieren hiervan uitgezonderd.

Commentaar

Dat klopt, deze noot is uit de regels gehaald.

In de bestemming Bedrijven staat dat de zogenaamde "grote lawaaimakers" zijn uitgesloten. Dit is onjuist omdat het hier een gezoneerd bedrijventerrein betreft waar deze bedrijven juist zijn toegestaan.

Commentaar

Deze bepaling is uit de regels gehaald. In de toelichting is aangegeven dat het om een gezoneerd bedrijventerrein gaat, waar grote lawaaimakers zijn toegestaan.

In de bestemming "Water" zouden ook overslagvoorzieningen toegestaan moeten worden.

Commentaar

De bestemming "Water" is hierop aangepast. Thans zijn ook overslagvoorzieningen toegestaan.

Bij de toelichting op de lijst van bedrijfsactiviteiten dient de verklaring van de code Z aangepast te worden aan het feit dat hier sprake is van een gezoneerd bedrijventerrein.

Commentaar

Thans is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen zonder codes.

Op de plankaart ontbreekt de 50 dB(A) contour van Maas-/Rijnhaven. De contour die op de kaart staat is van de Waal-/Eemhaven.

Commentaar

Op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan zijn beide contouren aangegeven.

De bestemming Bedrijven komt op de plankaart op een aantal plaatsen niet overeen met de uitgiftegrenzen van deze bedrijven (kaart bijgevoegd).

Commentaar

Uitgiftegrenzen zijn niet bepalend voor de bestemmingsgrenzen.

De bestemming Verblijfsgebied ter hoogte van het parkje aan de Gerrit Broerszstraat dient niet het talud van de Maashaven te omvatten.

Commentaar

Het talud hoort bij de weg en is om die reden als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd.

De maximale bouwhoogte in de bestemming Bedrijven is niet juist.

Commentaar

De maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Bedrijf' is aangepast.

9.1.4 Waterschap Hollandse Delta

Overheidsbeleid

Het in hoofdstuk 2 aangegeven beleid is niet volledig, ter completering is een bijlage toegevoegd.

Commentaar

Thans staat in hoofdstuk 5 "Water" al het waterbeleid dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt.

Inleiding

Het genoemde conserverende deel van het ontwerpbestemmingsplan kan niet van toepassing zijn op het onderdeel water. Een actuele beschouwing op dit onderdeel is noodzakelijk.

Commentaar

Het hoofdstuk "Water" is thans aangevuld met de actuele beschouwing uit het rapport Wateradvies Tarwewijk dat door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam is opgesteld (d.d. 31 juli 2009).

Beleidskader Water

Hat aangegeven beleid is niet volledig. De 10% eis die genoemd wordt is een verplichting die is aangegeven in de nota planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland. Het betreft 10 % van het totale planoppervlak. In het Waterstructuurplan IJsselmonde is vanuit kwaliteitsbeheer een ambitieniveau van minimaal 5% genoemd. Daaraan wordt nu nog niet voldaan. Er moet een grotere inspanning in dit bestemmingsplan worden gedaan om de wateropgave onder te brengen. Gelet op de bestuurlijke wens om water 'sturend' te laten zijn heeft het de voorkeur al het water afzonderlijk te bestemmen en niet als onderdeel van een bestemmingsregeling. In het geval dat dit niet anders kan, moet minimaal de omvang van de opgave afzonderlijk worden aangegeven.

Commentaar

Het Waterplan 2 (2007) is het plan waar thans het gezamenlijke waterbeleid van de gemeente Rotterdam en de waterbeheerders is vastgelegd. Uit het Waterplan 2 blijkt dat voor het peilgebied waarin Tarwewijk ligt er een wateropgave voor 2015 van 4.206 m³ extra waterberging is. Om de wateropgave op te lossen wordt voor de oude stadswijken, waartoe de Tarwewijk behoort, ingezet op het realiseren van open water, waterpleinen, groene daken en overige innovatieve oplossingen.

Er kan in het bestemmingsplan Tarwewijk pas een (explicite) grotere inspanning worden verricht om deze wateropgaven te halen als er elders (in de uitwerking van het Waterplan 2) is vastgelegd waar waterberging zal worden gerealiseerd. Omdat er in de huidige situatie in de Tarwewijk geen oppervlaktewater aanwezig is en omdat er thans geen concrete plannen zijn om oppervlaktewater in de Tarwewijk te realiseren wordt er geen afzonderlijke bestemming "Water" (in het binnendijs gebied) opgenomen. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om oppervlaktewater te realiseren binnen de bestemmingen "Groen" en "Verblijfsgebied". Ook de realisatie van waterpleinen, groene daken en andere inovatieve oplossingen staat het bestemmingsplan niet in de weg. Het bestemmingsplan kan echter niet vooruit lopen op de vraag welk deel van de wateropgave in de Tarwewijk zal worden gerealiseerd.

Huidige watersysteem

Het oppervlaktewater in het plangebied maakt onderdeel uit van het bemalinggebied 'Korperweg'. Voor het betreffende gebied is in het peilbesluit het streefpeil bepaald op NAP -2.40m.

Commentaar

Dit geldt voor het oppervlaktewater in het bovengenoemde bemalingsgebied waar de Tarwewijk in ligt. In het plangebied is echter geen binnendijs oppervlaktewater aanwezig, daarom wordt deze informatie niet opgenomen in het bestemmingsplan.

De wateropgave

In het plan moet 60 m² extra oppervlaktewater worden aangelegd als compensatie voor de extra verharding. Extra oppervlaktewater voor de toekomstige klimaatwijziging is een verplichting vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water(NBW).

Commentaar

Er is thans geen sprake meer van extra verharding in het bestemmingsplan omdat de ontwikkellocatie Wevershoekplein geen onderdeel meer is van het bestemmingsplan.

Riolering

De opmerking om te komen tot het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels kan worden onderschreven. Het heeft echter de voorkeur om niet alleen het voornemen te noemen maar ook concreet in het plan aan te geven waar deze gerealiseerd kunnen worden.

Commentaar

Deze concrete informatie is nog niet beschikbaar. Daarnaast is het onwenselijk om in een bestemmingsplan informatie op te nemen die geen betrekking heeft op de bestemmingen en de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Buitendijks bouwen

Voor het bouwen in buitendijkse gebieden worden momenteel door de provincie Zuid-Holland beleidskaders ontwikkeld. Het Waterschap vindt het van belang dat dit gegeven ook in de tekst wordt genoemd.

Commentaar

Een aankondiging dat een andere overheid bezig is met het ontwikkelen van beleid is niet relevant voor het bestemmingsplan en wordt daarom niet in het plan opgenomen.

Voorschriften

Artikel 1 begripsbepalingen aanvullen met de volgende begrippen:

Oppervlaktewater:

Commentaar

In de regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan komt het begrip oppervlaktewater niet voor. Daarom is het niet noodzakelijk om dit in de begripsbepalingen op te nemen.

Waterkeringen

Commentaar

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is in de begripsomschrijving aangegeven welke functies zijn toegestaan binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Beschermingszones

Commentaar

In de regels behorende bij het bestemmingsplan komt het begrip beschermingszones niet voor.

Artikelen 11, 12 en 16

Verwijzen naar de beschermingszone en aangeven dat beschermingszones worden beschouwd als bij de watergang te behoren en dat zonder een daarvoor door de waterbeheerder te verlenen vergunning daarin niet mag worden bebouwd of beplant.

Commentaar

Beschermingszones zijn een integraal onderdeel van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' biedt voldoende bescherming tegen het belang van de waterkering. Binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' mag niet gebouwd worden. Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van dit bouwverbod mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad. Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder.

Artikel 17 water

In de tekst moet worden genoemd dat het (buitendijks) water is benoemd als rijkswater en in beheer is bij Rijkswaterstaat en dat Hollandse Delta beheerder is van het (binnendijks) gelegen regionaal oppervlaktewater.

Commentaar

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is dit opgenomen.

Artikel 24 waterkering

De tekst van 1a moet worden aangepast (bijgeleverde tekst) en aangegeven dat beschermingszones worden beschouwd als bij de watergang te behoren en dat zonder een daarvoor door de waterbeheerder te verlenen vergunning daarin niet mag worden bebouwd of beplant.

Commentaar

In paragraaf 4.3.15 van de plantoelichting is opgenomen dat beschermingszones worden beschouwd als bij de watergang te behoren en dat zonder vergunning van de waterbeheerder niet mag worden bebouwd of beplant.

Op de plankaart ontbreekt de inlaathevel, het tracé van de daarbij behorende inlaatleiding en de daarbij behorende beschermingszone.

Commentaar

Dit past binnen de bestemmingen waar het in loopt, waardoor we dit niet apart bestemmen

9.1.5 DCMR

Geluid

In de toelichting staat vermeld dat de Wevershoekstraat een zoneplichtig weg is waarvoor een geluidsbelasting van 57 dB(A) is berekend. Aangegeven wordt dat deze waarde als hogere grenswaarde bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland moet worden aangevraagd. Deze uitspraak is niet juist omdat de Wevershoekstraat formeel als 30 km/uur-weg is en zal blijven. 30km/uur-wegen zijn in de Wet geluidhinder uitgezonderd van de geluidszonering. Voorgesteld wordt om deze alinea tekstueel te corrigeren.

Commentaar

Dit is aangepast. In het akoestisch onderzoek van 8 september 2009 is de Wevershoekstraat niet opgenomen als zoneplichtige weg.

Luchtkwaliteit

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit voor dit bestemmingsplan is niet bekend bij de DCMR. Voor een goede beoordeling is het noodzakelijk het rapport luchtkwaliteit bij de DCMR ter beoordeling in te dienen. Van belang is inzicht te verschaffen in de planbijdrage van de ontwikkellocaties aan de luchtkwaliteit.

Commentaar

Het bestemmingsplan Tarwewijk draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom thans niet nodig, verwijzingen naar het eerder uitgevoerde onderzoek zijn uit het bestemmingsplan gehaald.

Bodem

Voordat de (nieuw)bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, moeten op de plaatsen waar nog geen onderzoek is uitgevoerd onderzoeken worden uitgevoerd. Onderzoeksgegevens die ouder zijn dan 5 jaar dienen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden geactualiseerd te worden. De onderzoeksgegevens moeten vooraf door de DCMR worden beoordeeld ten behoeve van een bodemgeschiktheidsverklaring.

Commentaar

Dat klopt, in het kader van de bouwvergunning moet een bodemgeschiktheidsverklaring worden afgegeven. Hier hoeft echter in het bestemmingsplan niet op vooruit te worden gelopen.

Geurhinder

Binnen het plangebied liggen vier inrichtingen die voor geuroverlast zorgen: Quaker Oats, Provimi, Meneba en AVR. Geadviseerd wordt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek te verrichten naar de geurhinder van de bovengenoemde bedrijven bij de ontwikkellocaties binnen het plangebied.

Commentaar

Bij de nieuwbouwlocatie aan de Brielselaan gaat het om een kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied die niet dicht bij de bron is gesitueerd. Een onderzoek naar geurhinder kan daarom in dit geval niet bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening.

Natuur

De natuurparagraaf ontbreekt. Dit dient te worden aangevuld.

Commentaar

Thans is een paragraaf Flora en Fauna in de toelichting opgenomen.

Bedrijven

Volgens de bedrijvenlijst uit het databestand van de DCMR(MIRR) zijn er bedrijven uit categorie 3 en 4 aanwezig op plaatsen waar volgens de plankaart en de voorschriften geen bedrijven uit categorie 3 en 4 aanwezig mogen zijn. Om een juist beeld te krijgen is het noodzakelijk een inventarisatie te doen binnen het plangebied om duidelijkheid te krijgen over de bedrijfsactiviteiten.

Commentaar

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden waarbij naar het gebruik van alle panden in de Tarwewijk is gekeken. Hieruit is niet gebleken dat er bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 in de wijk aanwezig zijn. De aangetroffen bedrijven vallen in milieucategorie 1 of 2, of zijn daarmee naar aard en omvang te vergelijken.

Planvoorschriften

Artikel 27 "Wijziging van het plan" lid 1 sub a maakt een verschuiving van bestemmingsgrenzen tot maximaal 10 meter mogelijk. Dit artikel creëert nieuwe situaties die aan de milieunormen moeten voldoen. Geadviseerd wordt dit subartikel te verwijderen en al dan niet bij alle bestemmingen de worstcase situatie, met uiterst mogelijke bestemmingsgrenzen, op milieuhygiënische aspecten te onderzoeken.

Commentaar

Deze bepaling is uit de regels gehaald.

Plankaart en Milieukaart

Op de plankaart en de Milieukaart ontbreekt de 50 dB(A) contour van Maas-/Rijnhaven. De contour die op de kaart staat is van de Waal-/Eemhaven. Dit moet gecorrigeerd worden. Tevens dient de 50 dB(A) geluidscontour van het industrieterrein Maashaven/Rijnhaven op zowel de plankaart als de milieukaart te worden opgenomen.

Commentaar

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft niet langer een milieukaart. Op de plankaart zijn thans beide contouren goed aangegeven.

9.1.6 KPN Telecom

KPN vraagt bij de uitvoering van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Commentaar

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt kleinschalige voorzieningen van openbaar nut mogelijk binnen de bestaande bestemmingen. Tevens lopen er geen straalverbindingspaden van KPN in het plangebied. Met het overige zal rekening worden gehouden.

Hoofdstuk 10 Financiële uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan worden twee ontwikkelingen mogelijk gemaakt, namelijk: Hellevoetsplein en Rijsoordpad. Het laatstgenoemde wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. De financiële haalbaarheid voor deze locatie hoeft pas bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond te worden. Naast genoemde ontwikkelingen is het gebruik van de locatie Maassilo gewijzigd. Hiervoor was in het verleden al een tijdelijke vrijstelling verleend en de juridische procedure voor verlening van een vrijstelling op grond van artikel 19 van de WRO is ook reeds in gang gezet. Deze aanvraag ligt nog terinzage tot medio december 2009.

Hellevoetstraat (WOM Tarwewijk)

De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling Hellevoetstraat moet worden gezien binnen de totale ontwikkeling van de Tarwewijk, die in een Publiek Private samenwerking wordt uitgevoerd. De gemeente Rotterdam (Ontwikkelingsbedrijf), AM Grondbedrijf en corporatie Woonstad Rotterdam (voorheen de Nieuwe Unie) hebben gezamenlijk diverse haalbaarheidsstudies uitgevoerd voor 8 locaties in de Tarwewijk. Te weten:

- " Loperaanpak Bas Jungeriusstraat,
- " Loperaanpak Dordtselaan,
- " Renovatie Heinenoord,
- " Renovatie Wevershoekstraat,
- " Nieuwbouw Katendrechtse Lagedijk (binnen bestaande rooilijnen),
- " Nieuwbouw Hellevoetsplein
- " Nieuwbouw Wevershoekplein
- " Nieuwbouw Rijsoordpad

Het gaat daarbij dus zowel om sloop- nieuwbouw als om renovatie/loperaanpak.

Door ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst Tarwewijk op 29 april 2004 tussen deze drie partijen en oprichting van de b.v./ c.v. Wijk Ontwikkeling Maatschappij Tarwewijk (WOM Tarwewijk) staat vast dat deze 3 partijen gezamenlijk de gebiedsontwikkeling op zich nemen en verantwoordelijk zijn voor de financiële uitvoerbaarheid (grondexploitatie) van alle sloop/nieuwbouw, renovatieplannen en buitenruimte.

Programma Hellevoetstraat

In de haalbaarheidsstudie van het Hellevoetstraat is uitgegaan van het volgende programma:

	Programma
Hellevoetstraat	37 middeldure MGW

Saldo

De totale ontwikkeling, die door de WOM Tarwewijk wordt opgepakt, leidt tot een tekort op de grondexploitatie. Het Wevershoekplein is de enige locatie met een positief plansaldo. Alle andere locaties zijn niet kostendekkend te ontwikkelen. De oorzaak van dit tekort ligt in het bijzonder in de hoge verwervingskosten en het lage terugbouwpercentage van nieuwe woningen. Het bovenstaande tekort op de totale ontwikkeling van de Tarwewijk wordt gedekt door toegekende subsidiebijdragen vanuit ISV2, IPSV en Hotspot- gelden. Het saldo op de grondexploitatie is daarmee sluitend en de financiële haalbaarheid van de wijziging in het bestemmingsplan gegarandeerd. De verantwoordelijkheid voor grondexploitatie en de uitvoering van de plannen ligt bij de WOM Tarwewijk.

Maassilo

Het gaat hier om het permanent wijzigen van het gebruik van bedrijf naar horeca, kantoor en kleinschalige bedrijvigheid. Hiervoor is in het verleden een tijdelijke vrijstelling verleend. Nu is de aanvraag voor een permanente vrijstelling op grond van artikel 19 van de WRO in gang gezet. Deze aanvraag ligt tot medio december 2009 terinzage. Het pand is al op grond van de tijdelijke vrijstelling in gebruik als horeca, kantoor en kleinschalige bedrijvigheid. De financiële haalbaarheid dient om deze reden niet meer aangetoond te worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Hogere waarden



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bestemmingsplan Tarwewijk

Kenmerk: 21021770

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wet geluidhinder hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeurswaarde is mogelijk na bestuurlijke afweging. In de Wet geluidhinder is slechts een algemeen criterium voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Het college heeft ervoor gekozen een gemeentelijk ontheffingsbeleid voor woningen te ontwikkelen om enerzijds de mogelijkheid te vergroten om de leefomgevingskwaliteit te verbeteren en anderzijds als onderbouwing te dienen voor de ontheffingsbesluiten. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt. Ruimtelijke plannen worden getoetst aan het ontheffingsbeleid.

Bestemmingsplan Tarwewijk

Het bestemmingsplan ligt in de deelgemeente Charlois. In het plan wordt op de locatie Brielselaan aan de Brielselaan en op de locatie Rijsoordpad aan het Rijsoordpad de bouw van nieuwe woningen beoogd. Een deel van de nieuw te bouwen woningen betreft vervangende nieuwbouw. De woningen dienen aan de normen uit de Wet geluidhinder te worden getoetst en daaraan te voldoen.

Akoestisch rapport

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Gemeentewerken met projectcode 2009-0011-MR8108 van 8 september 2009. In het geluidonderzoek wordt ingegaan op de bronnen wegverkeerslawaaï, tramlawaai en industrielawaai. Het geluidsonderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Wegverkeer locatie Brielselaan

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB vanwege de Brielselaan met maximaal 14 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting blijft hiermee lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde voor vervangende nieuwbouw en nieuwe woningen in de zone van een bestaande binnenstedelijke weg van respectievelijk 68 en 63 dB. Dit betekent dat de beoogde woningen slechts na vaststelling van hogere waarden kunnen worden gerealiseerd.

Industrie locatie Brielselaan

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting de voorkeurswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) vanwege de industrieterreinen Waal – Eemhaven en Maas - Rijnhaven vanwege beide industrieterreinen met maximaal 5 dB(A) wordt overschreden. De geluidsbelasting komt hiermee niet boven de maximaal vast te stellen hogere waarde voor vervangende nieuwbouw en nieuwe woningen in de zone van een industrieterrein van respectievelijk 65 en 55 dB(A). Dit betekent dat de beoogde woningen slechts na vaststelling van hogere waarden kunnen worden gerealiseerd.

Tramverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege tramverkeer maximaal 68 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Tramverkeer is geen wettelijke bron. De geluidbelasting van deze bron wordt betrokken bij het bepalen van de te treffen maatregelen en bij het bepalen van de geluidsluwe gevel.

Procedure

De mogelijkheid om woningen te realiseren, wordt in het bestemmingsplan Tarwewijk vastgelegd. Conform de artikelen 48 en 76 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de waarden dan wel de hogere waarden in acht te worden genomen, die in deze

wet als ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden aangemerkt. De hogere waarden dienen uiterlijk tegelijkertijd met het bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Op het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Conform artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder wordt het besluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Tarwewijk ter inzage gelegd.

Wanneer het bestemmingsplan zodanig wijzigt dat het besluit hogere waarden niet meer voorziet in de benodigde hogere waarden, zal de procedure voor het vaststellen van hogere waarden opnieuw gevolgd moeten worden.

Motivering van het besluit

Bij een overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of de geluidbelasting verminderd kan worden door het nemen van maatregelen. Aangezien voor de locatie Rijsoordpad de voorkeurswaarde niet wordt overschreden betreft het hier alleen de locatie Brielselaan.

Wegverkeerslawaai

Onderzocht is of er maatregelen te treffen zijn die een reductie van de geluidbelasting tot gevolg hebben. Op basis van het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam is achtereenvolgens gekeken naar: bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en ten slotte naar maatregelen bij de ontvanger.

Bronmaatregelen

In het onderzoek is overwogen om een stiller type asfalt aan te leggen. Dit asfalt zou een geluidsreductie op kunnen leveren van 4 dB. In de praktijk zal deze geluidsreductie echter minimaal zijn, doordat naast de weg een trambaan loopt die ongeveer een zelfde geluidbelasting heeft als de weg. Gelet op de kosten van stiller asfalt en het praktische effect ervan is het doelmatiger gevelmaatregelen te treffen.

Overdrachtsmaatregelen

Uit het onderzoek blijkt dat het verhogen van of het plaatsen van een scherm op het huidige dijkje tussen de ventweg en de Brielselaan weinig effect zal sorteren enerzijds vanwege de ligging ten opzichte van de woningen en anderzijds het feit dat de trambaan voor deze dijk is gesitueerd.

Maatregelen bij de ontvanger

Gekozen wordt om maatregelen bij de ontvanger te treffen. Gedacht moet worden aan gevelisolatie en de indeling van de woningen. Op dit moment is nog niet duidelijk welke geluidsreductie deze maatregelen tot gevolg zullen hebben.

Industrielawaai

Voor de industrieterreinen is reeds een saneringsprogramma vastgesteld en uitgevoerd. Daarin zijn alle mogelijke bronmaatregelen onderzocht en uitgevoerd. Gezien de toegekende geluidruimte aan bedrijven is verdere reductie van de geluidbelasting niet mogelijk.

Het plaatsen van een lang scherm langs de industrieterreinen heeft weinig tot geen effect, omdat het hierbij om een uitgestrekt industrieterrein gaat waarop de geluidsbronnen verspreid liggen en omdat het plangebied al grotendeels door tussenliggende bebouwing afgeschermd wordt. Het plaatsen van een hoog scherm nabij het plangebied is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Plaatsing van een geluidsscherm en/of geluidswal heeft geen effect, aangezien de geluidsbronnen op het industrieterrein verspreid liggen.

De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai en 50 dB(A) voor industrielawaai worden overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen. Het treffen van geluidwerende gevelvoorzieningen is technisch en financieel haalbaar.

Cumulatie van geluid

De in het Reken- en Meetvoorschrift opgenomen rekenmethode houdt alleen rekening met bronnen genoemd in de Wet geluidhinder waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. Bij het bepalen



Gemeente Rotterdam

Gemeentewerken

van de gecumuleerde geluidbelasting wordt de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai niet toegepast.

In het akoestisch onderzoek zijn wegverkeerslawaai en industrielawaai berekend. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai is 55 dB(A) en van wegverkeerslawaai 67 dB. De in het Reken- en Meetvoorschrift opgenomen rekenmethode houdt alleen rekening met bronnen waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. De maximaal gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 67 dB, hetgeen met het oogpunt op de leefomgevingkwaliteit acceptabel is.

Ontheffingsbeleid

Het "Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder" van de gemeente Rotterdam is door de gemeenteraad op 14 augustus 2007 vastgesteld. Op basis van het Ontheffingsbeleid moet elke woning voorzien zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen geschikte rekenmethode voorhanden is om het industrielawaai op verschillende hoogten te berekenen. Dit betekent dat het niet mogelijk is om de geluidbelasting op gevelniveau te berekenen. Door afscherpende werking is het echter aannemelijk dat de geluidbelasting in de praktijk lager is dan de nu voor het gehele plan vastgestelde 55 dB(A) en dat alle woningen over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken. Het plan voldoet dan ook aan het ontheffingenbeleid.

Conclusie

Locatie Brielselaan

Voor wegverkeerslawaai blijkt het niet mogelijk met bron- en/of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde van 48 dB te reduceren.

Voor industrielawaai blijkt het niet mogelijk met bron- en/of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde van 50 dB(A) te reduceren.

Omdat de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare waarde niet overschrijdt, is het bestemmingsplan te realiseren na het vaststellen van hogere waarden.

Locatie Rijsoordpad

Voor de locatie Rijsoordpad is het niet nodig om hogere waarden vast te stellen.

Zienswijzen

Aan belanghebbenden is de gelegenheid geboden om mondeling en/of schriftelijk zienswijzen in te dienen tijdens de zes weken durende periode van de ter inzage legging.

Besluit

Wegverkeer

Gelet op artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Tarwewijk de hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai voor de locatie Brielselaan* vanwege de Brielselaan als volgt vast te stellen.

Rekenpunten	Hoogte(m)	Hogere waarde in dB
9	1,5	60
9	4,5	61
9	7,5	61
9	10,5	61
9	13,5	61
10	1,5	61
10	4,5	62
10	7,5	62
10	10,5	61
10	13,5	61
10	16,5	61
10	19,5	60
10	22,5	60
11	1,5	61
11	4,5	62
11	7,5	62
11	10,5	61

11	13,5	61
11	16,5	61
11	19,5	60
11	22,5	60
12	1,5	61
12	4,5	62
12	7,5	62
12	10,5	61
12	13,5	61
12	16,5	61
12	19,5	61
12	22,5	60
13	1,5	59
13	4,5	59
13	7,5	60
13	10,5	60
13	13,5	60
13	16,5	59
13	19,5	59
13	22,5	59
14	1,5	56
14	4,5	57
14	7,5	57
14	10,5	57
14	13,5	57
14	16,5	57
14	19,5	56
14	22,5	56
15	1,5	49
15	4,5	51
15	7,5	52
15	10,5	53
15	13,5	53
15	16,5	53
15	16,5	53
15	19,5	52
15	22,5	53
22	19,5	50
22	22,5	53
23	16,5	55
23	19,5	56
23	22,5	57

* de rekenpunten uit de tabel komen overeen met de rekenpunten uit het akoestisch onderzoek uitgevoerd door Gemeentewerken met projectcode 2009-0011-MR8108 van 8 september 2009

Industrieterrein

Gelet op artikel 61 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Tarwewijk de hogere waarden vanwege industrielawaai als volgt vast te stellen.

Locatie	Bestemming	aantal	Zoneplichtig industrieterrein	Hogere waarde in dB
Brielselaan	Woningen	NNB	Waal – Eemhaven	55 db(A)
			Maas - Rijnhaven	55 dB(A)



Beroep

Onderhavig besluit tot het vaststellen van hogere waarden wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- degenen die bedenkingen hebben tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepsschrift moet in tweevoud worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist.

Voor het indienen van een beroepsschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Andere wettelijke regelingen

Het onderhavige besluit betreft ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bouwplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,
(voor deze)

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

- 1 MAART 2010

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Tarwewijk 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 achtergevelbouwgrens 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 bedrijvenlijst 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 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bouwaanduidingen

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

1.14 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.

1.15 Bouwgrens

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

1.16 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.

1.17 Bouwvlak

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

1.18 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.

1.19 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.

1.20 Bijgebouw

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

1.21 Buitendijks gelegen gebied

Het gebied gelegen ten noorden van de op de plankaart aangegeven buitenkruinlijn.

1.22 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.

1.23 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.24 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.).

1.25 Gebouw

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

1.26 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.

1.27 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.

1.28 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals, waaronder: bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.29 Kap

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

1.30 Kantoren

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

1.31 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter

1.32 Maaiveld

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

1.33 Maatschappelijk

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

1.34 Milieudeskundige

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

1.35 NAP

Normaal Amsterdams Peil

1.36 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).

1.37 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.

1.38 Publieke dienstverlening

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

1.39 Seksinrichting

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

1.40 Straatmeubilair

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

1.41 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.

1.42 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.43 Water

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

1.44 Wet ruimtelijke ordening

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

1.45 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 scheidismuren) 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.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein, voor zover aangewezen voor "Bedrijf 2";
- b. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein, voor zover aangewezen voor "Bedrijf 3.2";
- c. bedrijven tot en met categorie 4.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein, voor zover aangewezen voor "Bedrijf 4.2";
- d. een bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding "bouwmarkt toegestaan";
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- f. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Medebestemming

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

3.2.3 Bebouwingsnormen

In afwijking van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogten mogen bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "Hoogteaccent" maximaal 100 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Bedrijfswoning toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoningen toegestaan" is op de volgende adressen een bedrijfswoning toegestaan:

1. Brielselaan 161A, B, C;
2. Brielselaan 163A, B, C;
3. Brielselaan 165A, B, C;
4. Brielselaan 167A, B, C;
5. Brielselaan 169A, B.

3.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m².

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Medebestemming

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

4.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter;
- b. bouwwerken mogen niet groter zijn dan 80 m³.

Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erf, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Medebestemming

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

5.2.3 Bebouwingsnormen

- a. het maximum grondoppervlak van gebouwen mag niet meer bedragen dan 250 m² b.v.o., terwijl de maximum hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 8 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten;
- c. detailhandel mag niet meer dan 125 m² verkoop vloeroppervlak innemen.

Artikel 6 Gemengd - I

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, met uitzondering van een belwinkel en internetcafé, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- f. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- g. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan";
- h. seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting toegestaan";
- i. belwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "belwinkel toegestaan";
- j. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet (geheel of ten dele) ondergronds;
- k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- l. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- m. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - I' 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' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
- b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije onderdoorgang, waarvan de hoogte minimaal 3,5 meter moet bedragen;
- c. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.;
- d. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 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, de gevelopeningen en de 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.

6.3.2 *Horeca toegestaan*

a Horeca

Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is op de volgende adressen een horecavoorziening toegestaan:

1. Bas Jungeriusstraat 51;
2. Bas Jungeriusstraat 57;
3. Bas Jungeriusstraat 171;
4. Brielselaan 48A;
5. Brielselaan 48B;
6. Dordtselaan 75;
7. Dordtselaan 153C;
8. Gaesbeekstraat 129;
9. Puttershoekstraat 8;
10. Rijsoordstraat 30A;
11. Wevershoekstraat 59B;
12. Wevershoekstraat 63;
13. Wolphaertsbocht 314;
14. Wolphaertsbocht 323B;
15. Wolphaertsbocht 362.

b Uitzonderingen

Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is niet toegestaan het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals, waaronder: bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

6.3.3 *Seksinrichting toegestaan*

Ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting toegestaan" is op de Wolphaertsbocht 323B een seksinrichting toegestaan, met dien verstande dat zodra het gebruik als seksinrichting is vervangen door ander toegestaan gebruik zoals bedoeld in dit lid, een seksinrichting niet langer is toegestaan.

6.3.4 *Belwinkel toegestaan*

Ter plaatse van de aanduiding "belwinkel toegestaan" is op de volgende adressen een belwinkel toegestaan, met dien verstande dat zodra het gebruik als belwinkel is vervangen door ander toegestaan gebruik zoals bedoeld in dit lid, een belhuis niet langer is toegestaan:

1. Bas Jungeriusstraat 89;
2. Cillershoek 2A;
3. Dordtselaan 173A;
4. Hellevoetstraat 33;
5. Katendrechtse Lagedijk 191A;
6. Pleinweg 197A;
7. Van Onselenstraat 30B;
8. Wolphaertsbocht 316.

6.3.5 *Toegestane bedrijven*

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

6.3.6 *Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen*

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3.2 terzake van de toegestane horecavoorzieningen, ten behoeve van:

- de vestiging van één extra horecavoorziening aan de Puttershoekstraat;
- de vestiging van één extra horecavoorziening op de hoek van de Brielselaan en de Hellevoetstraat, mits de horeca aan de Brielselaan 192 is vervangen door ander gebruik.

Artikel 7 Gemengd - II

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- b. dienstverlening, met uitzondering van een belwinkel en internetcafé, zowel op de begane grond als op de eerste, tweede en derde verdieping;
- c. bedrijven, zowel op de begane grond als op de eerste, tweede en derde verdieping;
- d. maatschappelijke voorzieningen zowel op de begane grond als op de eerste, tweede en derde verdieping;
- e. kantoren zowel op de begane grond als op de eerste, tweede en derde verdieping;
- f. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan";
- g. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet (geheel of ten dele) ondergronds;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- i. "Waarde - Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- j. "Waterstaat - Waterkering", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Medebestemming

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

7.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
- b. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.;
- c. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 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, de gevelopeningen en de 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.

7.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

7.3.3 Horeca toegestaan

a Horeca

Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is op de volgende adressen een horecavoorziening toegestaan:

- 1. Mijnsherenlaan 9;
- 2. Mijnsherenlaan 19.

b Uitzonderingen

Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is aan de Mijnsheerenlaan 19 het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals, waaronder: bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij niet toegestaan .

7.3.4 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Gemengd - III

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca, uitsluitend in de kelder en de begane grond;
- b. bedrijven;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijk;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- f. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - III' 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' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

8.3.2 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. trambanen met bovenleiding ter plaatse van de aanduiding "tramtracé toegestaan";
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- e. speelvoorzieningen;
- f. 'Leiding - Riool', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- h. 'Waterstaat - Waterkering', 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, speelvoorzieningen, 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 1,5 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 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Leiding - Riool' en/of 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

9.2.3 Bebouwingsnormen

Bouwwerken mogen niet hoger worden dan 4 meter.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Medebestemming

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

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' 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. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan";
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Medebestemming

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is op de volgende adressen een horecavoorziening toegestaan:

1. Polslanstraat 47;
2. Wolphaertsbocht 500-I;
3. Wolphaertsbocht 500-II;
4. Mijnkintstraat 5.

11.3.2 Uitzonderingen

Onder horeca wordt niet verstaan het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals, waaronder: bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen al dan niet (geheel of ten dele) ondergronds ter plaatse van de aanduiding "gebouwde parkeervoorzieningen";
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- e. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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.

12.2.2 Medebestemming

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

12.2.3 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 2,5 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 tenminste 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 tenminste 1 meter tot de erfgrans 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 1,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- k. erfafscheidingen mogen niet hoger dan 2 meter worden; pergola's niet hoger dan 3 meter.

Artikel 13 Verkeer - Erf

13.1 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;
- d. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 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 1,5 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

13.2.2 Medebestemming

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

Artikel 14 Verkeer - Garageboxen

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen;
- b. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in artikel 21), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Medebestemming

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

14.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 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 15.1 onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waterstaat - Waterkering' en/of 'Leiding - Riool', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 16 Verkeer - Wegverkeer

16.1 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. 'Leiding - Riool', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- h. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 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 tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

16.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Leiding - Riool' en/of 'Waarde - Archeologie' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
- b. een geheel ondergrondse weg met de daarbij behorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Verkeerstunnel';
- c. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor "Water" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, gemalen e.d.;
- b. bouwwerken ten dienste van de verkeerstunnel ter plaatse van de aanduiding 'Verkeerstunnel';
- c. bouwwerken ten behoeve van 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf'
- d. overslagvoorzieningen.

17.2.2 Medebestemming

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

Artikel 18 Wonen - Bijzonder woongebouw

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- b. parkeergarages, al dan niet ondergronds, uitsluitend ten behoeve van de functie genoemd onder a.;
- c. erf, behorende bij bovengenoemde functies;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Medebestemming

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

18.2.3 Bebouwingsnormen

Een winkelruimte mag niet meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak innemen.

18.3 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, de gevelopeningen en de 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.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen al dan niet (geheel of ten dele) ondergronds ter plaatse van de aanduiding "gebouwde parkeervoorzieningen";
- c. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan";
- d. seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting toegestaan";
- e. belwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "belwinkel toegestaan";
- f. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Medebestemming

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

19.2.3 Bebouwingsnormen

- a. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije onderdoorgang, waarvan de hoogte minimaal 3,5 meter moet bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 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, de gevelopeningen en de 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.

19.3.2 Horeca toegestaan

a Horeca

Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is op de volgende adressen een horecavoorziening toegestaan:

- 1. Bas Jungeriusstraat 156A;
- 2. Bas Jungeriusstraat 161B;
- 3. Brielselaan 192, met dien verstande dat zodra het gebruik als horeca is vervangen door ander toegestaan gebruik zoals bedoeld in lid 1, horeca niet langer is toegestaan;
- 4. Brielselaan 304;
- 5. Pleinweg 213C.

b Uitzonderingen

Onder horeca wordt niet verstaan het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals, waaronder: bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

19.3.3 Seksinrichting toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting toegestaan" is op de volgende adressen een seksinrichting toegestaan, met dien verstande dat zodra het gebruik als seksinrichting is vervangen door ander toegestaan gebruik zoals bedoeld in dit lid, een seksinrichting niet langer is toegestaan:

1. Dordtselaan 81C;
2. Dordtselaan 185;
3. Mijnsherenlaan 113A;
4. Pleinweg 185A;
5. Wevershoekstraat 29C.

19.3.4 Belwinkel toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "belwinkel toegestaan" is op de volgende adressen een belwinkel toegestaan, met dien verstande dat zodra het gebruik als belwinkel is vervangen door ander toegestaan gebruik zoals bedoeld in dit lid, een belhuis niet langer is toegestaan:

1. Groepstraat 55A;
2. Wolphaertsbocht 395.

19.3.5 Garagebedrijf toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "garagebedrijf toegestaan" is op de Milinxstraat 178 een garagebedrijf toegestaan, welke vermeld is in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

Artikel 20 Leiding - Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwaterpersleiding.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Verbod

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

20.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 20.2.1 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.

20.2.3 Toegestane bouwwerken

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

20.3 Ontheffing van de bouwregels

20.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.2.1 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 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "Leiding - riool".

20.3.2 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.

20.4 Aanlegvergunning

20.4.1 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.

20.4.2 Uitgezonderde 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.

20.4.3 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 20.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren ervan.

20.4.4 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 21 Waarde - Archeologie

21.1 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 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 21.3.1.

21.2.2 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.

21.3 Aanlegvergunning

21.3.1 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 21.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- a. dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan (gebied A);
- b. dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan (gebied B).

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

- a. groundbewerkingen (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.

21.3.3 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.

21.3.4 Vergunning

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

21.3.5 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.

21.3.6 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 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Verbod

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

22.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 22.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Waterstaat - Waterkering" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

22.2.3 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.

22.3 Ontheffing van de bouwregels

22.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 22.2.1 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.

22.3.2 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 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 24 Algemene bouwregels

24.1 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.

24.2 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de plankaart;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 4 meter boven de maximum goothoogte.

24.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, geldt voor het berekenen van de maximum goothoogte een hoogte van 3,2 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie en een hoogte van 4 meter voor een niet-woonfunctie.

24.4 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.

24.5 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 tenminste 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 tenminste 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 tenminste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde tenminste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van de gevel.

24.6 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "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 onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

Artikel 25 Algemene ontheffingsregels

25.1 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 26 Overige regels

26.1 Geluidhinder

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

26.2 Wro zone - wijzigingsgebied

26.2.1 Wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding "wro zone - wijzigingsgebied" kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Gemengd - I", "Verblijfsgebied" en "Groen" wijzigen in de bestemming "**Gemengd - IV**".

26.2.2 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Gemengd - IV**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. maatschappelijk;
- c. groen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen al dan niet (geheel of ten dele) ondergronds;
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

26.2.3 Bouwregels

a Algemeen

Op de voor "Gemengd IV" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

b Medebestemming

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

c Bebouwingsnormen

1. Ten oosten van het Rijksoordpad mogen woningen uit maximaal 2 bouwlagen bestaan;
2. Ten westen van het Rijksoordpad mogen woningen uit maximaal 3 bouwlagen bestaan;

26.2.4 Specifieke gebruiksregels

a Woningen

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, de gevelopeningen en de 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.

b Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

Artikel 27 Algemene procedureregels

27.1 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.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

28.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

28.1.2 *Ontheffing*

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 28.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 28.1.1 met maximaal 10 %.

28.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 28.1.1 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.

28.2 Overgangsrecht gebruik

28.2.1 *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.

28.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.2.1, 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.

28.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 28.2.1 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.

28.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

Lid 28.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

28.3 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 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Tarwewijk", gemeente Rotterdam.

Bijlagen Bedrijvenlijst

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten in Tarwewijk 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 4.2, 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 4.2 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 4.2 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.

Bedrijvenlijst 1 t/m 4.2 (a)

SBI-CODE			OMSCHRIJVING	CATEGORIE
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 m²	3.2
151	5		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 1.000 m²	3.1
151	6		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	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 m²	3.1
152	0		Visverwerkingsbedrijven:	
152	2	a	- conserveren, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.1
152	3		- roken, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.2
152	5		- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 1.000 m²	3.2
152	6		- verwerken anderszins, productieoppervlak <= 300 m²	3.1
1531	0		Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1		- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	2		- vervaardiging van snacks, productieoppervlak < 2.000 m²	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
1532, 1533	4		- met drogerijen	4.2
1532, 1533	5		- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	0		Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	1	a	- productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	4.1
1542	0		Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	1	a	- productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	4.1
1543	0		Margarinefabrieken:	
1551	0		Zuivelproducten fabrieken:	
1551	3	a	- melkproducten fabrieken, verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	3.2
1551	5	a	- overige zuivelproducten fabrieken, verwerkingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	4.2
1552	2		- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1561	0		Meelfabrieken:	
1562	0		Zetmeelfabrieken:	
1562	1		- productiecapaciteit < 10 ton/uur	4.1
1562	2	a	- productiecapaciteit >= 10 ton/uur en < 20 ton/uur	4.2
1571	0		Veevoerfabrieken:	
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 cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1584	4	a	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.2
1584	6		- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m²	2
1585			Deegwarenfabrieken	3.1
1586	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2		- theepakkerijen	3.2
1587		a	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.1
1589		a	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.1
1589.1		a	Bakkerijgrondstoffenfabrieken, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.1
1589.2	0		Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	a	- zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.2
1589.2	2	a	- met poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.2
1589.2		a	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	4.1
1592	0		Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596		a	Bierbrouwerijen, productiecapaciteit < 60 miljoen liter/jaar	4.2
1597		a	Mouterijen, productiecapaciteit < 32.000 ton/jaar	4.2
1598		a	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, productiecapaciteit < 16 miljoen liter/jaar	3.2

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
16	-	VERWERKING VAN TABAK	
160		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
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	1 a	- met creosootolie, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	4.1
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	
2111	a	Vervaardiging van pulp: productiecapaciteit < 80 ton/dag	4.1
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	
2413	0	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A0	Organische chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	B0	Methanolfabrieken:	
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):	
2414.2	1	- productiecapaciteit < 50.000 ton/jaar	4.2
243	a	Verf-, lak- en vernisfabrieken, productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	4.2
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	1	- productiecapaciteit < 1.000 ton/jaar	4.2
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

SBI-CODE			OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2466	A		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	B	a	Overige chemische productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	4.1
247		a	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	4.2
25	-		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2511			Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	0		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1		- vloeroppervlak < 100 m²	3.1
2512	2		- vloeroppervlak >= 100 m²	4.1
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
261	3		- glaswol en glasvezels, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	4.2
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
264	A	a	Baksteen en baksteenelementenfabrieken, productiecapaciteit < 80 ton/dag	4.1
264	B	a	Dakpannenfabrieken, productiecapaciteit < 80 ton/dag	4.1
2652	0		Kalkfabrieken:	
2652	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	4.1
2653	0		Gipsfabrieken:	
2653	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	4.1
2661.1	0		Betonwarenfabrieken:	
2661.1	1	a	- zonder persen, triltafels en bekistingtrillers, productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	4.1
2661.1	2		- met persen, triltafels of bekistingtrillers, productiecapaciteit < 100 ton/dag	4.2
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
2665, 2666	2	a	- productiecapaciteit >= 100 ton/dag en < 400 ton/dag	4.2
267	0		Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1		- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak > 2.000 m²	3.2
267	2		- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak <= 2.000 m²	3.1
267	3		- met breken, zeven of drogen, verwerkingscapaciteit < 100.000 ton/jaar	4.2
2681			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	A0		Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	B0		Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	B1	a	- steenwol, productiecapaciteit >= 5.000 ton/jaar en < 20.000 ton/jaar	4.2
2682	B2	a	- overige isolatiematerialen, productiecapaciteit < 80 ton/dag	4.1
2682	C	a	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	3.2
27	-		VERVAARDIGING VAN METALEN	
273	0		Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	1	a	- productieoppervlak < 2.000 m² en productiecapaciteit < 12.000 ton/jaar	4.2
274	A0		Non-ferro-metaalfabrieken:	
2751, 2752	0		IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:	
2753, 2754	0		Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:	
28	-		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)	
281	0		Constructiewerkplaatsen:	
281	1		- gesloten gebouw	3.2
281	1a		- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m²	3.1
281	2		- in open lucht, productieoppervlak < 2.000 m²	4.1
281	3		- in open lucht, productieoppervlak >= 2.000 m²	4.2
2821	0		Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	1		- productieoppervlak < 2.000 m²	4.2

SBI-CODE			OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2822, 2830		a	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels, productieoppervlak < 8.000 m²	4.1
284	A	a	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven, productieoppervlak < 8.000 m²	4.1
284	B	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 8.000 m²	3.2
284	B1		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m²	3.1
2851	0		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	10	a	- stralen, productieoppervlak < 4.000 m²	4.1
2851	11	a	- metaalharderen, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	12	a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	2	a	- scoperen (opspreiden van zink), productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	3	a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	4	a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	5	a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	6	a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	7	a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	8	a	- emaileren, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	9	a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2852	1		Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2		Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, productieoppervlak < 200 m²	3.1
287	A0		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A1		- productieoppervlak < 2.000 m²	4.1
287	B	a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
287	B		Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; in pandig, productieoppervlak < 200 m²	3.1
29	-		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0		Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1		- productieoppervlak < 2.000 m²	3.2
29	2		- productieoppervlak >= 2.000 m²	4.1
29	3		- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A		Kantoomachines- en computerfabrieken	2
31	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
311			Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4.1
312			Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313			Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314			Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315			Lampenfabrieken	4.2
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	
341	0		Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	1		- productieoppervlak < 10.000 m²	4.1
341	2		- productieoppervlak >= 10.000 m²	4.2
3420.1		a	Carrosseriefabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	4.1
3420.2		a	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	4.1
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
351	3		- metalen schepen < 25 m	4.1
352	0		Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 8.000 m²	3.2
352	2	a	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW, productieoppervlak < 8.000 m²	4.2
353	0		Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	1	a	- zonder proefdraaien motoren, productieoppervlak < 200.000 m²	4.1
354		a	Rijwiel- en motorrijwielbedrijven, productieoppervlak < 8.000 m²	3.2

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
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	Meubelstoffeerderijen 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
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A1	- verwerkingscapaciteit < 100.000 ton/jaar	4.2
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
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	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
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
40	F2	- wiekdiameter 30 m	4.1
40	F3	- wiekdiameter 50 m	4.2
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A2 a	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling, capaciteit < 1,2 miljoen m³/jaar	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
41	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	B3	- >= 15 MW	4.2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1.000 m²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m²	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1
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
5121	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders: verwerkingscapaciteit >= 500 ton/uur	4.2
5122		Groothandel in bloemen en planten	2

SBI-CODE			OMSCHRIJVING	CATEGORIE
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, 5133			Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
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:	
5151.2	1	a	- vloeistoffen, opslagcapaciteit < 80.000 m³	4.1
5151.2	3	a	- tot vloeistof verdichte gassen, opslagcapaciteit < 80.000 m³	4.2
5151.3			Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	0		Groothandel in metaalertsen:	
5152.1	1		- opslagoppervlak < 2.000 m²	4.2
5152.2 / 3			Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0		Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1		- algemeen, bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.1
5153	2		- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	2
5153.4	4		zand en grind:	
5153.4	5		- algemeen, bedrijfsoppervlak > 200 m²	3.2
5153.4	6		- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 200 m²	2
5154	0		Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1		- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.1
5154	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	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 m²	3.2
5157	1		- autosloperijen: bedrijfsoppervlak ≤ 1.000 m²	3.1
5157.2/3	0		Overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak > 1.000 m²	3.2
5157.2/3	1		- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak ≤ 1.000 m²	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:	
601	2		- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2
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 m²	3.2
6024	1		- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak ≤ 1.000 m²	3.1
603			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-		DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	0		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	2	a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	4.2
6311.1	7	a	- tankercleaning, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	4.2
6311.2	0		Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	1	a	- containers, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	4.2

SBI-CODE			OMSCHRIJVING	CATEGORIE
6311.2	10	a	- tankercleaning, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	4.2
6311.2	2	a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	3.2
6311.2	3		- ertsen, mineralen, e.d., opslagoppervlak < 2.000 m²	4.2
6311.2	5		- granen of meelsoorten, verwerkingscapaciteit < 500 ton/uur	4.2
6311.2	7		- steenkool, opslagoppervlak < 2.000 m²	4.2
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
7484.3			Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A0		RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	A1	a	- < 40.000 inwonersequivalent	4.1
9001	B		rioolgemalen	2
9002.1	A		Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	C		Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A4		- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A5	a	- oplosmiddelterugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton/dag	3.2
9002.2	A6		- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	A7		- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	B		Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	C0		Composteerbedrijven:	
9002.2	C1		- niet-belucht verwerkingscapaciteit < 5.000 ton/jaar	4.2
9002.2	C3		- belucht verwerkingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2
9002.2	C4		- belucht verwerkingscapaciteit > 20.000 ton/jaar	4.1
9002.2	C5		- GFT in gesloten gebouw	4.1
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



10921391

166

Rotterdam, 18 mei 2010.

GEMEENTERAAD
Vergadering van
10 JUNI 2010
Doorgelaten naar Raad.

GEMEENTERAAD
Vergadering van
9 SEP. 2010
Conform Besloten

GEMEENTERAAD
Vergadering van
24 JUNI 2010
AFGEVOERD.

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Tarwewijk".

Tevens naar CIE.

Aan de Gemeenteraad.

Het bestemmingsplan "Tarwewijk" is opgesteld in het kader van de actualisatie van (verouderde) Rotterdamse bestemmingsplannen. Het doel is om voor die gebieden met verouderde bestemmingsplannen, waar weinig dynamiek voorkomt, het fysieke voorkomen en het bestaande gebruik opnieuw op adequate wijze vast te leggen. De plangrens van dit bestemmingsplan is afgestemd op aangrenzende plannen. Het plan vervangt elf verouderde bestemmingsplannen of delen daarvan uit de periode 1936 tot 1999.

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

De Tarwewijk maakt onderdeel uit van de deelgemeente Charlois en ligt direct ten zuiden van de Maashaven. Het plangebied wordt –globaal gezien- begrensd door de Dordtselaan in het oosten en de Pleinweg in het zuidwesten. In het voorontwerp maakte ook het Wevershoekplein deel uit van het plangebied. Omdat de ontwikkelingen voor het Wevershoekplein niet voldoende duidelijk waren, is het Wevershoekplein uit het bestemmingsplan "Tarwewijk" geknipt.

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, maar een drietal ontwikkelingen wordt mogelijk gemaakt, te weten:

Hellevoetstraat:

De locatie Hellevoetstraat vormt de kop van één van de langste bouwblokken in Rotterdam en is tevens gelegen aan een belangrijke entree van de Tarwewijk. Uitgangspunt bij vernieuwing is deze positie nader te accentueren. Dit wordt in dit plan mogelijk gemaakt door een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen. Dit plan maakt het mogelijk om op de begane grond plintfuncties zoals bedrijven te realiseren. Op alle verdiepingen is wonen mogelijk. Er wordt een maximale (woning)diepte van 10 meter mogelijk gemaakt. Parkeren op eigen terrein volgens de gemeentelijke parkeernorm is uitgangspunt. Dit kan in de woningen, achter de woning of in een gemeenschappelijke parkeergarage.

Herontwikkelen Maassilo:

Het gebouw van de Maassilo is gelegen aan de Maashaven Z.Z. Op dit moment wordt de kelder van de Maassilo aan de Maashaven Z.Z. gebruikt als discotheek. De begane grond en de tiende verdieping herbergen verschillende bijeenkomstfuncties voor onder andere evenementen, presentatieruimten, horecagelegenheid en expositie- en werkruimten. De eerste tot en met de negende verdieping zijn in gebruik als bedrijfsruimten voor kleine en startende ondernemers in de creatieve sector (de Creative Factory). Dit gebruik is mogelijk gemaakt met een tijdelijke vrijstelling op basis van artikel 17 WRO. De bedoeling is dit gebruik permanent mogelijk te maken. Hiervoor is reeds een artikel 19-WRO-procedure doorlopen.

Rijsoordpad:

Op deze locatie, gelegen tussen Rijsoordstraat en Wevershoekstraat, bevindt zich op dit moment een gesloten binnenterrein. In het vigerend bestemmingsplan is de bebouwing

KOPIE



rond het Rijsoordpad bestemd voor gemengde doeleinden en is het meest westelijke deel bestemd als groen en in gebruik als speelplek. De locatie is nu conserverend bestemd, maar er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de gronden te wijzigen. Binnen de gewijzigde gemengde bestemming zijn woningen, maatschappelijke voorzieningen en groen toegestaan.

Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan "Tarwewijk"

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Tarwewijk" heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 18 december 2009 tot en met 28 januari 2010.

Bijbehorende stukken

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen:

1. Luchtonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Tarwewijk;
2. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Tarwewijk;
3. Wateradvies ten behoeve van bestemmingsplan Tarwewijk;
4. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Tarwewijk.

Reclamanten

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde niet tot de indiening van schriftelijke zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen

A.1

In de planregels ontbreekt in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen "Gemengd – III" en "Verkeer – Erf" de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Voorstel:

Opnemen van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen "Gemengd – III" en "Verkeer – Erf".

A.2

In de planregels ontbreekt in de bouwregels van de bestemmingen "Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen", "Gemengd – II", "Gemengd – III", "Verkeer – Erf", "Verkeer – Verblijfsgebied" de bouwregeling met betrekking tot de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".

Voorstel:

Opnemen van de bouwregeling met betrekking tot de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" in de bouwregels van de bestemmingen "Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen", "Gemengd – II", "Gemengd – III", "Verkeer – Erf", "Verkeer – Verblijfsgebied".

A.3

In de planregels ontbreekt in de bouwregels van de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" de bouwregeling met betrekking tot de dubbelbestemming "Leiding – Riool".



Voorstel:

Opnemen van de bouwregeling met betrekking tot de dubbelbestemming "Leiding – Riool" in de bouwregels van de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

A.4

Naar aanleiding van de opmerking van de deelgemeente, dat ten onrechte de mogelijkheid voor horeca op het adres Brielselaan 192 is gehandhaafd, stellen wij voor om in het bestemmingsplan te regelen, dat bij herontwikkeling van de Hellevoetstraat op de hoek van de Brielselaan en de Hellevoetstraat een horecavestiging is toegestaan, mits het gebruik van de horeca aan de Brielselaan 192 is vervangen door ander gebruik.

Voorstel:

- in artikel 6.4 van de bestemmingsregels opnemen, dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de bestemmingsregels ten behoeve van de vestiging van één extra horecavestiging op de hoek van de Brielselaan en de Hellevoetstraat, mits de horeca aan de Brielselaan 192 is vervangen door ander gebruik;
- in artikel 19.3.2.a van de bestemmingsregels opnemen, dat zodra aan de Brielselaan 192 het gebruik als horeca is vervangen door ander gebruik, horeca niet langer is toegestaan.

A.5

De in de bedrijfsbestemming tussen de Brielselaan en de Maashaven toegestane bedrijfscategorieën zijn niet in overeenstemming met de huidige situatie. Het betreft hier een bestaande situatie waarin de bedrijfsbestemming hoofdzakelijk wordt ingenomen door bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2.

Voorstel:

- op de plankaart de bedrijven in milieucategorie 4.2 (Meneba, AVR) als zodanig bestemmen;
- op de plankaart de bedrijven tussen Quaker Oats en Meneba (waar alleen milieucategorie 3.2 of lager zit) als zodanig bestemmen;
- op de plankaart de overige bedrijven als milieucategorie 4.1 bedrijven te bestemmen;
- in artikel 3.1 van de bestemmingsregels opnemen, dat voor zover op de plankaart gronden zijn aangewezen voor "Bedrijf 4.2" bedrijven tot en met categorie 4.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan;
- aan artikel 3.1 van de bestemmingsregels toevoegen, dat voor zover op de plankaart gronden zijn aangewezen voor "Bedrijf 3.2" bedrijven tot en met categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan;



Voorstel:

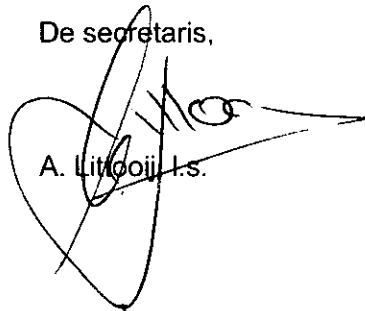
Samenvattend stellen wij u voor de ambtshalve aanpassingen over te nemen, het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Tarwewijk" gewijzigd vast te stellen en te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat middels een anterieure overeenkomst het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, en afspraken gemaakt zijn over een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder b, van de Wro en over (eventuele) eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro.

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

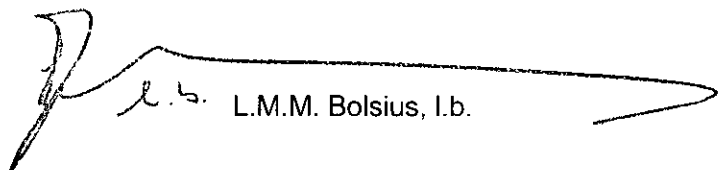
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,


A. Litcoij, l.s.

De burgemeester,


l.s. L.M.M. Bolsius, l.b.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010;
(raadsvoorstel nr. 00979);

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

Besluit:

- I. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Tarwewijk" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
- II. geen exploitatieplan 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 18 mei 2010;
(raadsvoorstel nr. 00979);

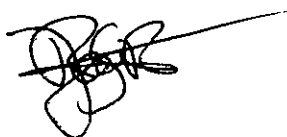
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

- I. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Tarwewijk" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 september 2010.

De griffier,



De voorzitter,

