

Cool

Bestemmingsplan



Opgesteld door:

datum:

november 2011

dS+V
Ruimtelijke Ordening, Team Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15

Vastgesteld d.d.: 05-11-2009

Goedgekeurd d.d.: 06-07-2010

Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

Onherroepelijk d.d.: 02-11-2011
Uitspraak RvS
201009362/1/R4

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet	6
1.3 Ligging en begrenzing	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk3 Huidig gebruik en beschrijving gebied	14
3.1 Archeologie en cultuurhistorie	14
3.2 Historische ontwikkeling	15
3.3 Waardevolle historische elementen	16
3.4 Het wederopbouwaandachtsgebied	17
3.5 Bevolking en wonen	17
3.6 Verkeer	18
3.7 Huidig gebruik	19
3.8 Civieltechnische infrastructuur	21
3.9 Groen	21
Hoofdstuk4 Planontwikkelingen	22
4.1 Programma	22
4.2 Ontwikkelingen binnen de structuur	22
4.3 Gesloten bouwblokken	23
4.4 Locaties voormalige polikliniek en Cinerama	24
4.5 Transformatie Baankwartier	24
4.6 Ontwikkelingen voor verkeer	32
4.7 Juridische planontwikkelingen	33
Hoofdstuk5 Water	38
5.1 Beleidskader	38
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	39
5.3 Huidige watersysteem	39
5.4 De wateropgave	41
Hoofdstuk6 Milieu	43

6.1	Beleid	43
6.2	Milieuzonering	44
6.3	Geluid	45
6.4	Luchtkwaliteit	54
6.5	Bodem	59
6.6	Externe veiligheid	59
6.7	Flora en Fauna	60
6.8	Duurzaamheid en energie	61
Hoofdstuk7	Sociale veiligheid en leefbaarheid	63
Hoofdstuk8	Handhaving	65
Hoofdstuk9	Financiële uitvoerbaarheid	66
Hoofdstuk10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
10.1	Wettelijk overleg ex artikel 10 BRO	67
10.2	Inspraak	74
10.3	Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)	92
Bijlagen		95
Bijlage 1	Reactie Provinciale Planologische Commissie d.d. 20-10-2004	96
Bijlage 2	Verslag inspraakbijeenkomst d.d. 27 september 2004	100
Bijlage 3	Besluit hogere waarde 23 sept 2009	103
Bijlage 4	Overzicht monumenten in Cool	113
Bijlage 5	Aanwezige horeca per januari 2009 in Cool	116
VOORSCHRIFTEN		121
Hoofdstuk1	INLEIDENDEVOORSCHRIFTEN	122
Artikel 1	Begrippen	122
Artikel 2	Wijze van meten	126
Hoofdstuk2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	127
Artikel 3	Centrumvoorzieningen I, II, III en IV	127
Artikel 4	Maatschappelijke voorzieningen	132
Artikel 5	Horeca	133
Artikel 6	Erf	134
Artikel 7	Tuin	135
Artikel 8	Verkeersweg	136
Artikel 9	Verblijfsgebied	137
Artikel 10	Metro (ondergronds)	138
Artikel 11	Gebouwde parkeervoorzieningen	139
Artikel 12	Water	140
Artikel 13	Groen	141
Artikel 14	Leiding	142

Artikel 15	Waterkering	143
Artikel 16	Archeologisch waardevol gebied	144
Hoofdstuk3	AANVULLENDEVOORSCHRIFTEN	146
Artikel 17	Antidubbeltelbepaling	146
Artikel 18	Algemene bouwvoorschriften	147
Artikel 19	Algemene vrijstellingen	148
Artikel 20	Wijziging van het plan	149
Artikel 21	Gebruik	153
Artikel 22	Overgangsbepaling	154
Artikel 23	Strafbepaling	155
Artikel 24	Slotregel	156
Bijlagen		157
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 2	158
Bijlage 2	Kaarten	163

TOELICHTING



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijk Cool, gelegen in de binnenstad van Rotterdam, heeft sinds de stadsvernieuwing in de jaren zeventig vrijwel geen aandacht meer gekregen in het binnenstedelijk ruimtelijke orderingsbeleid. Ingrijpende binnenstedelijke ontwikkelingen zijn in grote mate aan Cool voorbij gegaan. Een nadere beschouwing leert dat Cool wel degelijk een eigen stedelijke dynamiek kent en dat er een veelheid aan binnenstedelijke functies is gehuisvest. Dit maakt het noodzakelijk om vanuit ruimtelijke orderingsperspectief aandacht aan het gebied te besteden.

De dynamiek in de commerciële en dienstensector en in het woningbestand in Cool vraagt om een structurele aanpak. Daarnaast is de druk op de schaarse open ruimte in het gebied groot, hetgeen duidelijke afspraken over de betekenis van de buitenruimte noodzakelijk maakt. Naast bovenstaande ontwikkelingen is het tevens noodzakelijk uitspraken te doen over de zone langs de Schiedamsedijk, het Baankwartier. Dit gebied is namelijk onderdeel van de hoogbouwzone en is tegelijkertijd aangewezen als wederopbouw aandachtsgebied. Tot slot hebben studies, voorafgaand aan dit bestemmingsplan, aangetoond dat het beleid dat zich richt op verdichting van de woonfunctie in de binnenstad zijn weerslag kan vinden in de wijk.

De hoofddoelen van het beleid voor Cool zijn:

- Het transformeren van de wijk naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie, d.m.v. programmatische verdichting met zowel woningen als publieksfuncties;
- Het koesteren en versterken van de diversiteit in programmatische profielen in de wijk, zoals bijvoorbeeld de kunst- en de culturele as en de winkelstraten;
- Het verminderen van de druk op de openbare ruimte in het plangebied zodat de schaarse ruimte die er is, kwalitatief goed en voor zoveel mogelijk gebruikersgroepen toegankelijker is;

- Bescherming van de historisch waardevolle elementen in de wijk, zoals de rijks- en gemeentelijke monumenten maar ook de bepalende delen van het wederopbouwaandachtsgebied.

1.2 Gekozen planopzet

Voor Cool is een planvorm gekozen die zowel flexibiliteit biedt in de uitwerking als voldoende rechtszekerheid geeft aan betrokken bewoners en andere vastgoedeigenaren in de wijk.

De gekozen planvorm is verschillend voor het oude deel van Cool, het gebied ten westen van de Schiedamse Vest, en het Baankwartier. Voor het oude deel van Cool is gekozen voor een hoofdzakelijk gedetailleerd conserverend bestemmingsplan als het gaat om rooilijnen en hoogtes. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de culturele as (Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg) en rond binnengebieden. Op het programmatische vlak is in dit bestemmingsplan meer flexibiliteit ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

Voor het Baankwartier is gekozen om de bestaande situatie conform te bestemmen en daarnaast wijzigingsbevoegdheden op te nemen die toekomstige verdichting van het gebied met hoogbouw faciliteren. Het Baankwartier in Cool is een gebied waar een aanzienlijke verdichting met woningen en andere stedelijke functies in de toekomst plaats kan vinden. De gemeentelijke prioriteit voor het afmaken van binnenstedelijke woonlocaties ligt de komende jaren nog bij het Laurenskwartier en het Wijnhaveneiland. In dit bestemmingsplan Cool is het echter wenselijk de transformatie en verdichting van het Baankwartier wel mogelijk te maken.

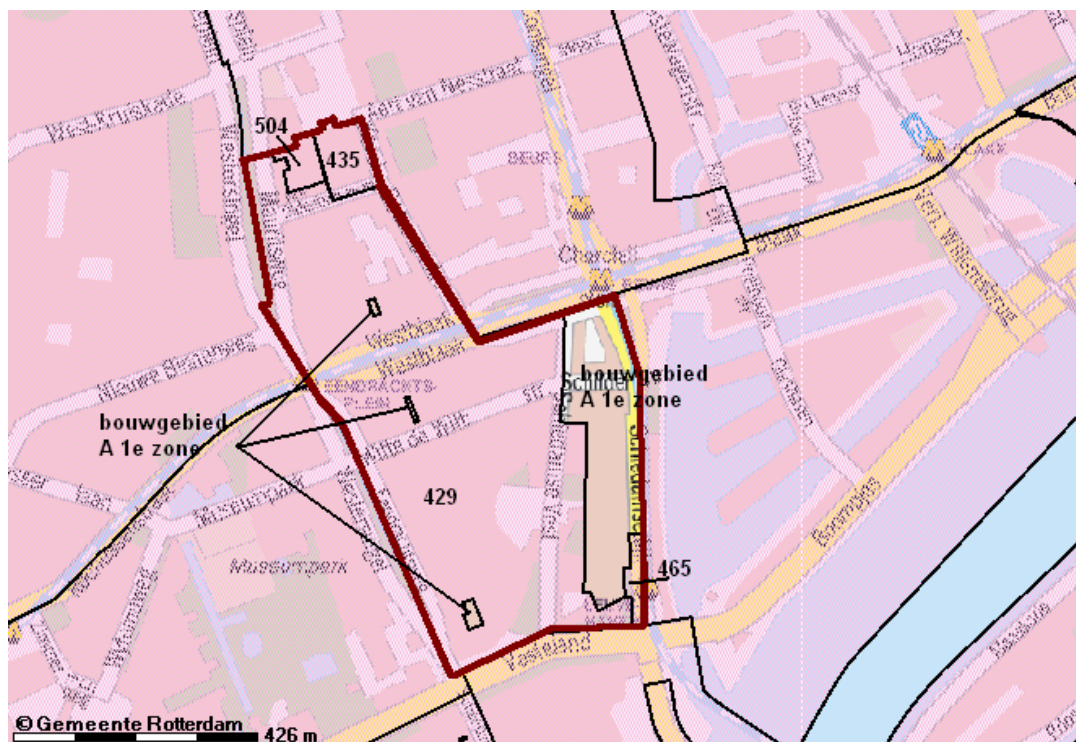
1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in de binnenstad van Rotterdam, op de rechter Maasoever. De wijk Cool bestaat uit drie kwartieren, te weten het Mauritskwartier, het Witte de Withkwartier en het Baankwartier. Het Mauritskwartier (Cool noord) maakt deel uit van de Centrumruit en ligt ten noorden van de Westblaak, de andere kwartieren (Cool zuid) liggen ten zuiden van deze verkeersboulevard. Het plangebied wordt omringd door het Museumpark, de Centrumruit, Waterstad en het Nieuwe Werk/ Scheepvaartkwartier.

Het plan wordt in het westen begrensd door de Mauritsweg en Eendrachtsweg (culturele as), in het noorden door de Mauritsplaats en het Schouwburgplein, in het oosten door de Karel Doormanstraat overgaand in de Westblaak en vervolgens in de Schiedamsedijk (stadsas) en in het zuiden door het Vasteland.

De plangrenzen zijn zo gekozen dat het plan aansluit op de vigerende bestemmingsplannen Coolsingel, Waterstad, Nieuwe Werk, Oude Westen en het in procedure zijnde bestemmingsplan Hoboken.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen



In het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- A. Voor het Baankwartier, de zone tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest, vigeerde tot de wijziging van de Woningwet op 1 oktober 1992 - waarbij plannen op basis van de Wederopbouwwet hun status van bestemmingsplan verloren - het "Basisplan Herbouw Binnenstad" van 1946. Thans gelden hier de bepalingen van de Bouwverordening Rotterdam 1993 voor het zogenaamde Bouwgebied A - 1e zone;
- B. Bestemmingsplan Schouwburg (435)
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 12 juni 1986
Goedgekeurd door G.S. van Zuid-Holland d.d.: 22 oktober 1986;
- C. Bestemmingsplan Boompjes-Terwenakker (465)
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 27 september 1984
Goedgekeurd door het O.L. Rijnmond d.d.: 4 juni 1985
Kroonbesluit d.d.: 4 maart 1988;
- D. Bestemmingsplan Cool (429)
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 3 december 1981
Goedgekeurd door het O.L. Rijnmond d.d.: 21 juni 1983 (ged.)
Er is gedeeltelijk goedkeuring onthouden. In die gevallen gelden ook de bepalingen van de Bouwverordening Rotterdam 1993 voor het zogenaamde Bouwgebied A - 1e zone;
- E. Bestemmingsplan Coolsingel e.o. (504)
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 2 december 1993
Goedgekeurd door G.S. van Zuid-Holland d.d.: 5 juli 1994
Raad van State d.d. 16 januari 1996.

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 ruimteveragende 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 'ordening'.

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

2.2.2 Ruimtelijk 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 bestemmingsplangebied Cool krijgt in het RR2020 de aanduiding "stedelijk centrum gebied". Dit gebied moet volgens het RR2020 verder worden verdicht met woningen en andere stedelijke voorzieningen.

2.2.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven; zeer hoog, hoog en redelijk hoog waardevol. De kaart heeft een signaalfunctie bij het ontwerpen aan de stad.

2.2.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeer- 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.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

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

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

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

Rondom het hart van de binnenstad ligt een aantal wijken die in opkomst zijn. In de Stadsvisie is Cool een van de wijken rond het centrum die in aanmerking komt voor gentrification. Door de centrale ligging, het historische karakter en de functiemenging van wonen, horeca, winkels en kunstinstellingen zijn deze wijken steeds meer in trek bij (ex)studenten en werkers in de creatieve economie. Deze groepen wil Rotterdam juist graag aan zich binden. In sociaal, cultureel en economisch opzicht hebben deze wijken de benodigde kenmerken om autonoom een proces van gentrification op gang te laten komen, waardoor ze naar rustig-stedelijke woonmilieus transformeren. De gemeente kan dit proces

ondersteunen met doelgerichte maatregelen.

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

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

Om de ambities op het gebied van een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad waar te maken, is een goed vervoerssysteem onontbeerlijk. De studie "autobereikbaarheid binnenstad" heeft aangetoond dat het autonetwerk zonder extra maatregelen bij de voorziene programmatoevoeging in de binnenstad vastloopt, eerst op de invalswegen en vervolgens in de wijken. Bij inzet op betaald parkeren binnen de hele ruit en toevoeging van Park + Ride (P+R) voorzieningen conform de regionale P+R-nota zal het verkeerssysteem blijven functioneren, maar resteren enkele knelpunten.

Ingezet wordt op het concept Bundelen, Ordenen en Inpassen. Dit dient de economische bereikbaarheid van de binnenstad en tevens de leefbaarheid in de wijken en langs de bundels te verbeteren. Een belangrijke component is verder de verbetering van de lokale leefomgeving. Voorlopig worden stedelijk ingrepen gedaan op de bundels Pleinweg en de corridor Stadhoudersweg. In de binnenstad wordt het concept bundelen, ordenen en inpassen ook toegepast, zo zijn een aantal 'boulevards' benoemd; 's Gravendijkwal, Goudsesingel, Boompjes-Westzeedijk, Blaak, Weena, Coolsingel en Mariniersweg.

Binnen de zogenaamde deelgebieden in de binnenstad zijn enkele straten structuurdragend. Rond Cool zijn dit de Mauritsweg, de Eendrachtsweg (Westersingel), de Karel Doormanstraat, de Witte de Withstraat en de Schilderstraat. Het is de bedoeling deze wegen zo veel mogelijk te benutten voor het gebiedsgebonden verkeer. Doorgaand verkeer (naar andere gebieden in de binnenstad) maakt dan gebruik van de 'boulevards' zoals Schiedamsedijk, Vasteland en Westblaak.

In het openbaar vervoer worden de komende jaren allereerst de lopende projecten (RandstadRail, Metro Nesseland, TramPlus) afgerond. Tot 2010 gaat het verder om het doorzetten van de ombouw van tram naar TramPlus en om snelle en definitieve besluitvorming over de hoogwaardige openbaar vervoerverbinding naar Ridderkerk. Verder wordt ingezet op de koppeling van de trams in noord met het centrum te verbeteren. Na 2010 ligt de nadruk op het gebruik van het NS-net voor RandstadRail-systemen (Hoekselijn; spoorlijn richting Gouda) en zal definitieve besluitvorming plaatsvinden over de aanleg van Tramplus-ringlijnen (Alexander-Noordrand-Schieveste, Zuidplein-Alexander, Zuidplein-Sluisjesdijk-Marconiplein).

De "knopen" met al hun (geplande) voorzieningen en werkgelegenheid zijn een essentieel element in het verkeerssysteem. Tot 2010 zijn vooral Schieveste, Kralingse Zoom, Noordrand en uiteraard Rotterdam Centraal aan de orde. De knopen zijn belangrijke overstappunten, maar ook zijn zij vaak een bestemming. Vanwege de belangrijke schakel in het verkeerssysteem en grote reizigersstromen die gebruik maken van de knoop als overstappunt is het belangrijk de overstap zo flexibel en efficiënt mogelijk te laten verlopen.

2.3.3 Binnenstadsplan Rotterdam 2008 - 2020 (2008)

In het binnenstadsplan 2008-2020 is het ruimtelijk economisch beleid voor de binnenstad verwoord. Het is een uitwerking van de Stadsvisie, en de paraplu voor de buitenruimte. Het binnenstadsplan zet uitdrukkelijk in op de kwaliteit van het verblijfsklimaat. In het binnenstadsplan wordt daar een heel concrete uitwerking aan gegeven, onder andere in de keuze voor het verkeer (park & walk), stedelijkheid en buitenruimte, kwaliteit van hoogbouw op straatniveau.

2.3.4 Hoogbouwbeleid 2000 - 2010 (2001)

Een groot deel van het Baankwartier is in het hoogbouwbeleid aangewezen als hoogbouwzone waar tot maximaal 150 meter hoog mag worden gebouwd. Een nadere visie op hoogbouw in dit gebied dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het beleid is gebaseerd op het basisconcept 'stad aan de rivier', waarbij twee knooppunten, de Centrumruit en de Varkenoordse knoop aan weerszijden van de rivier de zwaartepunten van veel en hoge hoogbouw zijn, en plaatselijke hoogbouw langs de stadsas Coolsingel - Schiedamsedijk de relatie met de rivier kan accentueren. Doel van het hoogbouwbeleid is het scheppen van mogelijkheden om de binnenstad verder te verdichten, vooral met woningen.

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.

Paragraaf 4.7.1 Horeca in Cool gaat verder in op de betekenis van de Horecanota voor het plangebied.

2.3.6 Ontwikkelingsvisie Waterfront (2002)

De opgave is om de stad als centrum voor stedelijke cultuur en vermaak ook in het waterfront de komende tijd veel sterker te ontwikkelen en het imago van Rotterdam aan de rivier te versterken. Dit stelt voor Cool vooral vragen over de rol van het Baankwartier als gebied aan de stadsas, de belangrijkste verbinding van het centrum naar zuid via de rivier. De Schiedamsedijk en de Leuvehaven zijn onderdeel van deze stadsas. Een ander onderdeel van de opgave bestaat uit de vraag hoe verdichting in het Baankwartier van betekenis kan zijn voor de doelstellingen van het waterfront; meer woningen geven meer draagvlak voor voorzieningen in dit gebied en de toegenomen massa stedelijke voorzieningen en woningen heeft een grotere aantrekkingskracht op bezoekers.

2.3.7 Woonvisie Wonen in Rotterdam (2003)

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

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

2.3.8 Toekomstvisie Wonen in Cool (2001)

De gemeente en woningcorporaties met eigendom in Cool hebben gezamenlijk gewerkt aan de 'Toekomstvisie Wonen in Cool'. Deze visie schetst een beeld van de wijk Cool in 2030. Daarnaast zijn projecten benoemd die op korte termijn verder worden uitgewerkt, zodat actief begonnen wordt met de verwezenlijking van de toekomstvisie.

Het straatbeeld van Cool in 2030, zoals opgenomen in de toekomstvisie:

"Omdat Cool een substantiële bijdrage kan leveren aan het versterken van de woonfunctie in de binnenstad, zal het belang als woongebied toenemen. Nu al is het wonen sterk vertegenwoordigd, maar in de toekomst zal meer en nieuwe ruimte gevonden worden voor het wonen, vooral aan het Vasteland en in het Baankwartier. Naast het toevoegen van nieuwe woningen worden bestaande woningen opgeknapt. Er komen grotere woningen door nieuwbouw, en door bestaande woningen samen te voegen. Functiemenging gaat een belangrijke rol spelen in het Cool van 2030. De functiemenging die nu in de kwartieren al aanwezig is, zal de leidraad van de ontwikkelingsopgave worden. In de wijk zal nog meer ruimte moeten komen voor horeca, kunst, ateliers, mode, galleries en werkplaatsen. Het overgrote

deel van de nieuwe functies en voorzieningen zullen kleinschalig moeten zijn en sluiten op die manier aan bij het kleinschalige karakter van Cool".

De projecten die zijn benoemd, zijn:

- Verdichting Vasteland en Baankwartier: nieuwe ontwikkeling in hoge dichtheid en functiemenging t.b.v. de gewenste stedelijke dynamiek in Cool;
- Transformatie Westblaak: geleidelijke transformatie van verouderde kantoorruimten in gemengde woon-werkruimten met tegelijkertijd aantrekkelijke publieksfuncties op de begane grond;
- Beheer Mauritskwartier: intensief en integraal beheer met als doel om op lange termijn kleinschalige ingrepen in de bebouwing mogelijk te maken;
- Beheer Witte de Withkwartier: beheerplan om de identiteit van het kwartier te versterken en tegelijkertijd een goede, bereikbare woningvoorraad te kunnen bieden.

2.3.9 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.

2.3.10 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.

Hoofdstuk 3 Huidig gebruik en beschrijving gebied

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

3.1.1 Beleid

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

1. behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar maken voor derden.

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

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

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

3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van een klei-op-veengebied aan de rechteroever van de Nieuwe Maas. Hoewel archeologische locaties uit het plangebied vooralsnog niet bekend zijn, kan op grond van vindplaatsen met een vergelijkbare geologische context aangenomen worden dat het gebied in de Romeinse tijd (begin jaartelling - 350 na Christus) werd bewoond. Ook bewoning op het onderliggende veen uit de IJzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling) is mogelijk.

Het gebied werd in 10e/11e eeuw ontgonnen. Ten gevolge van de ontwatering kwam het maaiveld lager te liggen, waardoor de overstromingskans toenam. Rond het midden van de 12e eeuw werd het gebied overstroomd en werd een kleipakket afgezet. In de 13e eeuw kwam het gebied binnendijs te liggen met de aanleg van Schielands Hoge Zeedijk, waarvan de Westzeedijk en de Schiedamsedijk deel uitmaken. Op en langs de dijktracés vond bewoning plaats.

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het oude stadsgebied van Rotterdam rond 1850. Ten oosten van de Schiedamse Vest zijn bewoningssporen te verwachten vanaf de 16e eeuw, die te relateren zijn aan de stedelijke uitbreiding van Rotterdam vanaf die tijd.

3.1.3 Archeologische verwachtingen

In het plangebied kunnen bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen voorkomen. Bewoningssporen uit de 13e eeuw en later zijn te verwachten langs de noordzijde van de Westzeedijk en de Schiedamsedijk. Voor het hele plangebied is sprake van een intensieve stadsbebouwing voor 1850, waarvan die in het Baankwartier terug kan gaan tot in de 16e eeuw.

3.1.4 Aanbevelingen

Voor het tracé van de Schiedamsedijk en een deel van de Westzeedijk geldt een bouwregeling en een aanlegvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter boven NAP (gebied A op de plankaart). Voor de rest van het plangebied geldt, met uitzondering van bestaande weg- en leidingcunetten, een bouwregeling en een aanlegvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en dieper dan 1 meter beneden maaiveld (gebied B op de plankaart).

3.2 Historische ontwikkeling

3.2.1 Tot 1850

Cool behoorde tot circa 1850 tot het poldergebied dat zich uitstreckte tussen de Kruiskade en de Westzeedijk. Het gebied werd slechts door één weg doorsneden: de Binnenweg. Aan het begin van de negentiende eeuw ontstonden in het gebied, direct buiten de Coolveste, de eerste niet geplande stadsuitbreidingen. De percelen werden ingenomen door tuinen, lusthoven en bleekvelden; functies waarvoor binnen de vesten geen plaats meer was. De oorspronkelijke polderstructuur klonk door in de noord-zuid georiënteerde lanen van Cool. Deze smalle lanen vormden de basis voor het huidige patroon van langgerekte en smalle straten haaks op de Binnenweg.

3.2.2 1850 - 1940

Halverwege de 19e eeuw presenteerde stadsarchitect W.N. Rose een ontwerp voor een stelsel van waterlopen rond Rotterdam. Dit zogenaamde waterproject werd aangelegd vanuit waterhuishoudkundige, hygiënische en esthetische overwegingen. Met dit plan werd gestreefd naar een aantrekkelijke, gezonde en groene wandelroute. De Westersingel, de westelijke begrenzing van Cool, vormt één van de singels die uit het waterproject zijn voortgekomen. Door de aanleg van de Westersingel in 1860 werd Cool door de stad geïncorporeerd en maakte het gebied een sterke verstedelijking door. De Van Oldenbarneveltstraat, Witte de Withstraat en Kortenaerstraat werden haaks op de singel aangelegd. Langs de singel (Mauritsweg en Eendrachtsweg) verscheen voornamelijk luxe woonbebouwing van grote aaneengeschaalde herenhuizen. De voornaamheid van de bebouwing nam af naar gelang de straten in het achterliggende gebied smaller werden. De smalle straten parallel aan de singel werden bebouwd met eind negentiende-eeuwse revolutiebouw: smalle en diepe woonhuizen die onderdak boden aan grote arbeidersgezinnen. Op de begane grond vestigden zich kleine werkplaatsen en winkels. Een behoorlijk deel van de bebouwing van voor 1900 is bewaard gebleven, waardoor Cool tezamen met de singels, één van de weinige restanten van het negentiende-eeuwse Rotterdam vormt.

3.2.3 De wederopbouw 1940 - 1965

Met het bombardement van 14 mei 1940 werden grote delen van Cool verwoest. De brandgrens van het bombardement loopt dwars door Cool, als een grillige scheidslijn tussen oud en nieuw. De wederopbouw van Rotterdam stond op de eerste plaats in het teken van de herbouw van de verwoeste delen van de stad. De herbouw van de stad werd tevens aangegrepen om een modern en functioneel stadscentrum te maken. Met het wederopbouwplan werd ruimte gecreëerd voor een goed functionerend verkeerssysteem, dat logisch aansloot op het stedelijk wegennet. Om die reden werd besloten een verbinding aan te leggen tussen de Rochussenstraat en de Blaak. Met deze verkeersdoorbraak, de Westblaak, werden de doorlopende straten abrupt onderbroken en werd een deel van de laat negentiende-eeuwse bebouwing gesloopt. Langs de nieuwe stadsboulevard werd grootschalige bebouwing geprojecteerd als begeleiding van het brede profiel. Langs de Schiedamsedijk, in de vooroorlogse situatie aan twee zijden bebouwd, werden grote bouwblokken gerealiseerd. Deze vormen een stedenbouwkundige begeleiding van het "venster op de rivier", een visuele relatie tussen het hart van de stad en de rivier. De achterliggende straten werden voorzien van gemengde functies. Langs de Schiedamse Vest vestigden zich vooral stedelijke functies als het Oogziekenhuis, kantoren en kleine bedrijvigheid.

3.2.4 Na 1965

Met de stadsvernieuwing werd de voorlopig laatste laag aan Cool toegevoegd. In deze periode werd vooral de laat negentiende-eeuwse woningbouw onder handen genomen. Een deel van de oorspronkelijke bebouwing werd gesloopt en vervangen door nieuwe, veelal kleine, woningen in de sociale sector. De kenmerkende stedenbouwkundige structuur van Cool, bestaande uit rechte, nauwe straten met smalle, hoge panden, werd op een aantal plaatsen onderbroken door middel van verspringingen in rooilijnen en variatie in de bebouwing. De kwaliteit van de bebouwing is in fysiek opzicht weliswaar vooruit gegaan, maar vanuit esthetisch opzicht vormen deze ingrepen weinig verbetering.

3.3 Waardevolle historische elementen

Door de verschillende historische lagen in Cool zijn op een relatief klein gebied uiteenlopende stedenbouwkundige concepten te vinden. Het is niet altijd eenvoudig de verschillende ingrepen te ontrafelen.

Dit heeft te maken met het feit dat sommige elementen als fragmenten bewaard zijn gebleven en naadloos aansluiten op latere ingrepen of worden verstoord door nieuwe bebouwing. De waardevolle, historische elementen bestaan enerzijds uit stedenbouwkundige structuren, waarbij het gaat om de samenhang tussen stratenpatroon, rooilijnen, blokgrootte en bebouwingsstructuur, anderzijds bestaan deze uit een groot aantal architectonische objecten die de stedenbouwkundige samenhang ondersteunen of als autonoom object grote waarde hebben.

3.3.1 Stedenbouwkundige structuren

- Mauritsweg en Eendrachtsweg als onderdeel van de Westersingel, deel uitmakend van het zogenaamde Waterproject van stadsarchitect W.N. Rose. Het gehele stelsel van singels van het Waterproject zal in de toekomst wellicht worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat de bebouwing van de Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg binnen de grenzen van het beschermde gebied vallen. De aanwijzing houdt in dat in het bestemmingsplan de historische waarden van dit gebied zijn vastgelegd. In elk geval wordt met het beschermd stadsgezicht ingezet op behoud van de historische kwaliteiten van de singels, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing.
- De Schiedamsedijk met achterliggende bebouwing, het naoorlogse deel van de Witte de Withstraat en de zuidzijde van de Westblaak die tezamen het aandachtsgebied uit de wederopbouwperiode vormen. Het aandachtsgebied komt in paragraaf 2.4 apart aan de orde.

Naast bovenstaande gebieden, die een erkende status hebben, zijn in Cool ook gebieden van belang met een minder grote betekenis. In deze gebieden klinkt de oorspronkelijke stedelijke structuur door in de huidige verschijningsvorm, maar is de bebouwing echter deels vervangen of er is nieuwe bebouwing in het gebied toegevoegd.

- Het gebied met langgerekte, parallel aan de singel lopende straten (Mauritsstraat, Eendrachtsstraat) en de haaks op de singel aangelegde straten (Van Oldenbarneveltstraat, Witte de Withstraat, Kortenaerstraat). De oorspronkelijke structuur biedt voldoende ingrediënten voor toekomstige veranderingen in het gebied.
- De Schiedamse Vest met het open gebied ter hoogte van de Kortenaerstraat, waarin de gebogen vorm van de voormalige veste herkenbaar is, geflankeerd door een rijke bebouwing van herenhuizen. Deze plek is de enige plek waar de voormalige stadswal nog voelbaar is, maar de huidige inrichting van het gebied draagt niet bij aan de historische betekenis.

3.3.2 Bebouwing

In Cool bevindt zich een groot aantal historisch relevante gebouwen, hetgeen onder andere tot uitdrukking komt in een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De oudste rijksmonumenten worden gevormd door laat negentiende-eeuwse herenhuizen langs de Mauritsweg en de Eendrachtsweg. Daarnaast zijn recentelijk gebouwen uit de periode van de Jongere Bouwkunst (1850-1940) als rijksmonument aangewezen. Hieronder bevinden zich enkele herenhuizen, het schooltje van stadsarchitect W.N. Rose en het flatgebouw van architect Wils, alle gelegen aan de Schiedamse Vest. Aan de Witte de Withstraat en de Westblaak bevindt zich een aantal gebouwen uit de wederopbouwperiode die in 1999 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De grootste categorie historisch waardevolle gebouwen heeft geen officiële monumentenstatus. In deze categorie vallen de Eendrachtskerk en de gymnastiekschool aan de Eendrachtsstraat, het gebouw van de Nieuwe Rotterdamse Courant en de voormalige HBS aan de Witte de Withstraat en uit de wederopbouwperiode het Oogziekenhuis, de Schotse kerk en de bebouwing langs de Schiedamsedijk.

In de bijlagen is een overzicht van de waardevolle objecten per adres weergegeven.

3.4 Het wederopbouwaandachtsgebied

Een specifiek onderdeel van de historische structuur van Cool is het tot aandachtsgebied benoemde gebied van de Witte de Withstraat en de Schiedamsedijk. Dit gebied onderscheidt zich door een hoge concentratie van waardevolle ensembles van wederopbouwarchitectuur. De bedoeling van een dergelijk aandachtsgebied is dat behoud en instandhouding centraal staan, maar gecombineerd kunnen worden met zorgvuldige vernieuwing door inpassing in of transformatie van de bestaande bebouwing. De nadruk dient gelegd te worden op de samenhang tussen de bebouwing en de stedenbouwkundige structuur.

Het gebied van de Witte de Withstraat en de Schiedamsedijk omvat in feite twee belangrijke ensembles. Deze liggen in elkaars nabijheid en worden omringd door waardevolle bebouwing uit de wederopbouwperiode, waardoor ook de directe omgeving van belang is. Het eerste ensemble is het bouwblok tussen de Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Westblaak en Hartmansstraat. Dit bouwblok wordt gekenmerkt door een reeks bijzonder vormgegeven woningbouwcomplexen met winkels, en aan de Westblaak door een reeks 'hoge' kantoorgebouwen als begeleiding van deze verkeersboulevard. De Witte de Withstraat vormt één van de lange lijnen uit het Basisplan die een sterke relatie hebben met de vooroorlogse structuur. De woningbouw in het bouwblok wordt gekenmerkt door traditionele bouwtrant met baksteen gevels, pannendaken en ornamenten. De kantoorgebouwen hebben een meer moderne uitstraling met een overeenkomstige opbouw met terugliggende dakverdiepingen. Het tweede ensemble wordt gevormd door de Schiedamsedijk met een bijzondere reeks gebouwen als begeleiding van het Leuvehavenbekken. De gebouwen huisvesten woningen en winkels, hebben een zeer levendige vormgeving met over de gehele lengte vooruitgeschoven etalages en vormen tezamen een krachtige, langgerekte wand langs de Schiedamsedijk. De achterliggende bebouwing, bestaat uit een mix van kleinschalige bedrijfsgebouwen en openbare voorzieningen, zoals de voormalige Rotterdamse Melkinrichting, het Oogziekenhuis, een brandweerkazerne en een onderstation van het energiebedrijf. De relatief ruime begrenzingen van het aandachtsgebied zijn getrokken om de relatie tussen de ensembles en de omringende bebouwing te kunnen versterken, met de Schilderstraat en de Schiedamse Vest als verbinding tussen de ensembles.

Niet zozeer de individuele architectonische waarde van panden is van belang in het wederopbouwaandachtsgebied als wel de stedenbouwkundige structuren. In het Baankwartier gaat het vooral om de lineaire structuur, zowel wat betreft de straatrichting als de bebouwing langs de Schiedamsedijk.

3.5 Bevolking en wonen

Voor de aspecten bevolking en wonen is gebruik gemaakt van gegevens die aangeleverd zijn door het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) met als peildatum 1 januari 2005 en 2004.

Leeftijdsopbouw	Cool	Binnenstad	Rotterdam
-----------------	------	------------	-----------

0 t/m 14 jaar	9,4%	9,9%	17,2%
15 t/m 64 jaar	79,6%	79,1%	68,5%
65 jaar en ouder	11,0%	11,0%	14,3%
Totaal	4.551 inw. = 100%	30.313 inw. = 100%	596.597 inw. = 100%

In de wijk Cool woonden op 1 januari 2005 4.551 mensen. De leeftijdsopbouw in Cool is een redelijke afspiegeling van die in de binnenstad. In Cool en de binnenstad wonen vooral minder kinderen (tot 14 jaar).

In Cool staan 2.409 woningen. Hiervan is circa 38% portiek/galerijwoning zonder lift en 35% portiek/galerijwoning met lift. Slechts 1% van het woningbestand in Cool bestaat uit eengezinswoningen.

Woningtype	Cool	Binnenstad	Rotterdam
Eengezinswoning	1%	1%	22%
Benedenwoning	8%	7%	10%
Etagewoning	18%	12%	14%
Portiek/galerij zonder lift	38%	31%	31%
Portiek/galerij met lift	35%	50%	23%
Totaal	2.409 won. = 100%	15.609 won. = 100%	286.967 won. = 100%

Het meest opvallende verschil in woningtypologieën in Cool en de binnenstad vergeleken met Rotterdam als geheel ligt in het aandeel eengezinswoningen. In Rotterdam is dit 22% tegenover ca. 1% in Cool en de binnenstad. Andere verschillen liggen in het aandeel portiek- /galerijwoningen zonder lift, hiervan zijn er in Cool meer dan in de binnenstad of in geheel Rotterdam.

De gemiddelde woningbezetting in Cool is 1,89. In de wijk vindt men vooral veel kleine huishoudens van 1 à 2 personen. In de gehele binnenstad bevinden zich 15.609 woningen. De gemiddelde woningbezetting ligt hier iets hoger (1,94). In geheel Rotterdam staan 286.967 woningen. De gemiddelde woningbezetting in de gehele stad ligt op 2,08.

3.6 Verkeer

3.6.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door gebiedsontsluitingswegen die behoren tot het hoofdwegennet van Rotterdam, de Schiedamsedijk en het Vasteland. Ook vindt een doorsnijding van het plangebied plaats door één van de hoofdwegen van de stad, de Westblaak. Via deze wegen wordt de wijk Cool ontsloten. In het gebied zelf zorgen de Eendrachtsweg, Mauritsweg, Karel Doormanstraat, Witte de Withstraat en Schiedamse Vest voor de ontsluiting en bereikbaarheid.

3.6.2 Openbaar vervoer

Het plangebied wordt goed ontsloten door het openbaar vervoer. Aan de randen van Cool liggen 3 metrostations: Eendrachtsplein (oostwest-lijn), Beurs (knooppunt oostwest-noordzuid) en Leuvehaven (noordzuid-lijn). Met de metro of fiets liggen het Centraal Station en Station Blaak op 5 minuten reisafstand van Cool. Ook met de tram is Cool uitstekend bereikbaar. Tramverbindingen liggen op de Mauritsweg, Van Oldenbarneveltstraat, Eendrachtsweg, Schiedamsedijk en Vasteland. Daarnaast lopen er nog twee buslijnen langs het plangebied.

3.6.3 Langzaam verkeer

In het gebied liggen voor het grootste deel traditionele straten met trottoirs erlangs. Op deze straten wordt het fietsverkeer gemengd met het overige verkeer afgewikkeld. Uitzonderingen zijn het Vasteland, de Schiedamsedijk en de Westblaak waar fietspaden het fietsverkeer scheiden van het overige verkeer. Op de Karel Doormanstraat, de Witte de Withstraat, de Eendrachtsweg en de Mauritsweg bevinden zich fietsstroken.

De Oude Binnenweg is een voetgangersgebied. Er bevindt zich nog wel een keerlus op deze weg (ter ontsluiting van de Mauritsstraat en de Jacobusstraat). Gemotoriseerd verkeer is hier te gast in het voetgangersgebied.

3.6.4 Parkeren

In het gebied bevinden zich veel parkeerplaatsen op straat. Daarnaast vindt het parkeren plaats in de openbare parkeergarage in de Hartmansstraat. Ook enkele kantoren aan de Westblaak hebben privé-parkeergarages aan respectievelijk de Boomgaardhof en de Kromme Elleboog. Vanaf de hoofdassen lopen verschillende parkeerroutes de wijk in.

Parkeren wordt zowel gezien in termen van kwaliteit van buitenruimte als van mobiliteit. Uitgangspunt voor alle bouwplannen is het parkeren op te lossen op eigen terrein. De parkeernormen, zoals opgenomen in de Rotterdamse bouwverordening, zijn maatgevend.

3.7 Huidig gebruik

In Cool en omgeving zijn veel voorzieningen aanwezig: winkels, horeca, culturele voorzieningen, onderwijsinstellingen, maatschappelijke voorzieningen, etc. De ligging van de wijk in het centrum van Rotterdam maakt de wijk populair als woongebied en als vestigingsgebied voor diverse bedrijven. Het plangebied wordt omringd door stedelijke en regionale voorzieningen zoals het winkelhart van de stad: Beurstraverse, Lijnbaan en Binnenwegplein, het stedelijk uitgaanscentrum Schouwburgplein en omgeving, het Museumpark en het Rotterdamse Waterfront.

De wijk Cool valt qua functioneren min of meer in drie delen uiteen:

- A. het gebied ten noorden van de Westblaak: tussen Westblaak, Mauritsweg, Schouwburgplein en Karel Doormanstraat (Mauritskwartier);
- B. het gebied ten zuiden van de Westblaak: tussen Westblaak, Eendrachtsweg, Schiedamse Vest en Vasteland (Witte de Withkwartier);
- C. en tot slot het gebied tussen Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk (Baankwartier).

3.7.1 Mauritskwartier

Het Mauritskwartier kenmerkt zich door een vrij sterke scheiding van functies. In de Van Oldenbarneveltstraat, de Oude Binnenweg en de Karel Doormanstraat bevinden zich veel winkels en horecagelegenheden op de begane grond met daarboven woningen. De winkelstraten zijn de uitlopers/ aanloopstraten van het kernwinkelgebied en verschillen onderling van sfeer en karakter. De Mauritsweg past niet bij de benoeming winkelstraten. Deze straat is gemengd van karakter en wordt vooral gedomineerd door horeca. De Chinese winkels en restaurants maken hier een sprong over de Westersingel.

De bebouwing aan de Van Oldenbarneveltstraat bestaat uit een mix van stijlen. Panden van voor 1900, uit de wederopbouwperiode (1940-1965) en uit het stadsvernieuwingstijdperk staan hier naast elkaar. In de straat bepalen de winkels het beeld. Horeca is in beperkte mate aanwezig. De straat wordt getypeerd als chic of exclusief en vormt daarmee één geheel met de Karel Doormanstraat.

De Oude Binnenweg bestaat voor een groot deel uit bebouwing van voor 1900, wat de straat een historisch karakter geeft. De winkels bevinden zich in vrijwel alle mogelijke branches, afgewisseld met zowel dag- als avondhoreca.

De Karel Doormanstraat bestaat grotendeels uit bebouwing uit de wederopbouwperiode. De buitenruimte

is enkele jaren geleden heringericht waardoor de straat een exclusieve uitstraling heeft gekregen. Het type winkels in deze straat bevindt zich ook steeds meer in het chique, duurdere segment.

In de bovengenoemde straten zijn de bezoekersintensiteiten, zowel overdag als 's avonds, hoog.

De Westblaak is te omschrijven als een kantorenboulevard met op enkele plaatsen publieksfuncties op de begane grond. De Westblaak wordt vaak gezien als een barrière tussen Cool noord en Cool zuid, mede door de functie als verkeersboulevard maar ook doordat zich weinig publiek programma bevindt in de plint. Het skatepark heeft de barrièrewerking al voor een groot deel geslecht. De achterkant van de bebouwing aan de Westblaak staat in schril contrast met de oudere bebouwing daaromheen, waardoor ondefinieerbare plekken ontstaan, zoals de Boomgaardhof en de Kromme Elleboog. Deze plekken bevorderen ook de wisselwerking tussen Cool noord en zuid niet.

Naast de genoemde winkelstraten en de kantorenboulevard bevinden zich in de rest van Cool noord vooral rustige woongebieden. Voorbeelden zijn de Jacobusstraat, de Mauritsstraat en de Mauritsplaats. In deze straten bevinden zich vrijwel geen andere functies dan het wonen. Slechts op enkele plaatsen gaat het programma uit de drukke winkelstraten de hoek om. In het Mauritskwartier staan in totaal circa 900 woningen. Hierin wonen ongeveer 1.700 mensen.

3.7.2 Witte de Withkwartier

Het Witte de Withkwartier is zeer gevarieerd qua functies en verschijningsvorm. De noordrand van het gebied wordt, net als het Mauritskwartier, begrensd door grootschalige kantoorpanden aan de Westblaak. De grootste mate van functiemenging is te vinden in de Witte de Withstraat, de Hartmansstraat, William Boothlaan en de Eendrachtsweg. Deze straten hebben veelal publieksfuncties op de begane grond met woningen daarboven. Het karakter van de Witte de Withstraat is gebaseerd op het thema kunst en cultuur. Er bevindt zich een behoorlijk aantal galeries afgewisseld met horecagelegenheden en winkels. De inrichting van de buitenruimte is afgestemd op het kunst/cultuurthema. Steeds vaker zijn ook de zijstraten van de Witte de Withstraat als vestigingsgebied in trek. In functioneel opzicht vertoont het gebied de kenmerken van een centrumrandzone. De huren van winkelruimtes liggen bijvoorbeeld lager dan in Cool noord. De huren stijgen echter wel door het succes van de Witte de Withstraat als populaire vestigingslocatie voor zelfstandige ondernemers en non-profit organisaties. De kans is groot dat startende ondernemers of non-profit organisaties zich binnenkort niet meer kunnen vestigen in de straat. Dit zal nog wel mogelijk zijn in de zijstraten.

Naast de winkel- en uitgaansstraten in het Witte de Withkwartier bevindt zich ook nadrukkelijk een maatschappelijk cluster van voorzieningen in dit gebied. Langs de Schiedamse Vest en Schiedamse singel komen de bovenwijkse voorzieningen in beeld. Voorbeelden hiervan zijn een tweetal scholen, diverse kinderdagverblijven, de Schotse kerk en de Russisch Orthodoxe kerk. Aan de oostkant van de Schiedamse Vest liggen ook nog een school, een kerk, het Oogziekenhuis en het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI). Aan de Schiedamsesingel bevinden zich tevens nog een aantal specifieke horecazaken (gay-scene) die vooral een avond- en nachtfunctie hebben.

Het aantal bezoekers in het Witte de Withkwartier (m.n. in de winkelstraten) is zowel overdag als 's avonds hoog.

Naast de genoemde drukke, publieke straten bevinden zich ook in dit deel van Cool rustigere woongebieden, zoals de Eendrachtstraat, Boomgaardstraat, Van Brakelstraat en Zwarte Paardenstraat. Het grootste deel van de woningen in dit gebied stamt uit de stadsvernieuwingsperiode. In het Witte de Withkwartier bevinden zich circa 990 woningen, waarin ca. 1.900 mensen wonen.

3.7.3 Baankwartier

Het gebied tussen Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk wordt ook wel het Baankwartier genoemd. Het is qua karakter een totaal ander gebied dan de overige deelgebieden van Cool. Aan de noordzijde van het gebied, omgeving Schiedamse Vest en Schilderstraat, is de branchering vergelijkbaar met de Witte de Withstraat. De zuidkant wordt voornamelijk bepaald door dominante woongebouwen. In het middengebied bevinden zich bedrijfs- en kantoorruimtes met relatief lage huren en zijn daardoor geschikt voor starters. Bedrijven worden afgewisseld door een enkel hotel of restaurant. Verder ademt dit gebied geen publiek karakter uit en kenmerkt het zich door haar introverte karakter.

Naast kleinschalige bedrijfsruimtes zijn in het Baankwartier ook de nodige bovenwijkse voorzieningen gevestigd, zoals het Oogziekenhuis, de GGD, de Keuringsdienst van Waren, een school voor doven en slechthorenden, de Waalse kerk en het Centrum voor Werk en Inkomen.

Het Baankwartier geeft binnen Cool de meeste aanleiding tot een ingrijpende transformatie. Het gebied functioneert op dit moment niet als binnenstedelijk (woon)gebied en zou dat gezien zijn positie wel kunnen doen. Vooral 's avonds en in het weekend ontbreekt het in het Baankwartier aan levendigheid. Er wordt slechts in beperkte mate gewoond. De locatie is prachtig gelegen aan de stadsas/ Leuvehaven maar geeft nu geen aanleiding tot een bezoek. De verbindingen met de omgeving zijn matig tot slecht en programmatisch gezien bevinden zich in het Baankwartier vrijwel geen publieke bestemmingen. Het gebied wordt slechts doelgericht bezocht en daarna snel weer verlaten.

In het gebied staan ongeveer 500 woningen waarin circa 900 mensen wonen. De woningen zijn geconcentreerd in de noord- en de zuidkant van het gebied en in de wand langs de Schiedamsedijk.

3.8 Civieltechnische infrastructuur

Het Vasteland en de Schiedamsedijk maken deel uit van de hoofdwaterkering van de Nieuwe Maas op de rechter Maasoever. Voor de dijk is door het Waterschap een keurzone ingesteld. In een zone van 23 meter breed vanuit de as van de waterkering mag in principe niet worden gegraven of gebouwd. Buiten die zone geldt nog een keurzone van circa 50 meter breed. Voor de totale keurzone geldt dat voor werkzaamheden een vergunning nodig is van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Wat betreft de ondergrondse infrastructuur zijn er bijzondere hinderaspecten om rekening mee te houden: onder en direct langs het plangebied lopen delen van de noord-zuid metrolijn (Schiedamsedijk) en de oost-west metrolijn (Westblaak) met de metrostations Eendachtsplein, Beurs, Leuvehaven. Onder de Westblaak ligt bovendien een tunneltraverse voor doorgaand wegverkeer in oost-west richting.

Dwars over het plangebied (Cool zuid), van zuidwest naar noordoost, loopt een straalpad van de KPN. De bouwhoogte is hier gelimiteerd tot 70 meter.

In het plangebied, in het Baankwartier, staat een verdeelstation van de stadsverwarming en door het plangebied lopen koppelleidingen van de stadsverwarming.

3.9 Groen

Het dichtstbijzijnde bestaande 'stadspark' van formaat is het Park bij de Euromast. De bereikbaarheid van het park vanuit Cool is voldoende, hoewel de Westzeedijk wel een barrière vormt voor de bereikbaarheid/ toegankelijkheid vanuit de binnenstad. Direct ten westen van het plangebied ligt het Museumpark. Dit park heeft vooral een culturele functie. In het plangebied zelf is het groenaanbod beperkt. Er zijn wel enkele parels in Cool, zoals de Jacobustuin en de Eendrachtstuin. Deze oases van groen bevinden zich in binnenhoven. Tot slot vormt de Westersingel de begrenzing van het plangebied en heeft ook nadrukkelijk groen- en waterkwaliteit.

Hoofdstuk 4 Planontwikkelingen

4.1 Programma

Cool kent op dit moment programmatisch gezien een duidelijk eigen signatuur, namelijk dat van kunst gecombineerd met een informele winkel- en uitgaanscultuur. Er bestaat wel onderscheid tussen Cool noord, het Mauritskwartier en Cool zuid, het Witte de Withkwartier en het Baankwartier. Het Mauritskwartier sluit programmatisch gezien meer aan bij het kernwinkelgebied en Cool zuid heeft meer een eigen identiteit met een cultureel karakter. Voor beide gebieden geldt dat zij behoren tot de randen van het kernwinkelapparaat en dat het idee is de gebieden beter op elkaar en de omgeving te laten aansluiten en programmatisch verder te ontwikkelen. Hiervoor bestaan twee benaderingen, namelijk die van acupunctuur en transformatie.

De sterke hoofdassen/boulevards vormen de begrenzing van Cool. Binnen de heldere hoofdstructuur lopen de kleinere straten vooral in noord-zuidrichting. Er is een groot verschil tussen de openbare straat en de meer informele binnentuinen en expeditiehoven. De Schiedamsesingel en de Schiedamse Vest met plein Het Landje vormen het hart van de wijk. Het Baankwartier als wederopbouwgebied heeft een andere structuur en invulling dan het overig deel van Cool. Daarom worden deze twee gebieden afzonderlijk van elkaar behandeld.

4.2 Ontwikkelingen binnen de structuur

In de acupunctuurbenadering gaat het om het stimuleren en het verder tot ontwikkeling laten komen van een zogenaamde randzone van het kernwinkelgebied in de stad. Daarnaast dienen de verbindingen binnen Cool, en met haar omgeving te worden verbeterd. Een randzone is een vestigingsmilieu gebaseerd op flexibiliteit, verweving van functies, veranderbaarheid en menging van wonen, werken, recreëren, cultuur, onderwijs en andere op het publiek georiënteerde functies. Als randzone van het kernwinkelapparaat, het eigenlijke stadshart met een dominante aanwezigheid van het grootwinkel- en filiaalbedrijf, is zo'n kwaliteit onmisbaar. Elk goed functionerend stadscentrum heeft een overgangszone nodig voor de noodzakelijke rek en krimp. Een gebied waar specifiek aanbod zich kan vestigen dat profiteert van de druk in het eigenlijke centrum, maar dat ook een eigen aantrekkingskracht heeft. Een gebied ook waar kleinschalige culturele voorzieningen nadrukkelijk een plaats hebben en waar in hoge mate gewoond wordt.

De Van Oldenbarneveltstraat, Oude Binnenweg, Karel Doormanstraat en de Witte de Withstraat hebben al de eigenschappen van een binnenstedelijke randzone. Het zijn straten met publieksfuncties op de begane grond en woningen daarboven, maar iedere straat met een eigen karakter, sfeer en uitstraling. Langzaam maar zeker breiden de stedelijke functies zich steeds verder uit richting de zijstraten, zoals de Mauritsweg, Eendrachtsweg, Hartmansstraat, William Boothlaan en de Schiedamse Vest. De verbindingen tussen Cool noord en zuid en tussen Cool en de omliggende gebieden kunnen programmatisch gezien echter beter. In dit bestemmingsplan worden de begane gronden flexibel bestemd om een mix van diverse functies mogelijk te maken en Cool beter aan te laten sluiten op de omliggende stad. Door flexibel te bestemmen is een transformatie van gebieden qua functies, naar de toekomst toe gewaarborgd.

Langs de belangrijkste (verbindings)routes door Cool, de meest publieke straten, worden op de begane grond alleen winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan met daarboven woningen ('centrumvoorzieningen IV'). Kantoren, bedrijven en woningen zijn daar op de begane grond niet toegestaan omdat die het openbare karakter van de plint teveel onderbreken.

Straten die op dit moment een commerciële invulling van de plint hebben met woningen op de verdiepingen zoals de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk, krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'centrumvoorzieningen III'. Dit houdt in dat op de begane grond zijn toegestaan: winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven, maar geen woningen. Deze zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen. Het karakter van deze straten zou in de loop der tijd kunnen veranderen van business-to-business naar dat van gemengde stadsstraten of boulevards met meer

stedelijke functies.

De Westblaak is nu vooral een kantoren- en verkeersboulevard. Het ontbreekt 's avonds aan levendigheid in dit gebied. Wonen en de aanwezigheid van meer maatschappelijke voorzieningen (bijv. scholen, sportcentra) in de panden aan de Westblaak kunnen ervoor zorgen dat het karakter van de boulevard verandert. Om dat te stimuleren is in het bestemmingsplan de bestemming 'centrumvoorzieningen II' opgenomen. Op de begane grond is een groot scala aan functies toegestaan zoals winkels, horeca, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Op de verdiepingen is eveneens een mix van functies gewenst zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woningen.

In de binnengebieden, vaak de betrekkelijk rustige woongebieden, worden de bestemmingen ook ruimer. Naast woningen zijn ook bedrijfjes, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en winkels toegestaan op de begane grond. Hiermee wordt de wijkeconomie gestimuleerd en kunnen startende ondernemers zich vestigen in de relatief goedkopere ruimtes in de zijstraten. Op de bovengelegen verdiepingen is wonen toegestaan ('centrumvoorzieningen I').

Tot slot bevindt zich in Cool een aantal panden met een zeer specifieke maatschappelijke invulling, zoals kerken, theaters, musea, ziekenhuis en scholen. Om de menging van commerciële functies met culturele functies in stand te houden, hebben deze panden de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' gekregen. Hetzelfde geldt voor twee horecakiostken waarvan de invulling ook naar de toekomst toe gewaarborgd dient te blijven. Deze hebben een horecabestemming gekregen.

4.3 Gesloten bouwblokken

Er wordt aan de hoofdstructuur van Cool niets gewijzigd. Rooilijnen en hoogtes zijn vrij nauwkeurig vastgelegd om op die manier de huidige uitstraling en het karakter van Cool zo veel mogelijk te behouden. Dit geldt vooral voor de bebouwing aan de Mauritsweg en de Eendrachtsweg waar het aantal bouwlagen is aangegeven, de aanwezigheid van een souterrain en of de bebouwing al dan niet moet worden afgedekt met een kap. Dit in verband met een eventuele toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Ook is ervoor gekozen de structuur van de 'gesloten' bouwblokken door te zetten.

Dit betekent dat in de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bebouwing kan worden toegevoegd. Op die manier kunnen in dit deel van Cool nog woningen worden toegevoegd, eventueel gecombineerd met voorzieningen/bedrijvigheid op de begane grond (bestemming centrumvoorzieningen I). Het gaat om de volgende locaties:

- Mauritsstraat, ten noorden van de Van Oldenbarneveltstraat, oostzijde;
- Mauritsstraat, ten zuiden van de Oude Binnenweg, overbouwing Boomgaardhof;
- Boomgaardsstraat, ten noorden van de Witte de Withstraat, oostzijde;
- Zwarte Paardenstraat, invulling aan de oostzijde;
- Kortenaerstraat, oosthoek Boomgaardstraat.

Verder is in het gebied in een aantal gevallen de achterrooilijn wat verruimd, vooral langs winkelstraten, zodat de huidige ondernemers meer uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Tot slot is in het bestemmingsplan een algemene vrijstelling opgenomen die voorziet in het toevoegen van een extra bouwlagen op de bestaande bebouwing. De voorwaarden op basis waarvan door B&W vrijstelling kan worden verleend zijn opgenomen in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Met een vrijstellingsmogelijkheid wordt een vergroting van het woonoppervlak mogelijk gemaakt in een gebied waar qua ruimtelijke structuur weinig verandert.

4.4 Locaties voormalige polikliniek en Cinerama

In tegenstelling tot de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden in oud Cool die hierboven omschreven staan, worden ter plaatse van de voormalige polikliniek van het oogziekenhuis aan de William Boothlaan en de bioscoop Cinerama aan de Westblaak ruimere ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze locaties maken nog deel uit van het wederopgebouwde deel van Cool en vormen daarmee de overgangszone tussen het historische deel van de wijk en het Baankwartier. Een toevoeging van extra programma, hoofdzakelijk woningen, in dit gebied is interessant. Om de overgang te maken naar het Baankwartier is een maximale hoogte van 70 meter op deze locatie denkbaar. Vanzelfsprekend moet rekening gehouden worden met de inpassing in de bestaande omgeving. In het bestemmingsplan is met een **wijzigingsbevoegdheid (IV en V)** een herontwikkeling met hoogtes hoger dan 25 meter mogelijk. Deze extra procedure is bedoeld om de kwaliteit van nieuwbouw op deze locatie te waarborgen, zodat optimaal bestudeerd kan worden hoe nieuwbouw fysiek en programmatische goed in te passen is in dit historische deel van de buurt.

4.5 Transformatie Baankwartier

In het Baankwartier is geen sprake van acupunctuur maar van transformatie. Programmatisch gezien ligt de nadruk hier op het toevoegen van woningen. Het toevoegen van grotere woningen, in de koop- en (middel)dure huursector, biedt hier kansen voor Cool en voor de binnenstad als geheel. Voor beide is het een waardevolle aanvulling op de huidige woningvoorraad en draagt het bij aan de levendigheid en veiligheid in de omgeving. Door transformatie van het Baankwartier kunnen ook meer stedelijke publieksfuncties in dit gebied een plaats krijgen (vooral aan de randen), die tevens een rol vervullen voor de wijk. De Schiedamse Vest en Schiedamsedijk kunnen zich verder ontwikkelen tot respectievelijk voornamelijk stadsstraat en boulevard die qua programma meer deel uitmaken van de binnenstad. Gedacht wordt aan culturele voorzieningen, winkels, horeca en toeristische programma's. De Baan is qua sfeer vergelijkbaar met de relatief rustige binnengebieden in Cool. In de nieuwe blokken is tot een hoogte van 25 meter ruimte voor kantoren, bedrijven, winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Daarboven zijn vooral woningen toegestaan (75%). Door de basis van het blok (tot 25 meter hoog) flexibel te bestemmen is het mogelijk dat het gebied zich op termijn transformeert van een relatief rustig woongebied met enkele voorzieningen naar een hoogstedelijk metropolitaans woongebied, waarin in sterke mate sprake is van een mix van wonen, werken, cultuur, recreëren, onderwijs, etc.

Tot slot nog een belangrijke karakteristiek van het programma in Cool: de kleinschaligheid. Door de kleinschaligheid van de programma's onderscheidt het gebied zich nadrukkelijk van het kernwinkelapparaat en wordt het ervaren als binnenstedelijke randzone. Deze kleinschaligheid wordt gekoesterd, ook in het transformatiegebied Baankwartier. De plinten dienen te worden ingevuld met kleinschalige programma's zoals in de rest van de wijk. In bepaalde delen van het Baankwartier en langs de Westblaak kan hiervan worden afgeweken en is plaats voor meer grootschalige programma's. Dit geldt ook voor de enkele grotere panden in Cool die reeds aanwezig waren ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5.1 Algemeen

In tegenstelling tot de rest van Cool is het Baankwartier nadrukkelijk benoemd als transformatiegebied. Het Baankwartier onderscheidt zich nu, qua ruimtelijke structuur, uitstraling en programma, zeer nadrukkelijk van het historische deel van de wijk Cool. Het Baankwartier is een introvert gebied, waar slechts in beperkte mate wordt gewoond. Hier liggen kansen voor de toekomst.

Het stedenbouwkundig plan Baankwartier, verwoord in dit bestemmingsplan, maakt een stedelijke verdichting in het Baankwartier mogelijk. Wonen in het Baankwartier is wonen in de levendige stadswijk Cool én wonen aan het waterfront van Rotterdam. Stedelijke functies zoals horeca, cultureel programma, kleinschalige kantoren en winkels kunnen vanzelfsprekend ook in het Baankwartier een plek vinden. Het culturele, levendige karakter van de Witte de Withstraat kan zich zo verder uitbreiden over andere straten en gebieden in Cool.

De huidige bebouwing aan de Schiedamsedijk is een belangrijk en gewaardeerd onderdeel uit de

wederopbouwperiode en blijft onveranderd. In het gebied hierachter, tot aan de Schiedamse Vest, kan ontwikkeld en verdicht worden. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de wederopbouwstructuur. De gemiddelde hoogte van bestaande bebouwing in het Baankwartier ligt rond de 25 meter (Oogziekenhuis, wand Schiedamsedijk). Uitgangspunt voor de nieuwbouwblokken is dat een basisblok wordt gebouwd van 25 meter hoog. Aan deze basis kan hoogbouw worden toegevoegd tot circa 100 meter. Deze hoogbouw komt in de tweede lijn, dus achter de bebouwing aan de stadsboulevard (Schiedamsedijk), net zoals dit langs de Coolsingel gebeurt. Vooralsnog passen hoogtes tot 100 meter het best in de omgeving. In het bestemmingsplan is met wijzigingsbevoegdheid een maximale hoogte van 150 meter mogelijk gemaakt om ook naar de toekomst toe flexibiliteit te bieden in een veranderende context.

Het Baankwartier ligt tussen de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk, twee stedelijke routes. De Schiedamse Vest is op dit moment een stadsstraat waar veel gemengde functies aan zitten die doelgericht publiek trekken. Door het toevoegen van meer woningen in het Baankwartier kan de Schiedamse Vest van kleur verschieten. Er ontstaat meer draagvlak voor cultureel programma, winkels en horeca.

De Schiedamse Vest krijgt, samen met plein Het Landje, een verblijfsfunctie en vormt een belangrijke verbinding tussen enerzijds het centrum en anderzijds het populaire Scheepvaartkwartier en de rivier. De Schiedamsedijk is een belangrijke verkeersverbinding tussen noord en zuid maar zal ook steeds meer een stedelijke boulevard worden, begeleid door publieksfuncties in de plint. De dwarsstraten tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest worden voornamer en prettiger, door bij nieuwbouw of bij hergebruik van bestaande bebouwing meer interessante functies in de plint te situeren. De dwarsstraten zijn van belang voor de aansluiting van het Baankwartier op zijn omgeving.

Het plein Het Landje is een belangrijke openbare ruimte, enerzijds grenzend aan historisch Cool, anderzijds aan het Baankwartier. Het plein moet het groene hart van de wijk worden, waar niet alleen (school)kinderen gebruik van maken maar alle bewoners van Cool. Een herinrichting van het plein is daarom noodzakelijk. Daarnaast wordt het plein uitgebreid aan de oostzijde van de Schiedamse Vest.

Dit geeft licht en lucht aan de toekomstige nieuwbouw in het Baankwartier en de woningen in het Baankwartier liggen daarmee letterlijk aan het groene hart van Cool. De verdichting in het Baankwartier wordt sterk gerelateerd aan deze grote openbare ruimte.

4.5.2 Gewenste ontwikkeling van de blokken

Er worden in het gebied diverse blokken/clusters van gebouwen onderscheiden, waar per cluster wordt aangegeven wat de gewenste ontwikkeling is. De bestaande situatie mag hier (gefaseerd) gewijzigd worden om verdichting met woningen en stedelijk programma mogelijk te maken.



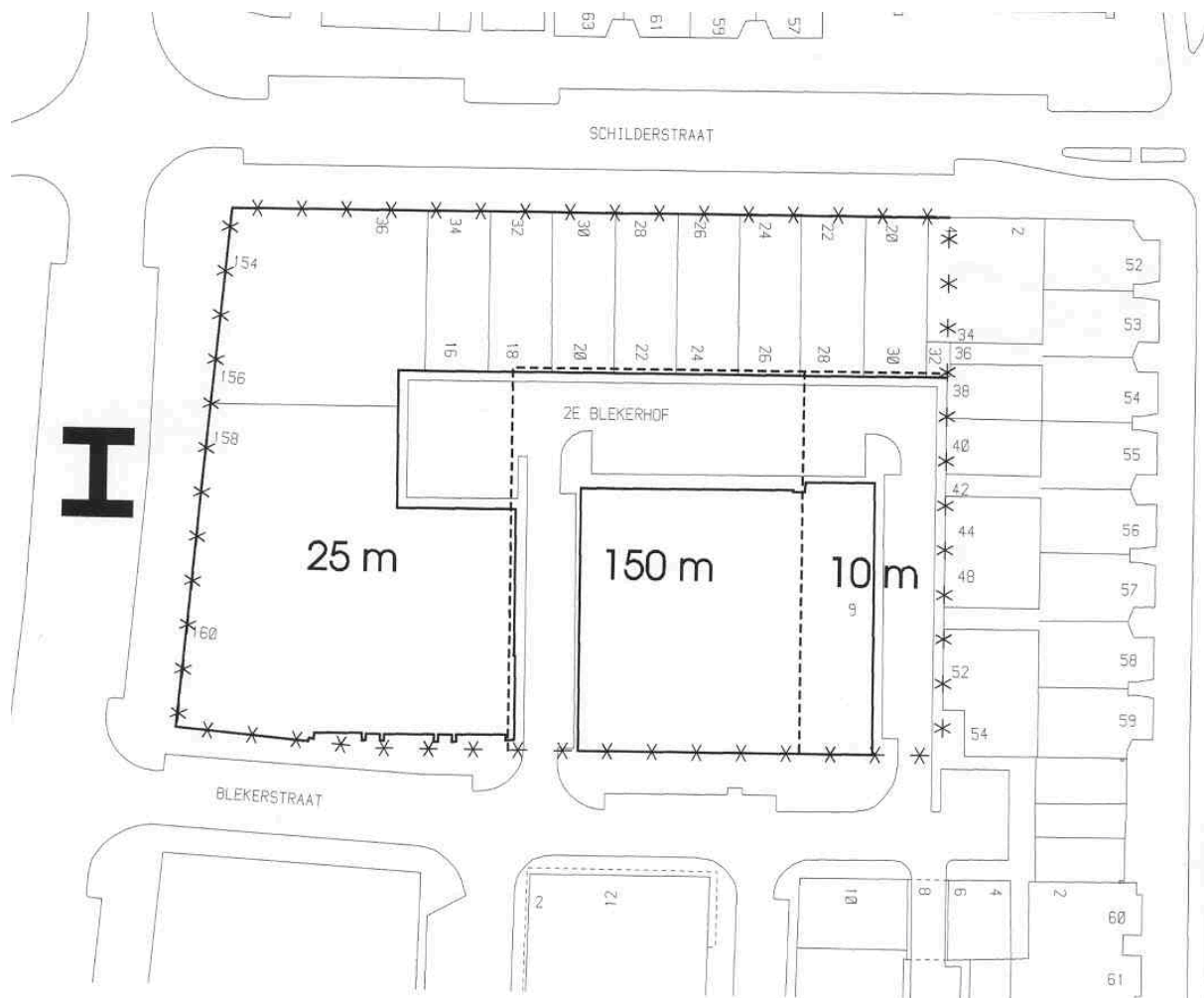
4.5.3 Blok Schilderstraat (wijzigingsbevoegdheid I)

Het blok tussen de Schilderstraat en de Blekerstraat zal, mits zich kansen voor herontwikkeling voordoen, op verschillende manieren aangepakt kunnen worden. De basis van het blok wordt gevormd door een sokkel van maximaal 25 meter hoog, vergelijkbaar met de bebouwingshoogte in de directe omgeving. Hierboven kan hoogbouw gesitueerd worden tot maximaal 150 meter. Minimaal 75% van het toe te voegen programma in hoogbouw dient bestemd te zijn voor wonen.

De hoogbouw moet wel terugliggen ten opzichte van de Schiedamsedijk en de Schilderstraat en is dus in het hart van het blok gepositioneerd (zie kaartje). Van belang is dat op de begane grond van het blok, zowel aan de Schilderstraat als aan de Schiedamse Vest en de Blekerstraat, stedelijke functies gesitueerd worden die passen in het karakter van de Witte de Withstraat. Herontwikkeling van het blok is mogelijk in onderdelen. Wel moet dan altijd gestudeerd worden op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gehele blok, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de woningen aan de Schilderstraat.



overzicht bebouwingsmogelijkheden Baankwartier



4.5.4 Het Baanblok (wijzigingsbevoegdheid II)

Het aanpakken van het middengebiet van het Baankwartier vormt een belangrijke impuls voor verdere herontwikkeling van het gebied. Het creëren van een nieuw bouwblok zorgt voor een substantiële toevoeging van de hoeveelheid woningen. Het middengebiet is het gebied waar nu vooral bedrijfjes zijn gevestigd die hoofdzakelijk doelgericht bezocht worden en van weinig betekenis zijn voor de buurt. Een volledige herontwikkeling van dit blok kan zo'n 500 nieuwe woningen opleveren en zet het Baankwartier als nieuw woonmilieu in de binnenstad direct op de kaart. Om verdichting mogelijk te maken is een belangrijke wijziging in de bestaande stedenbouwkundige structuur noodzakelijk. Bebouwing van de Hoornbrekersstraat wordt mogelijk gemaakt, zodat gebouwen met een forse footprint (grondoppervlak) gerealiseerd kunnen worden, waardoor hoogbouw mogelijk wordt.

Een sokkel van 25 meter hoog maakt het blok (oud en nieuw) tot één geheel. De bebouwing wordt op twee plaatsen teruggelegd om open ruimtes/pleintjes aan de Baan te creëren. Deze open plekken bevinden zich langs de Ketelaarsstraat in de oost-westrichting en langs de Blekerstraat in de noord-zuidrichting en geven ruimte aan de dwarsstraten. De 25 meter hoge sokkel mag niet aaneengesloten langs de gehele Baan tot deze hoogte gevuld worden. Er moet minimaal één setback gemaakt worden, boven de eerste twee lagen, om te voorkomen dat het gebouw zich te massief presenteert aan de Baan. In het plan is de mogelijkheid tot een flexibele invulling van de basis van het blok opgenomen. Tot 25 meter hoog moet ten minste 50% de functie wonen hebben. Zowel stedelijke functies als woningen kunnen hier een plek vinden. Op de begane grond zijn stedelijke programma's gewenst. Deze flexibiliteit maakt een programmatische transformatie naar de toekomst toe mogelijk. Het vestigen van stedelijke functies op de begane grond aan de dwarsstraten, die het Baankwartier verbinden met zijn omgeving, zijn een voorwaarde.

Op het 25 meter hoge basisblok is hoogbouw in diverse typologieën/varianten denkbaar. Diverse

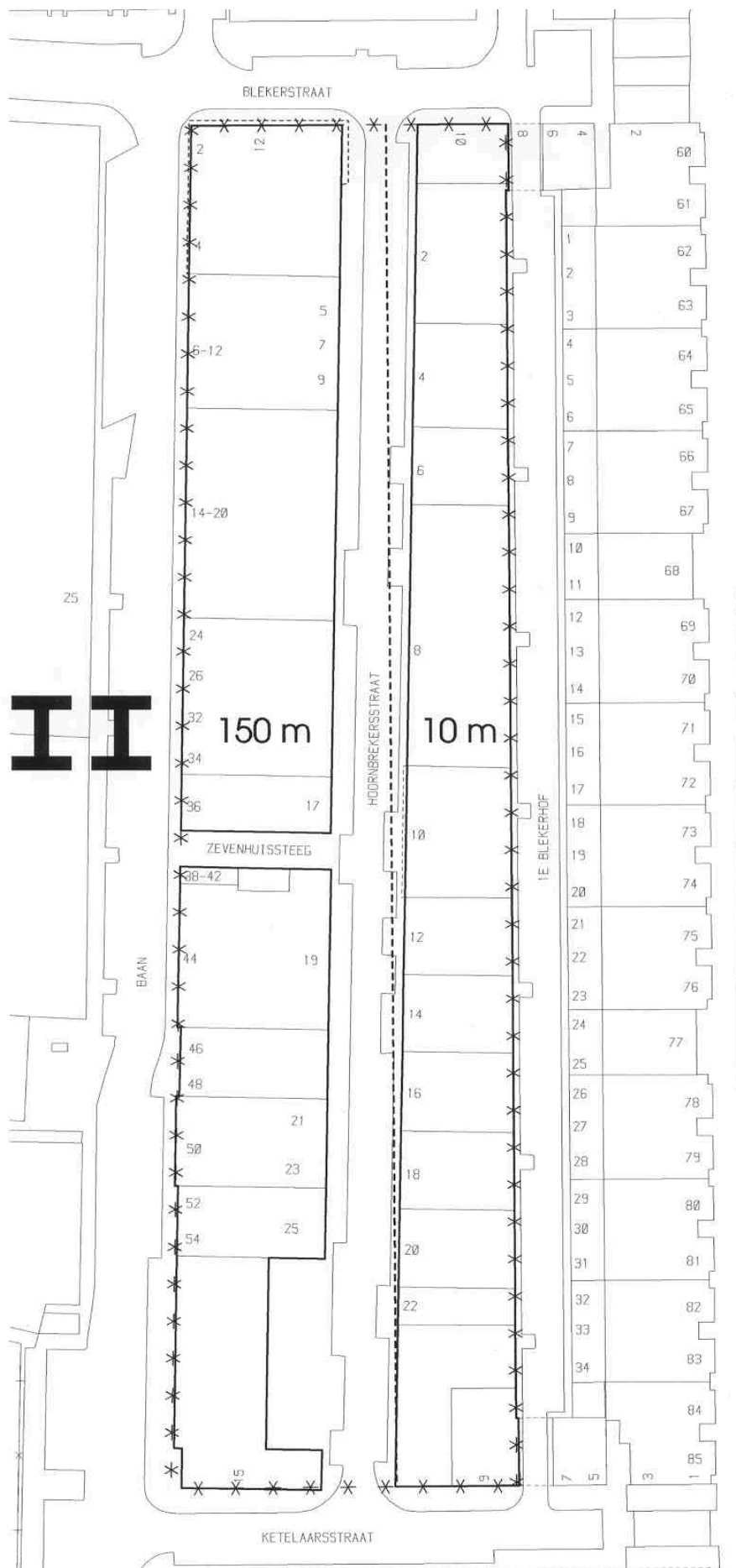
modellen laten zien dat een toevoeging van circa 400 woningen in het gebied op een goede wijze te maken is in hoogbouw op een plint met gemengd programma. Hoogbouw tot maximaal 150 meter lijkt op dit moment goed in te passen in de omgeving, mits de hoogbouw onderdeel uitmaakt van het totale blok. Het mag geen hoogbouw zijn die zich volledig onttrekt aan de omgeving en daarmee geen relatie legt met het karakter en de bijzondere kenmerken van het Baankwartier.

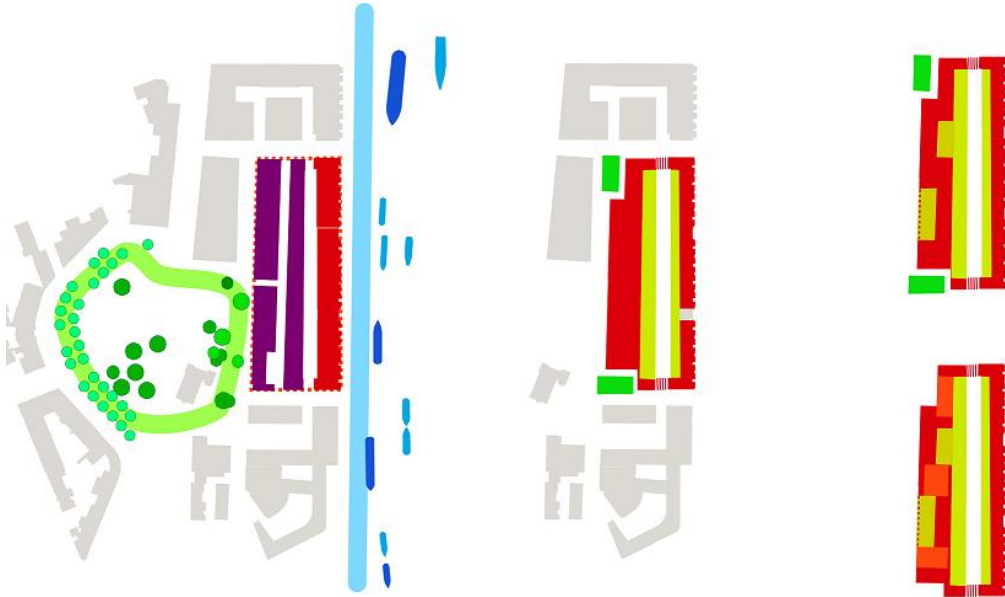
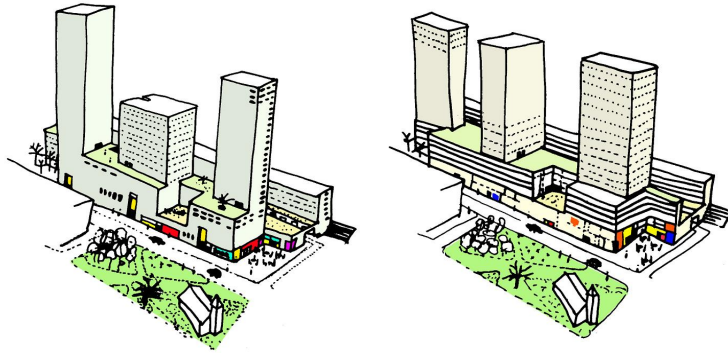
Vanzelfsprekend moet de hoogbouw qua schaal passen bij de sokkel, zodat het geen hinder oplevert voor het blok of het klimaat op straat. Bij een verdere uitwerking van het Baanblok zullen deze aspecten nader bestudeerd en beoordeeld worden. Er wordt wel een beperking gesteld aan de footprint (700 m²) en de onderlinge afstand tussen torens in verband met het uitzicht van de bewoners aan de Schiedamsedijk.

De 1e Blekerhof wordt een parkeer- en expeditiestraat. De bedrijfsruimten aan de Schiedamsedijk kunnen hierlangs worden bevoorraad. Ook de parkeergarage(s) van de nieuwe bebouwing worden hier ontsloten. De 1e Blekerhof kan daarmee uit de openbare structuur van straten in het gebied verdwijnen.

Langs de 1e Blekerhof kan in de onderbouw van het bouwblok het parkeren worden gesitueerd. Vanzelfsprekend is ook parkeren onder maaiveld toegestaan. Op het dak van de parkeergarage kunnen tuinen gemaakt worden voor de bewoners van bovengelegen verdiepingen. Om voldoende afstand te bewaren tot de bebouwing aan de Schiedamsedijk, mag in de eerste 16 meter van het bouwblok vanaf de 1e Blekerhof (de oostelijke beuk) niet hoger dan 10 meter gebouwd worden (zie kaartje).

De bebouwing binnen de grens wijzigingsbevoegdheid kan gefaseerd plaatsvinden. Ook mag de bebouwing binnen het Baanblok zeer gevarieerd uitgewerkt worden. De samenhang van het blok moet bij de eerste ontwikkeling verder uitgewerkt en bepaald worden; het ontwerp van de plint en de 25 meter hoogteopbouw is daarbij van belang.





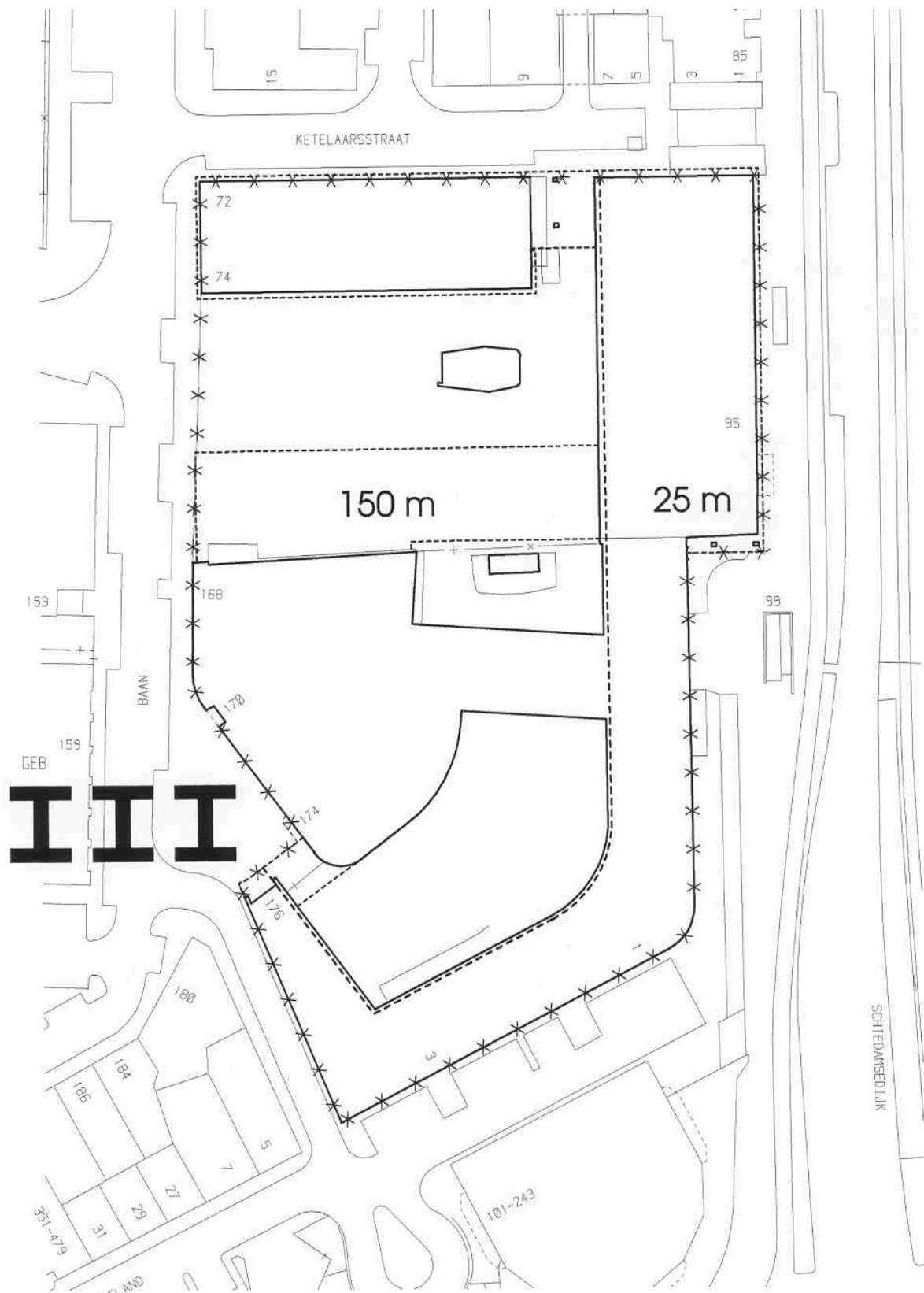
Het Baanblok vormt samen met de bebouwing aan de Schiedamsedijk één groot nieuw blok. Dit blok ligt aan de Leuvehaven en het hart van Cool.

Twee pleintjes geven meer ruimte grenzend aan de dwarsverbindingen.

Inspringen maakt het blok geschikt voor divers programma. Op dit basisblok kan hoogbouw worden toegevoegd.

4.5.5 Blok GGD en Keuringsdienst van Waren (wijzigingsbevoegdheid III)

Voor dit blok, ten zuiden van het Baanblok, gelden in principe dezelfde regels als voor het Baanblok. Op een sokkel van 25 meter hoog, waarin plaats is voor gemengde programma's, is hoogbouw in verschillende varianten mogelijk. Op deze locatie is juist de mix nieuwbouw en hergebruik van bestaande bebouwing interessant. Hergebruik van het oude gedeelte van het huidige GGD-complex, met diverse functies passend in de wijk (bedrijfsverzamelgebouw, studentenhuysvesting, cultureel programma) biedt mogelijkheden om het informele karakter van Cool verder vorm te geven. Terwijl in het noordelijk deel juist nieuwbouw goed mogelijk is en ook verdichting mogelijk maakt. Een gebouw met een adres aan de boulevard behoort tot de mogelijkheden, passend in de samenhangende wederopbouwbebouwing langs de Schiedamsedijk. Hoogbouw tot maximaal 150 meter is mogelijk in de tweede lijn. Van belang is dat de begane grond langs de Ketelaarsstraat een publieksfunctie heeft. Deze straat vormt namelijk een belangrijke verbinding tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest.



4.5.6 Blok Hildernisschool/Vasteland

Voor het woonblok op de hoek van het Vasteland en de Schiedamse Vest (oostzijde) en de Hildernisschool (Pierre Baylestraat 2) zijn de bebouwingsmogelijkheden verruimd. Binnen de op de plankaart aangegeven vlekken mag tot maximaal 25 meter hoog worden gebouwd. Nieuwbouw moet goed aansluiten bij de te handhaven bebouwing. Op deze locatie is gemengd programma toegestaan, te denken valt aan maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen die nu in dit gebied talrijk aanwezig zijn, gecombineerd met wonen.

4.6 Ontwikkelingen voor verkeer

4.6.1 Autoverkeer

Het autoverkeer blijft in de toekomst gebundeld op het Vasteland, de Schiedamsedijk en de Westblaak. De doorstroming van autoverkeer in Cool en de toegankelijkheid van de wijk wordt geregeld door de Eendrachtsweg, Mauritsweg, Karel Doormanstraat, Witte de Withstraat en Schiedamse Vest. De overige straten in het gebied zorgen voor een fijnmazige ontsluiting van de woningen en andere voorzieningen.

De ontsluiting van het toe te voegen programma in het Baankwartier kan de komende 10 jaar plaatsvinden over de huidige wegenstructuur, over de belangrijkste noord-zuidas in Cool, de Schiedamse Vest. De Schiedamse Vest zal hierdoor toenemen in drukte. Bij de opgave voor herinrichting van het Het landje dient hiermee rekening te worden gehouden. Extra verbindingen om het Baankwartier te ontsluiten vanaf de Schiedamsedijk zijn niet nodig en voor de doorstroming op de Schiedamsedijk niet gewenst.

4.6.2 Parkeren

Voor het gebied is een parkeerbalans gemaakt. In de huidige situatie bevinden zich in Cool zuid over het algemeen voldoende parkeerplaatsen. Er zijn echter gebieden waar de parkeerdruk vooral overdag hoog is. De grootste claim wordt dan gelegd op de parkeerplaatsen in het gebied tussen de Westblaak en de Witte de Withstraat. Alle niet-gereguleerde parkeerplaatsen zijn bezet en er is zelfs sprake van "wildparkeren". In het Baankwartier zijn momenteel, zowel in praktijk als normatief, voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Op basis van het geplande programma in het Baankwartier is voor Cool zuid een toekomstige parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met onder andere de nieuwe parkeernormering voor woningen. Uit de verkenning van de parkeerbalans voor de toekomstige situatie, waarbij het Baankwartier verdicht is met maximaal 1.000 extra woningen, komt naar voren dat er 1.470 tot 2.205 parkeerplaatsen aan het huidige parkeerarsenaal toegevoegd moeten worden. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Om het waargenomen parkeerprobleem in het gebied tussen de Westblaak en de Witte de Withstraat op te lossen wordt voorgesteld om de parkeergarage aan de Hartmansstraat open te stellen voor bewoners en geen openbare parkeerplaatsen in het bovenstaande gebied te verwijderen. Daarnaast moet gestreefd worden naar een optimale benutting van de parkeerplaatsen ten behoeve van de verdichting in het Baankwartier. Indien mogelijk moeten deze parkeerplaatsen opengesteld kunnen worden voor andere functies.

Veel van de bouwplannen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Per bouwplan/ wijzigingsplan wordt bekeken worden hoe tot de beste parkeeroplossing op eigen terrein gekomen kan worden. Daarbij gelden de parkeernormen, zoals opgenomen in de bouwverordening.

4.6.3 Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Wat betreft de openbaar vervoer- en fietsverbindingen in en om het plangebied zijn er geen grote wijzigingen te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. Wel wordt de bestaande tramverbinding over de Schiedamsedijk en de Westzeedijk opgewaardeerd naar een tram+ verbinding. Dit betekent dat de trams sneller een grotere afstand overbruggen, waardoor het openbaar vervoer per tram hoogwaardiger wordt.

4.7 Juridische planontwikkelingen

4.7.1 Horeca in Cool

In de "Horecanota Rotterdam 2007-2011" worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling van horeca in het centrum van Rotterdam, waaronder ook "Cool" valt. In de Horecanota wordt gesteld dat de versterking en uitbreiding van de centrumfuncties, waaronder ook het wonen in de stad, belangrijke doelstellingen zijn voor de toekomst. Het verder concentreren en versterken van de horeca in de binnenstad levert een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van de binnenstad en aan de bekendheid van de stad als geheel. Een uitgebreid en divers horeca-aanbod versterkt de functie van het stadscentrum als publiekstrekker en is aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners. In het bestemmingsplan wordt een integrale ruimtelijke afweging gemaakt van alle mogelijke en gewenste functies in een bepaald gebied. Binnen de contouren van het bestemmingsplan is vervolgens de Horecanota bepalend ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van de horeca.

De ontwikkelingsrichtlijnen voor horeca zoals omschreven in de Horecanota, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Horeca is in Cool alleen toegestaan binnen de aangewezen clusters (zie kaart), tenzij reeds horeca aanwezig was buiten de clusters ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze horecagelegenheden, die zich in de 'plinten' van de bebouwing bevinden, hebben binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen" een aparte aanduiding (horeca toegestaan) gekregen op de plankaart. In de twee gevallen waarin het een solitair horecapaviljoen betrof, heeft dit pand de bestemming horeca gekregen.

Waar de Horecanota zich uitspreekt voor het consolideren van horeca, is in het bestemmingsplan een beperking opgenomen van het aantal uit te geven exploitatievergunningen en het totaal aantal m² bruto vloeroppervlak in dat cluster.

Waar horeca in de toekomst een verrijking kan betekenen voor de omgeving, is een vrijstelling voor uitbreiding van het aantal zaken opgenomen. En daar waar horeca momenteel en in de toekomst een aanvulling kan zijn op de sfeer en uitstraling van gebieden, is het label 'ontwikkelen' gegeven aan de horecaclusters.

Voor het cluster aan de oostzijde van het Eendrachtsplein is door de gemeenteraad een nuancering gemaakt. Aangegeven is dat B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen door horeca op de begane grond toe te staan, onder voorwaarden dat de vestiging bijdraagt aan de attractiviteit van het centrum en dat de bovengelegen functies niet bovenmatig worden gehinderd.

De clusters zijn veelal winkel- en uitgaansstraten waar de mix van winkels, horeca en andere voorzieningen gewaardeerd wordt. Er is gekozen voor deze clusterontwikkeling, zodat de woongebieden in Cool rustige gebieden blijven. Dat is een kwaliteit die momenteel zeer op prijs wordt gesteld. Er is gekozen voor deze systematiek, zodat binnen de clusters uitwisseling van horecazaken plaats kan vinden. Dus als binnen een cluster één horecazaak verdwijnt, mag er op een willekeurige andere plaats binnen dat cluster een nieuwe horecazaak worden gevestigd, mits het maximum aantal m² b.v.o. voor de gehele straat niet overschreden wordt.

Deze regeling geldt niet voor horeca die:

- onderdeel is van een groter geheel zoals warenhuis, theater, bioscoop, hotel, buurthuis, sportschool en overige maatschappelijke voorzieningen,
- op dezelfde tijden geopend is en
- niet rechtstreeks vanuit de straat toegankelijk is.

Het horecabeleid reguleert potentieel conflicterende functies zoals uitgaan, wonen en bedrijvigheid. Vooral 's avonds en 's nachts ondervinden bewoners overlast van horecagelegenheden en vertrekkende bezoekers. Het gemeentelijk beleid heeft als doel het creëren van een goede balans tussen wonen en uitgaan, het beschermen van het woon- en leefklimaat en het handhaven van de openbare orde en veiligheid. Zo zal in gebieden waar horeca geconsolideerd is of ontwikkeld mag worden, consequent toezicht gehouden worden en zullen de regels strikt gehandhaafd worden.

Voor de Oude Binnenweg geldt het consolidatiebeleid met beperkt ontwikkelen en openingstijden tot 23.00 uur. Omwille van het behoud van het gemengde karakter van horeca, detailhandel en wonen, zal zeer voorzichtig worden omgegaan met uitbreiding van het aantal horecagelegenheden. Voor horeca met beperkte openingstijden (tot 23.00 uur) kan een uitzondering op dit beleid worden gemaakt en is ontwikkeling mogelijk als dit een versterking van het karakter van de straat geeft en de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt.

Op de horecakaart is per cluster de ontwikkelingsrichting weergegeven.

nov 2011



4.7.2 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.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan. Nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan als dit niet past in het bestemmingsplan. Voor de bestaande vestigingen, seksinrichtingen die bestonden vóór 1-2-2000, geldt dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan (overgangsrecht). Deze vestigingen worden als zij ook aan de andere criteria voldoen, positief bestemd in nieuwe bestemmingsplannen.

Binnen dit bestemmingsplan is één seksinrichting bestemd met een op de plankaart aangegeven aanduiding "Seksinrichting toegestaan".

4.7.3 Beluizen (bij winkels)

De aanwezigheid van beluizen (ook wel belwinkels genoemd) wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Weliswaar moeten beluizen die tevens goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor uitsluitend 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 beluizen' (van kracht geworden op 22 december 2006) legt dit bestemmingsplan de realisatie van beluizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal beluizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig was ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen dergelijke bestaande beluizen niet voor. Beluizen zijn doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkel mogelijk maken. Omdat de bestemmingsplanvoorschriften expliciet bepalen dat een belhuis niet onder een winkelfunctie valt, is in het plangebied geen belhuis toegestaan.

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

4.7.4 Werken aan huis

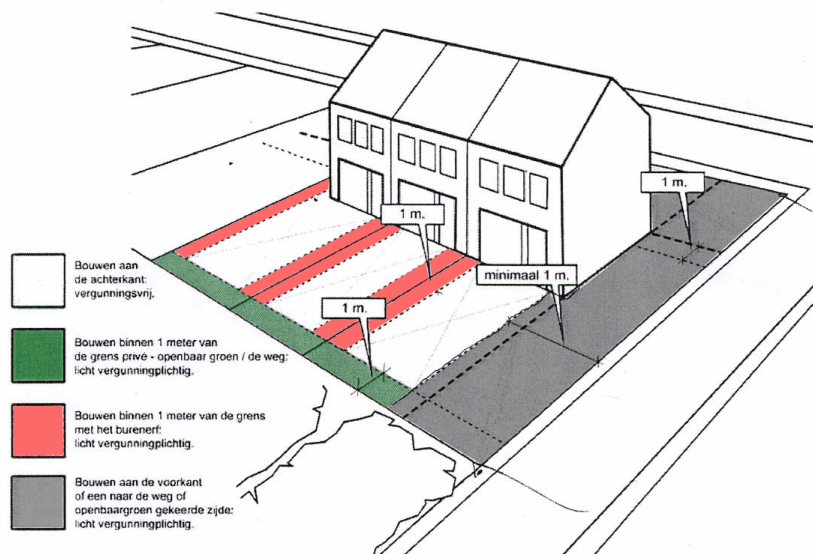
In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan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

4.7.5 Vergunningsvrij bouwen

Sinds 1 januari 2003 is het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" in werking getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd.

Een 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 bouwvergunningsvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken".



Figuur 1 geeft een beeld van de algemene inhoud van de voor- en achterkantbenadering zoals deze in dit besluit gehanteerd wordt. Voor een aantal bouwwerken gelden uitzonderingen op deze regel. De lichte bouwvergunningplicht bij bouwen binnen 1 meter van de grens met de buuren is alleen van toepassing op bijgebouwen/overkappingen met een bruto-vloeroppervlakte $> 10 \text{ m}^2 < 30 \text{ m}^2$ en aan-/uitbouwen aan een zijgevel.

4.7.6 Straalpad

Over het plangebied ligt een straalpad ten behoeve van de telecommunicatie (zoals aangegeven op de kaart). Om de onbelemmerde doorgang van de signalen te waarborgen geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken binnen het straalpad. De maximumhoogte is 70 meter.

4.7.7 Hoogtebeperkingen door toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding

Over het plangebied zijn toetsingsvlakken gelegen t.b.v. communicatie- en navigatieapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) om de kwaliteit hiervan te waarborgen. De kegelvormige toetsingsvlakken liggen ter hoogte van het bestemmingsplan op circa 80 tot 90 meter hoogte. De toetsingsvlakken worden als volgt uitgelegd: als de bebouwing lager is dan de hoogte van de toetsingsvlakken, dan is er geen verdere toestemming van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) of Rijkswaterstaat nodig. Zodra de bebouwing hoger is dan de toetsingsvlakken dienen LVNL en Rijkswaterstaat te beoordelen of de bebouwing een belemmering is voor respectievelijk de apparatuur en de vliegbewegingen.

In het bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen om hoger dan 70 meter te kunnen bouwen. Voordat burgemeester en wethouders kunnen beslissen over het verlenen van een vrijstelling dient de aanvrager van de vrijstelling een schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland te overleggen op de vraag of de voorgenomen bouwactiviteiten gevaar of hinder opleveren voor het luchtverkeer.

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 ontheffingen op grond van de Wro. De wijziging op het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg.

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

5.1.2 Provinciaal beleid

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

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

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 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.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Gebiedsgerichte en gedetailleerde uitwerking hiervan geschiedt in Deelgemeentelijk Waterplannen. Het Waterplan Centrum is voor dit gebied het relevante deelgemeentelijke waterplan.

De doelstelling van het Waterplan Centrum is een pakket aan maatregelen, nodig om de belangrijkste knelpunten in het watersysteem (wateroverlast) op te lossen of sterk terug te dringen. Met uitvoering van deze maatregelen wordt tevens een grote stap gezet om het streefbeeld uit het Waterplan Rotterdam te realiseren. Tevens geeft het plan aan welke maatregelen nodig zijn om te anticiperen op klimaatwijzigingen.

Hoewel er in het Waterplan Centrum geen maatregelen binnen het plangebied Cool zijn gepland zullen de maatregelen in de omgeving een positief effect hebben op met name de water-op-sstraat situatie in Cool. Daarnaast is in het Waterplan geconstateerd dat er in het gehele plangebied, waarvan Cool deel uitmaakt, sprake is van een (water)bergingstekort van enkele ha. Een soortgelijke conclusie volgt ook uit onderzoek dat HHSK heeft verricht om de wateropgave conform het Nationaal Bestuursakkoord Water in beeld te brengen (de voorlopige wateropgave voor alle polders in het beheersgebied is vastgesteld in de Verenigde Vergadering van 30 september 2005). Dit brengt een voortdurende inspanningsverplichting met zich mee om bij herstructureringen te zoeken naar mogelijkheden voor waterberging.

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. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders. De beheerder van het oppervlaktewater in Cool is Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Doelstellingen ten aanzien van het stedelijke waterbeheer zijn:

Waterkwantiteit: voorkomen van inundatie en watertekorten. Een beschikbaarheid van minimaal 400 m³ waterberging per ha gebiedsoppervlak. Bij een drooglegging van 1 m komt dit overeen met 5% wateroppervlak ten behoeve van de robuustheid van de watersystemen.

Waterkwaliteit: bereiken van minimaal basiskwaliteit/biologisch gezond water en het behouden, herstellen en ontwikkelen van gebieden met een zeer goede waterkwaliteit (de zogenoemde parels).

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het te ontwikkelen gebied is vrijwel geheel verhard, met slechts op enkele plaatsen onverhard oppervlak in de vorm van groenvoorzieningen. Oppervlaktewater in de vorm van singels is zeer beperkt aanwezig; alleen de Westersingel. De nabij gelegen buitendijkse Leuvehaven valt net buiten het plangebied.

Het gebied is verder voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op dit stelsel wordt zowel huishoudelijk alsook bedrijfsafvalwater geloosd evenals alle hemelwater wat op verharde oppervlakken (wegen en daken) valt. Via het hoofdrioolgemaal Westersingel wordt het rioolwater afgevoerd naar AWZI Dokhaven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oppervlaktewater-peilgebied Centrum Rotterdam, oppervlaktewatergemaal Westersingel (voorheen Eendrachtsweg), met een streefpeil op NAP - 2,40 m. Overtollig oppervlaktewater wordt via dit gemaal uitgeslagen op de Nieuwe Maas.

Om wateroverlast op straat te voorkomen is het stelsel voorzien van riooloverstorten. Bij hevige regen is het rioolstelsel volledig gevuld en stort met regenwater verdund afvalwater (onder vrijval) over op oppervlaktewater.

Binnen het plangebied is zeer beperkt oppervlaktewater aanwezig. Onder andere ten behoeve van dit gebied zijn riooloverstorten gesitueerd aan de Westersingel.

De hoofdwaterring Westersingel heeft de bestemming "water" gekregen en is voorzien van een keurstrook van 5 meter vanaf de waterlijn. Binnen de keurstrook gelden bouwbeperkingen.

Het Vasteland maakt deel uit van een hoofdwaterring op deltahoogte, in beheer bij Schieland en de Krimpenerwaard. Deze waterring met beschermingszone is op de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming "Waterring". De waterring wordt door middel van een regeling in de regels beschermd.

5.3.2 Grondwater

De beleidsvoornemens voor het grondwaterbeheer staan in dit 'Grondwaterbeheersplan Zuid-Holland'. De provincie wil zorgen voor voldoende grondwater met een kwaliteit die geschikt is voor alle functies die ervan afhankelijk zijn. De grondwaterhuishouding moet duurzaam en evenwichtig zijn, zodat het beschikbare grondwater juist wordt verdeeld en de kwaliteit gewaarborgd blijft.

In het grondwaterbeheersplan is een aantal doelen opgenomen. In stedelijke gebieden dient ter bescherming van (houten) funderingen zo veel mogelijk een vast grondwaterregime te worden gehandhaafd. Een vast grondwaterregime kan tevens een bijdrage leveren om wateroverlast door te hoge of lage grondwaterstand tegen te gaan.

5.3.3 Rioleringsplan

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2000-2005 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de rioleringsstaak van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld en is een bijlage bij het Waterplan Rotterdam. Binnen het plangebied Cool worden de komende jaren slechts enkele rioolstrengen vervangen en vernieuwd. In combinatie met de herstructurering van bepaalde wijken maakt het afkoppelen van schone oppervlakte kansrijk.

In het GRP Rotterdam 2006-2010 staat een tweetal bijzonderheden:

- de jaarlijks ter vervangen kilometers rioleringsplan wordt vergroot van 14 km in 2000 naar 40 km in 2010;
- kansen worden benut om gemengde rioolstelsels te vervangen door gescheiden stelsels (afkoppelen van regenwater).

5.3.4 Waterveiligheid

Voor de waterveiligheid wordt gekeken naar het risico voor overstroming. De afstand tot de waterring is hierin van belang.

Na een eventuele dijkdoorbraak zal het water vanuit de Nieuwe Maas rechtstreeks het gebied instromen. Nadat de lage delen van de gebieden zijn gevuld zal de waterschijf over het gehele oppervlakte geleidelijk stijgen. Bij verdere stijging loopt het water de straat op en kelders en souterrains binnen. De indicatieve maximale diepte die het water in het plangebied kan bereiken is 2,00 meter. De exacte waterlaag die kan voorkomen is afhankelijk van het gat in de waterring en de hoeveelheid water die de polder instroomt.

5.4 De wateropgave

Wateropgave in relatie tot de plankaart en voorschriften

De in het plangebied aanwezige watergang (Westersingel) heeft de bestemming Water gekregen. Het water en de onderhoudstroken langs de hoofdwatertangen, waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. De waterkering van de Schiedamsedijk en het Vasteland zijn de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming Waterkering.

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (artikel 67 lid 11) is het verboden (behoudens ontheffing) bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatertangen respectievelijk boezemwatertangen, ten behoeve van het onderhoud van genoemde watertangen.

Een belanghebbende met bouwvoornemens in een keurstrook (zoals aangegeven op de plankaart) wordt geadviseerd om contact op te nemen met genoemd hoogheemraadschap over antwoord op de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

Voor de uitvoering van werken binnen de voor "waterkering" bestemde zone zoals aangegeven op de plankaart, is onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan terzake, vergunning vereist van het Hoogheemraadschap.

Uitgangspunten

Huidige situatie

Het te ontwikkelen gebied is vrijwel geheel verhard, met slechts op enkele plaatsen onverhard oppervlak in de vorm van groenvoorzieningen. Oppervlaktewater in de vorm van singels is zeer beperkt aanwezig; alleen de Westersingel. De nabij gelegen buitendijkse Leuvehaven valt buiten het plangebied.

Het gebied is verder voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op dit stelsel wordt zowel huishoudelijk alsook bedrijfsafvalwater geloosd evenals alle hemelwater wat op verharde oppervlakken (wegen en daken) valt.

Via het hoofdrioolgemaal Westersingel wordt het rioolwater afgevoerd naar AWZI Dokhaven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oppervlaktewater-peilgebied Centrum Rotterdam, oppervlaktewatergemaal Westersingel (voorheen Eendrachtsweg), met een streefpeil op NAP - 2,40 m. Overtollig oppervlaktewater wordt via dit gemaal uitgeslagen op de Nieuwe Maas.

Om wateroverlast op straat te voorkomen is het stelsel voorzien van riooloverstorten. Bij hevige regen is het rioolstelsel volledig gevuld en stort met regenwater verdund afvalwater (onder vrijverval) over op oppervlaktewater.

Binnen het plangebied is zeer beperkt oppervlaktewater aanwezig. Onder andere ten behoeve van dit gebied zijn riooloverstorten gesitueerd aan de Westersingel.

Effecten

De effecten van de plannen op het gebied van waterhuishouding zullen minimaal zijn aangezien er feitelijk weinig aan de huidige inrichting verandert.

Wel moet conform de Nota Regels voor Ruimte en het beleid van het Waterschap uitbreiding van het verharde oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater.

Binnen de plangrens bedraagt in de huidige situatie het verharde oppervlak 342.552 m², overeenkomend met 34,3 ha.

Op basis van de bouwplannen bedraagt het verharde oppervlak (na herinrichting) 342.970 m², overeenkomend met 34,3 ha.

Na realisering van de bouwplannen zal het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie zijn toegenomen van 342.552 m² naar 342.970 m². Dit komt overeen met een toename van 418 m².

Op grond van de Nota Regels voor Ruimte dient 10 % van de toename te worden gecompenseerd door aanleg van nieuw oppervlaktewater. Conform het beleid van het HHSK dient bij realisering van de bouwplannen dus ook 42 m³ waterberging te worden gerealiseerd. Afhankelijk van de maatgevende drooglegging in het gebied leidt dit tot een eis uitgedrukt in m². De minimale drooglegging in dit gebied

is 1 m. Door HHSK zijn wateropgave-berekeningen uitgevoerd waaruit dit eveneens blijkt. Er dient dus nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd ter grootte van 42 m² nieuw water. Over de aanleg van dit oppervlaktewater zal overlegd moeten worden met de HHSK.

Conclusies en aanbevelingen

Aanleg nieuw oppervlaktewater

Bij de uitvoering van de bouwplannen zal er een (geringe) toename zijn van het verharde oppervlak binnen het plangebied, ter grootte van 418 m². Uitgaande van 10% compensatie en een maatgevende drooglegging van 1 meter dient in principe binnen het plangebied 42 m² nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd, dat deel uitmaakt van het bestaande oppervlaktewatersysteem.

Binnen het plangebied is hiervoor geen ruimte, met uitzondering van de Westersingel. Geadviseerd wordt om na te gaan of uitbreiding (met 42 m²) van bestaand wateroppervlak van de Westersingel mogelijk is. Uitbreiding van de Westersingel gelegen tussen de West Blaak en het Vasteland lijkt het meest haalbaar.

Alternatieven

1 Naast aanleg van nieuw oppervlaktewater kunnen vegetatiedaken worden gerealiseerd op nieuwe gebouwen. Platte alsook schuine daken komen hiervoor in aanmerking. Ca. 30% van de totale jaarlijkse neerslag, vallend op deze daken, wordt vastgehouden en wordt niet afgevoerd. Dit komt volgens schatting overeen met 20 mm berging.

Bij toepassing hiervan en afhankelijk van het totale vegetatieoppervlak is in overleg met HHSK wellicht minder nieuw oppervlaktewater mogelijk.

2 Een andere vorm van compensatie is de aanleg van waterberging op platte daken. Op een bepaalde waterhoogte moet een geringe afvoer vanaf het dak mogelijk zijn. Op de maximum waterhoogte moet maximale afvoer kunnen plaats vinden.

Ook bij toepassing van dit alternatief is aanleg van minder nieuw wateroppervlak in overleg met HHSK mogelijk.

3 Bij schone verharde oppervlakken kan waterdoorlatende of open verharding worden toegepast. Neerslag moet naar de ondergrond kunnen draineren. Hierbij moet de bodemgesteldheid geschikt zijn of worden gemaakt en de grondwaterstand moet voldoende laag zijn. Ook bij dit alternatief is er een toename van berging en is in overleg met HHSK aanleg van minder oppervlaktewater mogelijk.

Resumé

- a. In verband met de uitbreiding van het verharde oppervlak moet 42 m² extra oppervlaktewater worden aangelegd.
- b. Vanwege het enorme tekort aan oppervlaktewater in het gebied, nodig om wateroverlast bij hevige regen te voorkomen, is het noodzakelijk om alle alternatieve mogelijkheden voor waterberging te benutten. Voorgesteld wordt om waar mogelijk de hiervoor genoemde alternatieven 1 en/of 2 te doen uitvoeren. Alternatief 3 is alleen mogelijk indien nader onderzoek dit uitwijst.
- c. Bij uitwerking van de plannen is overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard noodzakelijk in verband met realisering van de waterberging.

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 milieuregeling;
- 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 vergunninggeving 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 de Stadsvisie Rotterdam, de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2030, worden met betrekking tot milieu en gezondheid een Kanskaart milieu en Aandachtspunten milieu gegeven. Aangegeven is dat Rotterdam een aantrekkelijke stad wil zijn om in te wonen en te werken. Een goede milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn daarbij onontbeerlijk. Om kansen voor een betere milieukwaliteit te benutten moet milieu vroegtijdig en zorgvuldig worden meegenomen in de planvorming. Als Rotterdam dat voortvarend doet, zal dit eraan bijdragen dat het bestaande imago van een vieze, ongezonde stad weggepoetst wordt.

Rotterdam wil dit doen door de ingeslagen weg te volgen, zoals met de actieve aanpak van de luchtproblematiek die Rotterdam reeds kent. Door ervaring in te zetten voor ontwikkeling van de wet- en regelgeving, zoals de ervaring opgedaan met bouwen op milieubelaste locaties. En door een verdubbeling van de CO₂-ambitie door in te zetten op een halvering van de CO₂-uitstoot per 2025.

In de Stadsvisie is het noordelijk deel van het plangebied op de kaart Aandachtspunten milieu aangegeven als aandachtszone overschrijding grenswaarde op het gebied van lucht, externe veiligheid, of geluid.

In het RR 2020 is aangegeven dat de Stadsregio wil inzetten op een pro-actieve aanpak van de milieuproblematiek. De ontwikkeling van aantrekkelijke woon- en werkmilieus moet vaak gebeuren op locaties met een relatief zware milieubelasting, zoals rivierzones, knooppunten en andere locaties aan infrastructuur. Toch is een goede milieukwaliteit een essentieel onderdeel van de leefomgeving. Het RR2020 kent daarom een dubbele borging van de milieukwaliteit. Met behulp van een globale milieusignaalkaart zijn al in de regionale ontwikkelingsstrategie van het RR2020 de grootste knelpunten ondervangen. Plaatselijk leidde dat tot het terugbrengen van het RR2020 programma. De tweede borg is een milieustrategie op het niveau van de locatie-ontwikkeling. Hierin staan niet alleen milieunormen, maar ook de kwaliteit van het milieu en de doelen voor gezondheid en veiligheid centraal. De

milieustrategie gaat uit van de volgende uitgangspunten: -een efficiënt gebruik van de ruimte;
-het groenblauwe raamwerk vrijhouden van intensieve verstedelijking;
-natuur en water zoveel mogelijk integreren in het stedelijk gebied;
-hinder als gevolg van geluid, lucht en externe veiligheid voorkomen en minimaliseren;
-verdichting op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer;
-een open planproces met betrokkenheid van de meest relevante partijen: bewoners, bedrijven, overheden en ontwikkelaars.

6.2 Milieuzonering

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

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

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

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als gemengd woongebied. Dit houdt in dat in principe binnen het plangebied alleen activiteiten in de milieucategorieën 1, 2 en 3 zijn toegestaan. In dit plan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan. De aanwezige elektriciteitscentrale is gelegen op het gezoneerd industrieterrein "Blekerhof" en is met een maatbestemming toegestaan. Dit industrieterrein heeft een geluidscontour.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

De overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen

binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden.

6.3 Geluid

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

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

6.3.1 Industrielawaaï

Voor de berekeningen van het industrielawaaï is gebruik gemaakt van het GMT-model van het industrieterrein "Blekerhof", dat door de DCMR Milieudienst Rijnmond is aangeleverd.

In onderstaande tabel is de maximaal berekende geluidsbelasting op locaties 2 en 6 weergegeven als gevolg van het industrieterrein "Blekerhof".

locatie	Rekenpunt	rekenhoogte	L _{etmaal} dB(A)
1	nvt	nvt	*
2 (Hoogbouw)	4D 4E 4F 5A 5B	10,5 20 25 30 35	56.8** 57.8** 57.3** 56.6** 55.8**
2 (laagbouw)	9C	7,5	54
6	1D / 1E	10.5/15.0	43,8

*voor locatie 1 is de geluidsbelasting niet berekend, deze locatie mag worden ontwikkeld indien de elektriciteitscentrale opgeheven is.

** Deze waarden zijn hoger dan ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, 55 db(A). Bij overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting dienen maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting tot deze waarde te beperken of dienen dove gevels te worden toegepast.

Op locatie 2 waar laagbouw is gepland bedraagt de geluidsbelasting maximaal 54 dB(A).

De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt bij locatie 6 niet overschreden.

6.3.2 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: Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
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 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 waarde

vast te leggen. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd.

Ten aanzien van de geluidsinvloed van omliggende wegen op eventuele 'nieuwe' situaties in het bestemmingsplan Cool dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De te onderzoeken hoofdwegen zijn de De Boompjes, Erasmusbrug, Coolsingel, Vasteland, Westblaak, Blaak en Rochussenstraat. Deze bestaan uit 3 of meer rijstroken en hebben daardoor een geluidszone van 350 meter aan weerszijden van de weg.

De Westzeedijk, Nieuwe Leuvenbrug, Schiedamsedijk, Mauritsweg, Eendrachtspaleis, Eendrachtsweg, Westersingel, Museumplein, Witte de Withstraat, Hartmansstraat, William Boothlaan, Schiedamsesingel (Zwarte Paardenstraat - Schiedamse Vest), Zwarte Paardenstraat, Schiedamse Vest, 1^e Blekerhof, Blekerstraat, Nieuwe Binnenweg, Karel Doormanstraat, Pierre Baylestraat, Baan, Ketelstraat, Aert van Nesstraat en Van Oldenbarneveltstraat hebben maximaal 2 rijstroken. Dit betekent dat langs weerszijden van deze wegen een geluidszone geldt van 200 meter breed.

Op de Schilderstraat, Schiedamse Vesthof, Schiedamsesingel (Zwarte Paardenstraat - Eendrachtstraat), Boomgaardstraat, Boomgaardhof, Kortenaerstraat en Kromme Elleboog geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Langs deze wegen geldt geen geluidszone.

De 30 km/uur wegen zijn in het geluidsrapport wel berekend, maar worden niet getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Het college van Burgemeester en Wethouders zal de geluidsbelasting van de niet-zoneplichtige wegen in overweging nemen bij het vaststellen van een hogere waarde.

De verwachte etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor het jaar **2018** zijn verstrekt door dS+V, afdeling Verkeer en Vervoer. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de gehanteerde etmaalintensiteiten.

Tabel: Etmaalintensiteiten binnenstedelijke wegen

Straatnaam	Tussen	En	Etmaal intensiteit 2018	snelheid (km/h)	Wegdek type
Westblaak	Eendrachtsweg	Hartmansstraat	29.875	50	DAB
westblaak	Hartmansstraat	tunnelmond west Churchillplein	36.075	50	DAB
Westblaak maaiveld	Churchillplein	tunnelmond west Churchillplein	7.000	50	DAB
Westblaak maaiveld	tunnelmond west	Churchillplein	10.450	50	DAB
Westersingel	Westblaak	Witte de Withbrug / Museumplein	6.250	50	klinkers
Westersingel	Witte de Withbrug / Museumplein	Westzeedijk / Vasteland	4.700	50	klinkers
Eendrachtsweg	Schiedamsesingel	Witte de Withstraat	3.300	50	klinkers
Eendrachtsweg	Witte de Withstraat	Westblaak	3.975	50	klinkers
Schilderstraat	Schiedamsedijk	Schiedamse Vest	5.350	30	klinkers
Witte de Withstraat	Schiedamse Vest	Hartmansstraat / William Boothlaan	6.525	50	klinkers
Witte de Withstraat	Hartmansstraat / William Boothlaan	Eendrachtsweg	2.275	50	klinkers
Hartmansstraat	Westblaak	P-garage	9.175	50	klinkers
Hartmansstraat	P-garage	Witte de Withstraat	4.700	50	klinkers
William Boothlaan	Witte de Withstaat	Schiedamse Vest	2.750	50	DAB

Schiedamse Vest	Westblaak	Witte de Withstraat / Schilderstraat	5.975	50	klinkers
Schiedamse Vest	Witte de Withstraat	Schiedamsesingel	10.400	50	klinkers
Schiedamse Vest	Schiedamsesingel	Vastland	6.350	50	klinkers
Schiedamsedijk	Westblaak / Blaak	Schilderstraat	23.600	50	DAB
Schiedamsedijk	Schilderstraat	Vasteland / Nieuwe Leuvebrug	23.600	50	DAB
Vasteland	Westersingel	Schiedamsedijk / Erasmusbrug	36.775	50	DAB
West-Kruiskade	Kruisplein	Tiendplein	10.250	50	DAB
Westersingel	West-Kruiskade	Nieuwe Binnenweg	6.000	50	klinkers
Mauritsweg	Eendrachtplein	Van Oldenbarneveltstraat	3.950	50	klinkers
Mauritsweg	Van Oldenbarneveltstraat	Kruisplein	5.200	50	klinkers
Nieuwe Binnenweg	Westersingel / Eendrachtplein	Gouvernestraat	5.275	50	DAB
Eendrachtplein wz	Nieuwe Binnenweg	Rochussenstraat	8.525	50	klinkers
Eendrachtplein oz	Westblaak	Oude Binnenweg	5.650	50	klinkers
Rochussenstraat	Eendrachtplein / Westersingel	Mathenesserlaan / Museumpark	22.725	50	DAB
Museumpark	Westersingel	Wytemaweg	4.775	50	klinkers
Westzeedijk	Westersingel / Scheepstimmermanslaan	Kievitslaan	25.275	50	DAB
Aert van Nesstraat	Karel Doormanstraat	Van Ghentstraat	4.400	50	klinkers
Aert van Nesstraat	Van Ghentstraat	Coolsingel	10.000	50	klinkers
Van Oldenbarneveltstraat	Karel Doormanstraat	Mauritsweg	1.250	50	klinkers
Karel Doormanstraat	Westblaak	Parkeren Crispijnstraat	10.675	50	klinkers
Karel Doormanstraat	Parkeren Crispijnstraat	Van Oldenbarneveltstraat	5.625	50	klinkers
Karel Doormanstraat	Van Oldenbarneveltstraat	Aert van Nesstraat	4.475	50	klinkers
Coolsingel	Westblaak	t.h.v. Bulgersteyn	27.750	50	DAB
Coolsingel	t.h.v. Bulgersteyn	Aert van Nesstraat / Meent	27.275	50	DAB
Coolsingel	Aert van Nesstraat / Meent	t.h.v. Doelwater	26.325	50	DAB
Coolsingel	t.h.v. Doelwater	t.h.v. Kruiskade	23.825	50	DAB
Coolsingel	t.h.v. Doelwater	Hofplein	28.250	50	DAB
Blaak (onderdoor + secundair)	Keizerstraat	Churchillplein	33.275	50	DAB

Nieuwe Leuvenbrug / Boompjes	Schiedamsedijk / Erasmusbrug	Terwenakker	30.925	50	DAB
Erasmusbrug	Vasteland / Nieuwe Leuvenbrug	Laan op Zuid	33.200	50	DAB
Zalmhaven	Nieuwland	Scheepstimmermanslaan	2.400	50	DAB
Scheepstimmermanslaan	Westzeedijk/Vasteland	Gedempte Zalmhaven	20.625	50	DAB
Boompjes	Terwenakker	Rederijstraat	29.375	50	DAB
Baan	keerlus Baan	Blekerstraat	3.175	50	klinkers
Ketelaarsstraat	dijklichaam Schiedamsedijk	Baan	2.750	50	klinkers
1e Blekerhof	Ketelaarsstraat	Blekerstraat	250	50	klinkers
Blekerstraat	1e Blekerhof	Schiedamse Vest	2.350	50	klinkers
Pierre Baylestraat	Baan	Schiedamse Vest	2.975	50	klinkers
Boomgaardsstraat	Westblaak	Kortenaerstraat	250	30	klinkers
Kromme Elleboog	Boomgaardsstraat	Witte de Withstraat	250	30	klinkers
Schiedamse Vesthof	Schiedamse Vest	binnenplaats Schiedamse Vesthof	250	30	klinkers
Kortenaerstraat	Schiedamsesingel	Eendrachtsweg	250	30	klinkers
Mauritsstraat	Van Oldenbarneveltstraat	Schouwburgplein	350	50	klinkers
Aert van Nesstraat	Karel Doormanstraat	Mauritsstraat	900	50	klinkers
Boomgaardhof	Karel Doormanstraat	binnenplaats Boomgaardhof	250	50	klinkers
Zwarte Paardenstraat	Witte de Withstraat	Schiedamsesingel	250	50	klinkers
Schiedamsesingel	Zwarte Paardenstraat	Schiedamse Vest	2.500	50	klinkers
William Boothlaan	Witte de Withstraat	Schiedamsesingel	4.725	50	klinkers

Een trambaan is relevant indien de trambaan op de weg ligt, of naast deze weg mits er geen gebouw tussen de trambaan de onderzochte weg staan. De voor dit bestemmingsplan relevante trambanen zijn de trambanen waarop de tramlijnen 4, 7, 8, 20, 21, 23 en 25 rijden. De in dit onderzoek gehanteerde verkeersgegevens van deze trambanen zijn afkomstig van de MER Rotterdam Centraal uit 2005.

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van het gehanteerde rekenmodel. Het model is gemaakt met behulp van het programma WinHavik (versie 7.68) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaaï (versie 11). De rekenharten rekenen volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Tabel : Maximale geluidsbelasting bij de ontwikkellocaties per zoneplichtige weg

Locatie	Zoneplichtige weg	Rekenpunt	Hoogte rekenpunt (meter)	L _{den} (incl aftrek art 110 Wgh) [dB]
---------	-------------------	-----------	--------------------------	---

1	Schiedamsedijk	01.17	7.5	60.8
	Witte de Withstraat	01.15	7.5	57.8
	Schiedamse Vest	01.14	4.5	65.4
	Blekerstraat	01.05	4.5	61.6
	Baan	01.12	4.5	57.8
2	Schiedamsedijk	02.12	70.5	58.7
	Schiedamse Vest	02.09	70.5	56.2
	Blekerstraat	02.01	4.5	61.6
	Baan	02.09	1.5	63.1
	Pierre Baylestraat	02.08	13.5	51.9
	1 ^e Blekerhof	02.03	1.5	51.4
	Ketelaarsstraat	02.06	1.5	63.7
3a	Vasteland	03A.04	22.5	50.4
	Erasmusbrug	03A.04	22.5	52.4
	Schiedamsedijk	03A.03	7.5	69.3
	Schiedamse Vest	03A.07	31.5	53.2
	Baan	03A.06	1.5	63.4
	Pierre Baylestraat	03A.07	4.5/7.5	54.1
	Ketlaarstraat	03A.09	1.5	62.1
	Nieuwe Leuvenbrug	03A.04	22.5	50.5
3b	Vasteland	03B.04	22.5	59.8
	Erasmusbrug	03B.03	22.5	52.1
	Schiedamsedijk	03B.02	7.5	67.8
	Schiedamse Vest	03B.16	70.5	50.5
	Baan	03B.16	1.5	63.4
	Nieuwe Leuvenbrug	03B.03	13.5	53.7
4	Coolsingel	04.11	64.5	50.6
	Karel Doormanstraat	04.07	64.5	49.5
	Westblaak	04.08	64.5	59.8
	Witte de Withstraat	04.02	64.5	52.8
	Hartmansstraat	04.04	64.5	50.5
	Schiedamse Vest	04.01	64.5	54.8
	Schiedamsedijk	04.13	64.5	50.0
5	Witte de Withstraat	05.6	55.5	50.1
	Schiedamse Vest	05.8	4.5	66.9
	Schiedamsesingel	05.3	4.5	60.4
	William Boothlaan	05.4	4.5	60.2
	Bekerstraat	05.7	46.5	49.6
	Baan	05.1	64.5	50.1
6	Witte de Withstraat	06.1	7.5	55.5
	Schiedamse Vest	06.2	4.5	67.2
	Blekerstraat	06.3	7.5	54.0
7	Vasteland	07.07	22.5	51.9
	Schiedamse Vest	07.09	4.5	63.2
	Baan	07.12	1.5	63.6
	Pierre Baylestraat	07.11	1.5	62.7
9	Schiedamse Vest	09.11	16.5	51.2
	Zwarte Paardenstraat	09.02	1.5	63.9

10	Schiedamsedijk	10.01	13.5	52.2
	Coolsingel	10.01	28.5	50.3
	Karel Doormanstraat	10.05	13.5	53.9
	Westblaak	10.04	7.5	64.1
	Hartmansstraat	10.06	1.5	66.0
	Schiedamse Vest	10.11	1.5	62.3
11	Eendrachtsplein	11.10	16.5	49.9
	Eendrachtsweg	11.11	4.5	59.9
	Westersingel	11.10	25.5/28.5	56.4
	Rochussenstraat	11.10	19.5	53.8
	Karel Doormanstraat	11.04	7.5	54.0
	Westblaak	11.05	4.5	64.5
	Hartmansstraat	11.02	4.5	65.4
13	Witte de Withstraat	13.4	4.5	60.1
14	Eendrachtsplein	14.09	10.5	55.6
	Eendrachtsweg	14.09	13.5	50.6
	Westersingel	14.09	25.5	56.8
	Rochussenstraat	14.09	22.5	53.7
	Karel Doormanstraat	14.18	4.5	65.6
	Westblaak	14.07	4.5	65.5
	Hartmansstraat	14.02	13.5	53.0
15	Maurtisstraat	15.2	1.5	55.4

Tabel: Overzicht rekenpunten en rekenhoogte bij overschrijding van de norm

Locatie	Zoneplichtige weg	Rekenpunt	Hoogte rekenpunt (meter)	L _{den} (incl aftrek art 110 Wgh) [dB]
1	Schiedamse Vest	01.14 01.15	1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 13.5	>63
2	Ketelaarsstraat	02.06	1.5	>63
3a	Schiedamsedijk	03A.01 03A.02 03A.03 03A.04 03A.05	1.5 t/m 13.5 1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 70.5	>63
3b	Schiedamsedijk	03B.01 03B.02 03B.03 03B.09	1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 49.5 t/m 70.5	>63
5	Schiedamse Vest	05.1 05.8	1.5 t/m 28.5 1.5 t/m 28.5	>63
6	Schiedamse Vest	06.1 06.2 06.3	1.5 t/m 10.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 19.5	>63
7	Baan	07.12	1.5	>63
10	Westblaak	10.03 10.04	4.5 t/m 16.5 4.5 t/m 19.5	>63

	Hartmansstraat	10.05 10.06	1.5 t/m 16.5 1.5 t/m 19.5	>63
11	Westblaak	11.04 11.05 11.06 11.07 11.08	1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 16.5 7.5	>63
	Hartmansstraat	11.02 11.03	1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 13.5	>63
14	Karel Doormanstraat	14.01 14.18	1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 25.5	>63
	Westblaak	14.02 14.03 14.07 14.08	4.5 t/m 22.5 1.5 t/m 16.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 16.5	>63

6.3.3 Railverkeer

Aangezien het hierbij om tramlijnen gaat, is toetsing aan de normen van de Wet geluidshinder niet aan de orde. Burgemeester en Wethouders kunnen bij het vaststellen van hogere waarden vanwege genoemde zoneplichtige wegen de geluidsbelasting vanwege deze niet-zoneplichtige geluidsbronnen op de ontwikkellocatie bij hun overweging betrekken. Voor dit plan is in het akoestisch onderzoek de cumulatie van geluidhinder in beeld gebracht inclusief de hinder van niet-zoneplichtige bronnen. Burgemeester en Wethouders zien in de cumulatie geen aanleiding om een andere hogere waarde vast te stellen dan de waarde die wettelijk in deze situatie is toegestaan.

6.3.4 Luchtvaart

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

6.3.5 Scheepvaartlawaaï

Voor Scheepvaartlawaaï bestaat geen wettelijk kader. Het is echter wel een geluidsbron die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overweging moet worden genomen bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs scheepvaartroutes. In de milieueffectrapportage voor de 2^e Maasvlakte (in hoofdstuk 8 van de bijlage geluid) is de geluidsbelasting van de scheepvaart voor nagenoeg heel Rotterdam in beeld gebracht. Hierbij is als streefwaarde voor scheepvaartlawaaï de voorkeursgrenswaarde bij spoorweglawaaï genomen: 57 dB(A) (thans 55 dB). Omdat er in tegenstelling tot wegverkeerslawaaï bij spoor en scheepvaart geen sprake is van een continue geluidsbelasting, ligt de streefwaarde hoger.

Langs het bestemmingsplan Cool is sprake van binnenvaart. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2020 (en daarvoor) bij binnenvaart geen geluidsbelasting van 57 dB(A) voorkomt. In 2033 is er door een voorziene toename van de binnenvaart wel sprake van een geluidsbelasting van 57 dB(A) ter plaatse van Feijenoord, de contour ligt in 2033 ongeveer op de oever van de Nieuwe Maas.

6.3.6 Conclusie

Industrielawaai

-Ontwikkellocatie 6

De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt vanwege het industrieterrein 'Blekershof' niet overschreden bij locatie 6. De geplande woningen op deze locatie voldoen aan de bepalingen van de Wgh en het ontheffingsbeleid Wgh Rotterdam.

-Ontwikkellocatie 2

De geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Blekerhof" overschrijdt op locatie 2 de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Gebleken is dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Het is niet mogelijk om de geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein tot de voorkeurswaarde te beperken. Vanwege dit industrieterrein dienen ten behoeve van het bestemmingsplan bij het college van Burgemeester en Wethouders hogere waarden aangevraagd te worden.

Tabel : Aan te vragen hogere waarden vanwege industrieterrein

Locatie	Industrieterrein	Letmaal [dB(A)]
2 hoogbouw	Blekerhof	55*
2 laagbouw	Blekerhof	54

* De maximale geluidsbelasting op de locatie is hoger dan ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A). In een eerdere tabel is aangegeven bij welke gevel (rekenpunt en rekenhoogte) er sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. In de voorschriften is aangegeven dat deze gevel tot een bepaalde hoogte als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Boven deze hoogte is de geluidsbelasting niet hoger dan de maximaal toelaatbare belasting van 55 dB(A).

Wegverkeerslawaa

-Ontwikkellocaties 8 en 12

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de relevante zoneplichtige wegen overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB bij locatie 8 en 12 niet. De geplande woningen op deze locaties voldoen aan de bepaling van de Wgh en het ontheffingsbeleid van Rotterdam

-Overige ontwikkellocaties

Bij de overige 13 ontwikkellocaties wordt de voorkeurswaarde voor woningen overschreden. Gebleken is dat door de toepassing van een stiller type wegdek de geluidsbelasting bij een aantal locaties met maximaal 4 dB kan worden gereduceerd, waardoor bij een aantal locaties de geluidsbelasting vanwege een aantal wegen tot de onder de maximaal toelaatbare waarde of zelfs tot onder de voorkeurswaarde kan worden beperkt.

Gelet op de aanwezigheid van de met verkeerslichten geregelde kruispunten op de onderzochte wegen en gelet op de aanwezige helling op de Erasmusbrug, is het technisch en financieel twijfelachtig dat het haalbaar is om stillere type wegdekken toe te passen. Het bestemmingsplan laat toe dat stillere type wegdekken worden toegepast, maar legt dit niet vast. In het verkeersplan binnenstad wordt voorgesteld om in de periode 2010-2014 onder andere de Schiedamsedijk opnieuw in te richten. In de periode 2014-2018 wordt onder andere de herinrichting voor de Blaak voorgesteld. De uitvoering van het bestemmingsplan wordt niet afhankelijk gesteld van deze herinrichtingen.

Toepassing stillere trambanen

Het tramverkeer binnen het plangebied levert een belangrijke bijdrage aan de totale geluidsbelasting op de onderzochte locaties. Ter verbetering van het akoestische klimaat is het mogelijk de betreffende trambanen in ballastbed of gras aan te leggen. Dit is circa 6 dB stiller dan een trambaan in zg dicht asfalt beton, DAB. Het bestemmingsplan laat toe dat dit gerealiseerd wordt, maar de uitvoering van het bestemmingsplan is hiervan niet afhankelijk gemaakt.

Verder is gebleken dat overdrachtsmaatregelen uit overwegingen vanuit verkeersveiligheid en stedenbouw niet wenselijk / mogelijk zijn.

Omdat de uitvoering van het bestemmingsplan **niet** afhankelijk wordt gemaakt van eventuele bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen is het niet mogelijk om de geluidsbelasting vanwege de onderzochte wegen tot onder de voorkeurswaarde terug te dringen. In de situaties waarbij de geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare waarde blijft, dient bij Burgemeester en Wethouders een hogere waarde te worden aangevraagd. In de situaties waarbij de geluidsbelasting hoger is dan de maximaal toelaatbare waarde zijn geen geluidsgevoelige functies toegestaan of dient met een dove gevel te worden gewerkt.

Tabel: Aanvragen van hogere grenswaarde per wegvak

Locatie	Zoneplichtige weg	L_{den} (incl aftrek art 110 Wgh) [dB]
1	Schiedamsedijk Witte de Withstraat Schiedamse Vest Blekerstraat Baan	61 58 63* 62 58
2	Schiedamsedijk Schiedamse Vest Blekerstraat Baan Pierre Baylestraat 1 ^e Blekerhof Ketelaarsstraat	59 56 62 63 52 51 63*
3a	Vasteland Erasmusbrug Schiedamsedijk Schiedamse Vest Baan Pierre Baylestraat Ketlaarstraat Nieuwe Leuvenbrug	50 52 63* 53 63 54 62 50
3b	Vasteland Erasmusbrug Schiedamsedijk Schiedamse Vest Baan Nieuwe Leuvenbrug	60 52 63* 51 63 54
4	Coolsingel Karel Doormanstraat Westblaak Witte de Withstraat Hartmansstraat Schiedamse vest Scheidamsedijk	51 50 60 53 51 55 50
5	Witte de Withstraat Schiedamse Vest Schiedamsesingel William Boothlaan Bekerstraat Baan	50 63* 60 60 50 50
6	Witte de Withstraat Schiedamse Vest Blekerstraat	56 63 54
7	Vasteland Schiedamse Vest Baan Pierre Baylestraat	52 63 63* 63
9	Schiedamse Vest Zwarte Paardenstraat	51 54

10	Schiedamsedijk	52
	Coolsingel	50
	Karel Doormanstraat	54
	Westblaak	63*
	Hartmansstraat	63*
	Schiedamse Vest	62
11	Eendrachtsplein	50
	Eendrachtsweg	60
	Westersingel	56
	Rochussenstraat	54
	Karel Doormanstraat	54
	Westblaak	63*
	Hartmansstraat	63*
13	Witte de Withstraat	60
14	Eendrachtsplein	56
	Eendrachtsweg	51
	Westersingel	57
	Rochussenstraat	54
	Karel Doormanstraat	63*
	Westblaak	63*
	Hartmansstraat	53
15	Maurtisstraat	55

* de maximale geluidsbelasting op deze locatie is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. In eerdere tabel is aangegeven bij welke gevel, op welk rekenpunt en op welke rekenhoogte er sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Boven deze rekenhoogte neemt de geluidsbelasting af en blijft deze onder de ten hoogste toelaatbare waarde.

Daarom is voorgesteld de aangegeven waarde als hogere waarden te verlenen. In de voorschriften en / of plankaart is aangegeven dat deze gevel geheel of tot een bepaalde hoogte als dove gevel uitgevoerd dient te worden.

Ontheffingsbeleid

Onderdeel van het ontheffingsbeleid is dat een hogere waarde slechts wordt verleend indien woningen ten minste over één geluidsluwe gevel beschikken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een geluidsluw binnenterrein of een geluidsreducerende voorzetgevel. Bij de gevelcontouren van de bouwblokken 7, 9, 10, 11, 13 en 15 is sprake van een geluidsluwe zijde. Bij de bouwblokken van de locaties 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6 en 14 zal (geheel of tot een bepaalde hoogte) een geluidsluwe gevel gerealiseerd moeten worden. Dit is in de voorschriften opgenomen.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen 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). 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. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 31 juli 2009 vastgesteld.

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

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

1. er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbeterd of ten minste gelijk blijft;
3. 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;
4. het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
5. de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Als onderzoeksgebied zijn de wegen in en rondom het plangebied genomen waar de planontwikkeling mogelijk een merkbare invloed heeft op de verkeersintensiteit. De luchtkwaliteit is zowel onderzocht bij alleen de autonome ontwikkeling (zonder realisatie van het bestemmingsplan, maar met overige toekomstige ontwikkelingen), als bij de autonome ontwikkeling inclusief de realisatie van het bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

De concentraties in het plangebied worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het plaatselijk verkeer. De bijdrage van het plaatselijk verkeer aan de luchtkwaliteit is berekend met het model CAR II model 7 In onderstaande tabel staan de onderzochte wegvakken weergegeven.

Nr.	Wegvak	Tussen	tot	gebruikte reken methode
1	Westblaak	Eendrachtsweg	Hartmansstraat	SMR1
2	Westblaak	Hartmansstraat	tunnelmond west Churchillplein	SMR1
3	Westblaak maaiveld	Churchillplein	tunnelmond west Churchillplein	SMR1
4	Westblaak maaiveld	tunnelmond west Church.pl.	Churchillplein	SMR1
5	Westersingel	Westblaak	w de Withbrug/Museumpark	SMR1
6	Westersingel	W de Withbrug / Museumpark	Westzeedijk / Vasteland	SMR1
7	Eendrachtsweg	Schiedamsesingel	Witte de Withstraat	SMR1
8	Eendrachtsweg	Witte de Withstraat	Westblaak	SMR1

9	Schilderstraat	Schiedamsedijk	Schiedamse Vest	SMR1
10	Witte de Withstraat	Schiedamse Vest	Hartmansstr. W Boothlaan	SMR1
11	Witte de Withstraat	Hartmansstr. / W Boothlaan	Eendrachtsweg	SMR1
12	Hartmansstraat	Westblaak	P-garage	SMR1
13	Hartmansstraat	P-garage	Witte de Withstraat	SMR1
14	William Boothlaan	Witte de Withstraat	Schiedamse Vest	SMR1
15	Schiedamse Vest	Westblaak	W de Withstr. / Schilderstraat	SMR1
16	Schiedamse Vest	W de Withstr. / Schilderstraat	Schiedamsesingel	SMR1
17	Schiedamse Vest	Schiedamsesingel	Vasteland	SMR1
18	Schiedamsedijk	Westblaak / Blaak	Schilderstaat	SMR1
19	Schiedamsedijk	Schilderstraat	Vasteland / Nwe Leuvebrug	SMR1
20	Vastland	Westersingel	Schiedamsedijk / Erasmusbrug	SMR1
21	West-Kruiskade	Kruisplein	Tiendplein	SMR1
22	Westersingel	West-Kruiskade	Nieuwe Binnenweg	SMR1
23	Mauritsweg	Eendrachtspaleis	Van Oldenbarneveltstraat	SMR1
24	Mauritsweg	Van Oldenbarneveltstraat	Kruisplein	SMR1
25	Nieuwe Binnenweg	Westersingel/Eendrachtspaleis	Gouvernestraat	SMR1
26	Eendrachtspaleis w.z.	Nieuwe Binnenweg	Rochussenstraat	SMR1
27	Eendrachtspaleis o.z.	Westblaak	Oude Binnenweg	SMR1
28	Rochussenstraat	Eendrachtspaleis/Westersingel	MathenesserIn/Museumpark	SMR1
29	Museumpark	Westersingel	Wytemaweg	SMR1
30	Westzeedijk	Westersingel/Scheepstimmering	Kievitslaan	SMR1
31	Aert van Nesstraat	Karel Doormanstraat	Van Ghentstraat	SMR1
32	Aert van Nesstraat	Van Ghentstraat	Coolsingel	SMR1
33	Van Oldenbarneveltstraat	Karel Doormanstraat	Mauritsweg	SMR1
34	Karel Doormanstraat	Westblaak	Parkeren Crispijnstraat	SMR1
35	Karel Doormanstraat	Parkeren Crispijnstraat	Van Oldenbarneveltstraat	SMR1
36	Karel Doormanstraat	Van Oldenbarneveltstraat	Aert van Nesstraat	SMR1
37	Coolsingel	Westblaak	t.h.v. Bulgersteyn	SMR1
38	Coolsingel	t.h.v. Bulgersteyn	Aert van Nesstraat / Meent	SMR1
39	Coolsingel	Aert van Nesstraat / Meent	t.h.v. Doelwater	SMR1
40	Coolsingel	t.h.v. Doelwater	t.h.v. Kruiskade	SMR1
41	Coolsingel	t.h.v. Kruiskade	Hofplein	SMR1

42	Blaak	Keizerstraat	Churchillplein	SMR1
43	Nwe Leuvenbr/Boompjes	Schiedamsedk/Erasmus brug	Terneakker	SMR1
44	Erasmusbrug, oprit	-	-	SMR1

Voor de achtergrondconcentraties worden de door het RIVM vastgestelde waarden gebruikt, afkomstig uit de GCN-database. Door het RIVM zijn voorspelde achtergrondconcentraties gegeven voor 2009, 2010 en 2018. Bij de waarden voor fijnstof is in het onderzoek rekening gehouden met de aftrek van natuurlijke bestanddelen, de 'zeezoutaftrek'. In de tabellen zijn de fijnstofwaarden weergegeven na aftrek van zeezout.

De verkeersgegevens voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn aangeleverd door de afdeling Verkeer en Vervoer van de dS+V van de gemeente Rotterdam. De verkeersgegevens zijn bepaald met behulp van de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK).

Snelwegen

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland wordt door TNO regelmatig een zonekaart gemaakt met daarop de grenswaarde voor de jaargemiddelde stikstofdioxide concentratie langs de snelwegen rond Rotterdam in 2010. De zonekaart voor de luchtkwaliteit wordt door de Provincie Zuid-Holland gebruikt voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. Het scenario dat bij deze berekening wordt gebruikt is het 'UitvoeringsNotitie Referentie Raming scenario' (UNRR-scenario). Met deze kaart is vastgesteld dat het bestemmingsplangebied Cool buiten de zones valt waar de grenswaarde voor de jaargemiddelde stikstofdioxide concentratie langs snelwegen wordt overschreden.

Tabel: Luchtkwaliteit tpv het rekenpunt in **2018** bij autonome ontwikkeling en bij autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling.

		Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (microgram/m ³)		Jaargemiddelde PM ₁₀ concentratie (microgram/m ³)		Aantal overschrijdingen PM ₁₀ dagnorm (dagen)	
nr.	wegvak	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan
1	Westblaak	29.7	29.8	22.1	22.2	18	18
2+3+4	Westblaak	31.7	31.9	22.7	22.8	20	20
5	Westersingel	27.5	27.5	21.5	21.5	16	16
6	Westersingel	27.5	27.5	21.5	21.5	16	16
7	Eendrachtsweg	26.9	26.9	21.3	21.3	16	16
8	Eendrachtsweg	27.0	27.0	21.3	21.4	16	16
9	Schilderstraat	27.4	27.6	21.5	21.5	16	16
10	Witte de Withstraat	28.1	28.5	21.7	21.8	17	17
11	Witte de Withstraat	26.8	26.9	21.3	21.3	16	16
12	Hartmansstraat	28.2	28.6	21.7	21.9	17	17
13	Hartmansstraat	27.3	27.5	21.4	21.5	16	16
14	William Boothlaan	26.8	26.9	21.3	21.3	16	16
15	Schiedamse Vest	27.0	27.6	21.4	21.6	16	16
16	Schiedamse Vest	28.1	29.2	21.7	22.0	17	18

17	Schiedamse Vest	26.8	26.9	21.3	21.3	16	16
18	Schiedamsedijk	28.0	28.1	21.6	21.6	17	17
19	Schiedamsedijk	30.3	30.4	22.2	22.2	18	18
20	Vastland	31.4	31.4	22.5	22.5	19	19
21	West-Kruiskade	29.6	29.7	22.0	22.0	18	18
22	Westersingel	27.4	27.6	21.0	21.1	15	15
23	Mauritsweg	26.9	27.0	20.9	20.9	15	15
24	Mauritsweg	27.3	27.4	21.0	21.0	15	15
25	Nieuwe Binnenweg	28.1	28.2	21.1	21.1	15	15
26	Eendrachtsp plein wz	27.8	27.9	21.6	21.1	16	17
27	Eendrachtsp plein oz	27.1	27.1	21.4	21.6	16	16
28	Rochussenstraat	29.1	29.2	21.4	21.4	16	16
29	Meseumpark	26.8	26.9	21.3	2.3	16	16
30	Westzeedijk	28.3	28.3	21.7	21.7	17	17
31	Aert van Nesstraat	27.2	27.2	21.0	21.0	15	15
32	Aert van Nesstraat	29.0	29.0	21.5	21.5	16	16
33	Van Oldenbarneveltstr	26.4	26.4	20.7	30.7	14	14
34	Karel Doormanstraat	29.8	29.8	22.2	22.2	18	18
35	Karel Doormanstraat	27.9	27.9	21.1	21.1	15	15
36	Karel Doormanstraat	27.7	27.7	21.1	21.1	15	15
37	Coolsingel	28.0	28.1	21.1	21.2	15	15
38	Coolsingel	31.3	31.5	22.0	22.1	18	18
39	Coolsingel	29.5	29.6	21.5	21.6	16	16
40	Coolsingel	28.4	28.5	21.3	21.3	16	16
41	Coolsingel	28.5	28.6	21.3	21.3	16	16
42	Blaak	28.8	28.9	21.4	21.5	16	16
43	Nieuwe Leuvenbrug/ Boompjes	29.1	29.2	21.9	21.9	17	18
44	Erasmusbrug, oprit	29.3	29.4	22.0	22.0	18	18

Conclusie

In het luchtonderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan Cool inzichtelijk gemaakt. In alle onderzochte jaren (2008, 2010 en 2018) worden de plandrempels en grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit 2007 nergens overschreden. Het plan voldoet daarmee aan de Wet Luchtkwaliteit.

6.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

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

Plangebied

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

Wat de bodemkwaliteit betreft valt het plangebied uiteen in twee deelgebieden die totaal verschillend zijn. Het Baankwartier, tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest, maakte onderdeel uit van het oude Rotterdam dat tijdens het bombardement geheel is verwoest. Door alle ruims- en herbouwactiviteiten is de bodem ingrijpend veranderd. Zowel de contactzone (de bovenste 1 meter) als de ondergrond zijn licht verontreinigd. In de rest van het plangebied ontwikkelde zich in de 16^e/17^e eeuw een zogenaamd lanengebied. Hier vestigde zich allerlei bedrijvigheid waaronder enkele loodwitfabrieken. Tussen 1820 en 1880 werd het gebied volgebouwd met woningen, de loodwitindustrie verdween rond 1830 uit het gebied. Vanaf 1985, nadat bleek dat op het Schouwburgplein een loodwitfabriek had gestaan, werd geleidelijk de hele wijk op lood onderzocht en zijn op diverse stadsvernieuwinglocaties loodsanereringen uitgevoerd. Omdat in het kader van de stadsvernieuwing slechts enkele locaties zijn gesaneerd is in de rest van het gebied de bodem (zowel de contactzone als de ondergrond) nog steeds sterk vervuild. De kans op puntbronnen (plaatselijk hogere concentraties van vervuiling) is in het hele plangebied middengroot.

6.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

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

maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

6.6.1 Leidingen

Onder de Witte de Withstraat en langs de Schiedamsedijk liggen aardgastransportleidingen. Deze leidingen hebben een druk lager dan 8 bar.

6.6.2 Conclusie

Er is nagegaan of er ten behoeve van het bestemmingsplan "Cool" onderzoek gedaan moet worden naar externe veiligheid. De conclusie is dat dit niet nodig is. In of rond het plangebied is namelijk geen sprake van:

- de aanwezigheid van LPG tankstations, waardoor er ook geen sprake is van transport van LPG,
- overige transporten van gevaarlijke stoffen via weg, water of rail (het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas vindt op ruim 220 meter van het zuidelijkste punt van het plangebied plaats. Dit is meer dan de norm van 200 meter voor ruimtelijke ordeningsbeperkingen. Aan de afstanden uit het beleidskader bebouwingsvrije zone Nieuwe Maas/Nieuwe Waterweg wordt voldaan);
- een vliegveld in de buurt,
- ondergrondse leidingen, zoals hogedruk aardgastransportleidingen met een druk van 20 bar of meer (de Eneco leidingen van 1, 5 of 8 bar geven geen RO-belemmering in de buurt, de leidingen in de Witte de Withstraat en de Schiedamsedijk hebben een druk lager dan 8 bar, waardoor de aanwezige zonering van 4 meter aan weerszijden voldoende is),
- bedrijven in de nabije omgeving die een risicobron vormen.

6.7 Flora en Fauna

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

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

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

Plangebied

Uit de signaleringskaart wordt het gebied aangegeven als wit gebied, dit is aangegeven als stedelijk gebied met weinig natuurwaarden. Daar waar het verwijderen van groen (in het bijzonder bomen) aan de orde is, dienen de werkzaamheden zodanig te worden uitgevoerd dat eventueel aanwezige broedvogels en vleermuizen niet worden geschaad. Dit houdt in dat het rooien plaatsvindt buiten het broedseizoen en dat te rooien bomen gecontroleerd worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Ook sloop en nieuwbouw dient zodanig te worden uitgevoerd, dat eventueel aanwezige vleermuizen en beschermde muurplanten niet worden geschaad. Dit is mogelijk door de bebouwing gefaseerd te slopen, volgens het zogenaamde 'strippen' en de bebouwing voorafgaand aan de werkuitvoering te controleren op de aanwezigheid van beschermde muurplanten.

6.7.1 Conclusie

De toepassing van de natuurwetgeving brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van het bestemmingsplan Cool. Wel dient in het vervolg van de ruimtelijke planvorming binnen het kader van het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van beschermde natuurwaarden.

Naast algemeen beschermde soorten uit bovengenoemde categorie 1 komen er mogelijk vleermuizen in het gebied voor. Door in het kader van een bouwplan onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van en het gebruik door vleermuizen in het plangebied kan worden vastgesteld welke effecten een voorgenomen ingreep op vleermuizen kan hebben en hoe hiermee dient te worden omgegaan. Ruimtelijke ingrepen die leiden tot aantasting van verblijfplaatsen of foerageer-/migratieroutes van vleermuizen moeten worden vermeden. Aantasting is slechts toegestaan indien hiervoor dwingende redenen van groot openbaar belang gelden en er geen alternatieven en alternatieve locaties zijn. Vleermuizen maken onderdeel uit van de soortenlijst behorende bij categorie 3 van het hierboven genoemde besluit. Er dient dan ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Een voorwaarde hierbij is dat voor de gunstige staat van instandhouding van de soort negatieve effecten moeten worden gecompenseerd.

6.8 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwenprincipes en de energieprestatie eisen.

6.8.1 Duurzaam bouwen

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

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied Cool:

Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden. Zie hoofdstuk 5.

Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten.

Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.

Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.

Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.

Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.8.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam 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

Sociale veiligheid en leefbaarheid

Sociale veiligheid en leefbaarheid bij een ontwikkelplan

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 fysiek-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.

In de beleidsnota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996, zijn 3 hoofditems geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor mannen en vrouwen om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

Voor de leefbaarheid van de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Bij de delen binnen het plangebied die conserverend zijn van aard, zal het zonedig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen. In deze delen zijn immers geen (grote) functionele wijzigingen voorgesteld. Voor de overige delen wordt als toetsingsinstrument gebruik gemaakt van de nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving" en het "Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen". Het is een streven om elk bouwplan te voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Toekenning van dit keurmerk geeft aan dat een wijk een beperkt criminaliteitsrisico heeft. Het toetsingsresultaat maakt expliciet deel uit van de besluitvorming over de betreffende uitwerking.

Sociale veiligheid en leefbaarheid bij een conserverend plan

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 fysiekrumtelijke 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 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 fysiekrumtelijke ingrepen te verbeteren.

Het zonedig 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.

Sociale veiligheid en leefbaarheid bij een gedeeltelijk conserverend/ ontwikkelplan

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 fysiekrumtelijke 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 de leefbaarheid van de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Bij de delen binnen het

plangebied die conserverend zijn van aard, zal het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om kleine fysieke ingrepen in de buitenruimte te plegen, zoals bijvoorbeeld het ondergronds aanbrengen van afvalcontainers. In deze delen zijn immers geen (grote) functionele wijzigingen voorgesteld.

Voor de overig deel wordt als toetsingsinstrument gebruik gemaakt van de nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996. Hierin zijn 3 hoofditems geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor mannen en vrouwen om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

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 Financiële uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan Baankwartier (september 2003) is door het Ontwikkelings Bedrijf Rotterdam een globaal haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Onder andere op basis van dit onderzoek is besloten om in het plangebied van het bestemmingsplan Cool geen gemeentelijke grondexploitatie te gaan voeren. De (her)ontwikkeling van het gebied zal dan ook niet door de gemeente geïnitieerd gaan worden.

Dit betekent dat de gemeente Rotterdam niet (zoals vaak gebruikelijk is) het onroerend goed verwerft, de grond bouwrijp maakt en deze dan uitgeeft. De ontwikkeling van het gebied zal vooral aan marktpartijen worden overgelaten. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken, komen dan ook ten laste van de desbetreffende marktpartij. Eventuele bijdragen in de aanpassingen van de infrastructuur zijn nog niet bekend en vooralsnog worden deze niet voorzien.

Deze ontwikkelingen zijn opgenomen als wijzigingsbevoegdheden. In het wijzigingsplan zal voor deze locaties de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond.

Er is in het gebied echter een aantal locaties waar de gemeente Rotterdam (een deel van de) grond in bezit heeft. Voor deze locaties geldt dat deze minimaal kostendekkend ontwikkeld moeten gaan worden.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In maart 2001 is in het kader van de "Toekomstvisie wonen in Cool" een informatieavond voor bewoners en ondernemers in de wijk georganiseerd. Het eerste deel van de informatieavond is gebruikt voor informeren, zowel over de werkwijze van de projectgroep Cool (gemeente, WBR, Stadswonen) als over de herziening van het bestemmingsplan Cool. Tijdens het tweede deel van de avond zijn de aanwezigen betrokken bij de eerste ideevorming. Dit gebeurde op basis van een korte presentatie van het Witte de With-beraad (4 bewoners/ondernemers/betrokkenen uit Cool) over hun ideevorming aangaande de toekomst van Cool.

Het verkrijgen van ideeën vanuit de huidige bewoners en ondernemers heeft een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van de toekomstvisie en het bestemmingsplan. Tijdens de informatieavond in maart 2001 konden geïnteresseerden zich inschrijven voor drie werkateliers; buitenruimte, gebouwde omgeving en Baankwartier.

Om de bewoners en ondernemers van Cool in te lichten over de stand van zaken betreffende de "Toekomstvisie wonen in Cool" is vervolgens in juli 2001 een buurtconferentie georganiseerd. Op deze buurtconferentie werd de visie aan bestuurders en bevolking toegelicht.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Cool is de stedenbouwkundige visie voor het Baankwartier toegelicht in januari 2004 aan bewoners, ondernemers en betrokkenen uit Cool zuid.

Van het formele inspraaktraject en het vooroverleg wordt hierna verslag gedaan.

10.1 Wettelijk overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) is het voorontwerpbestemmingsplan Cool toegezonden aan:

1. **Provinciale Planologische Commissie**
2. **VROM-Inspectie Regio Zuid-West**
3. **Hoogheemraadschap van Schieland**
4. **Kamer van Koophandel Rotterdam**
5. **KPN Telecom BV**
6. **Brandweer Rotterdam**
7. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
8. Nederlandse Gas Unie (Gastransport Services)
9. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
10. Ministerie van Defensie
11. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
12. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek
13. Transportnet Zuid-Holland (Tennet)
14. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
15. Ministerie van Economische Zaken
16. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR)
17. Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD)
18. KPN Telecom
19. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas

20. Rotterdamse Vrouwenraad

Door de partijen vermeld onder nummer 1 tot en met 14 is schriftelijk gereageerd. Van de onder nummer **1 tot en met 6 (vetgedrukt)** vermelde partijen is een inhoudelijke reactie ontvangen; door de overige partijen is meegedeeld dat er geen reden tot het maken van opmerkingen is, of is geen reactie gezonden. Hieronder volgt een samenvatting van de inhoudelijke reacties en het commentaar hierop.

10.1.1 Ad 1. Provinciale Planologische Commissie (PPC)

1. Monumenten

In paragraaf 3 van de toelichting wordt aangegeven dat zich in het plangebied een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten bevinden. De objectadressen staan vermeld in een bijlage bij het bestemmingsplan, maar zijn niet op de plankaart vermeld.

De PPC adviseert dit alsnog te doen (A).

Commentaar:

Het vastleggen op de plankaart is ondoelmatig. Gedurende de planperiode kan de lijst immers wijziging ondergaan, waardoor gedateerdheid zou ontstaan. Ook heeft het vastleggen op de plankaart geen aanvullende juridische betekenis voor het reeds op grond van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2003 bestaande regime. Wel zou een kaart met een overzicht van monumenten en MIP-objecten van waarde zijn om een indruk te bieden van de spreiding hiervan in het gebied. Daarom is een aparte kaartbijlage aan het plan toegevoegd.

2. Archeologie

Volgens de PPC fungeert de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek slechts dan als adviesinstantie met betrekking tot bouw- of aanlegvergunning wanneer er sprake is van een betrokken rijksbelang, zoals bij aanwezigheid van wettelijk beschermde (rijks)monumenten.

De PPC wenst te benadrukken dat de provincie in alle overige gevallen eerste aanspreekpunt is (A).

Commentaar:

Deze opmerking is terecht.

3. Bebouwingsmogelijkheden (par. 3.3. toelichting)

In paragraaf 3.3. van de toelichting is opgenomen dat de ruimtelijke structuur van Oud Cool wordt voortgezet. Dit betekent dat er aan de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bouwblokken beschikbaar zijn. In paragraaf 3.4 van de toelichting is eveneens aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden voor het woonblok van de bocht van het Vasteland en de Schiedamse Vest en de Hildernisschool aan de Schiedamse Vest verruimd.

Evenwel zijn de exacte locaties van deze bouwvlakken niet terug te vinden. Geadviseerd wordt het plan en de toelichting aan te passen zodat de genoemde locaties exact kunnen worden vastgesteld (A).

Commentaar:

De tekst van de toelichting is als volgt verduidelijkt.

(par. 3.3)

Ook is ervoor gekozen de structuur van de 'gesloten' bouwblokken door te zetten. Dit betekent dat in de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bebouwing kan worden toegevoegd. Op die manier kunnen in dit deel van Cool nog woningen worden toegevoegd, eventueel gecombineerd met voorzieningen/bedrijvigheid op de begane grond (bestemming centrumvoorzieningen I). Het gaat om de volgende locaties:

- Mauritsstraat, ten noorden van de Van Oldenbarneveltstraat, oostzijde;
- Mauritsstraat, ten zuiden van de Oude Binnenweg, overbouwing Boomgaardhof;
- Boomgaardsstraat, ten noorden van de Witte de Withstraat, oostzijde;
- Zwarte Paardenstraat, invulling aan de oostzijde;

- Kortenaerstraat, oosthoek Boomgaardstraat.

(par. 3.4)

Voor het bouwblok op de hoek van het Vasteland en de Schiedamse Vest (oostzijde) en de Hildernisschool (Pierre Baylestraat 2) zijn de bebouwingsmogelijkheden verruimd. Binnen de op de plankaart aangegeven vlekken mag tot maximaal 25 meter hoog worden gebouwd.

4. Geluidhinder

akoestisch onderzoek

De berekeningen van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn niet bij het plan gevoegd, waardoor is onduidelijk of bij dat onderzoek is uitgegaan van het "Reken- en meetvoorschrift 2002". De PPC wil duidelijkheid hierover (G2).

Commentaar:

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is uitgegaan van het Reken- en meetvoorschrift 2002, de berekeningen van het onderzoek zijn bij het plan gevoegd.

Hogere grenswaardenprocedures wegverkeerslawaaï voor locaties in de plantoelichting pagina 35-35.

Deze procedures dienen met succes te zijn doorlopen voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Gevraagd wordt het resultaat van deze procedures te integreren in de toelichting en/of voorschriften (G1).

Commentaar:

De resultaten van de hogere waardeprocedure zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen voordat het plan wordt vastgesteld.

5. Luchtkwaliteit (paragraaf 4.3.)

Overschrijding van grenswaarden

In deze paragraaf is gesteld dat uitsluitend voor nieuwe situaties langs wegen met verkeersintensiteit van boven de 10.000 voertuigen per etmaal de NO₂-concentraties zijn berekend.

Deze beperking wordt in de toelichting gemotiveerd door erop te wijzen dat bij lagere intensiteiten in dit gebied met een achtergrondconcentratie van 34 µg/m³ geen overschrijding van de grenswaarden optreden. De PPC is het niet eens met de motivering. Volgens haar moet worden aangetoond dat geen overschrijding van grenswaarden zal plaatsvinden.

In dit verband wordt verwezen naar de provinciale "Handreiking Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening (module luchtverkeer)".

Hierin zijn de maximale zones langs binnenstedelijke wegen (uitgaande van diverse wegtypen) en hiermee corresponderende intensiteiten en afstanden tot gevoelige objecten) vermeld, waarin grenswaardenoverschrijding kan plaatsvinden. Zones kunnen kleiner zijn, maar dient dit met aanvullende berekeningen te worden aangetoond (G1).

Commentaar:

Er zijn aanvullende berekeningen gedaan naar de luchtkwaliteit; hierbij is aandacht besteed aan het bovenstaande.

Berekening luchtkwaliteit

De PPC vraagt de gemeente deze berekening bij het bestemmingsplan te voegen (A).

Commentaar:

De bovengenoemde berekeningen zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Gevolgen voor de luchtkwaliteit t.g.v. het naderhand toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Het is niet duidelijk of bovenstaande gevolgen reeds in de berekening van de luchtkwaliteit zijn verdisconteerd.

De aard en hoogte van de bebouwing kunnen namelijk van invloed zijn op de verdunning van door het wegverkeer geëmitteerde stoffen. Het is van belang om rekening te houden met dit effect. Bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheid "V" staat een maximum bouwhoogte toe van 70 meter, waarbij de grenswaarde voor NO₂-concentraties voor deze locatie - conform de prognose - dicht tegen de grenswaarde aan ligt.

Voorts acht de PPC het van belang dat voor het conserverende deel van het plan de luchtkwaliteit inzichtelijk wordt gemaakt. Als hulp hierbij kan volgens de PPC gebruik gemaakt worden van de rapportages die de gemeente toch al in het kader van het Besluit luchtkwaliteit dient op te stellen (G2).

Commentaar:

Thans is gekeken naar de mogelijke invloed van de hoogte van de nieuwe bebouwing op de verdunning van de door het wegverkeer veroorzaakte luchtvervuiling.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt thans ook ingegaan op de luchtkwaliteit in het conserverende deel van het plan. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie uit het "Plan van aanpak luchtkwaliteit Rotterdam" en de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit.

6. Externe veiligheid: paragraaf 4.6. Leidingen

In deze paragraaf geeft de gemeente aan dat er onder de Witte de Withstraat en de Schiedamse Dijk gasleidingen liggen. De PPC wil dat wordt aangetoond dat hier de uitgangspunten van de VROM-circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984" in acht zijn genomen. Daarbij dient volgens de PPC tevens te worden aangegeven of de toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden mogelijke beperkingen met zich meebrengen voor wat betreft de nieuwe bouwvlakken en wijzigingsbevoegdheden. Ten slotte wordt nog wordt verzocht de toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden in artikel 14 van de voorschriften te verankeren (G2).

Commentaar:

De betreffende gasleidingen hebben een druk lager dan 8 bar. De bestemming "leiding" is alleen nodig ten behoeve van de eveneens aanwezige stadsverwarmingsleiding.

De toelichting en de voorschriften zijn aangepast.

7. Bodemkwaliteit (paragraaf 4.4. Bodem)

De in het voorontwerp opgenomen informatie m.b.t. de bodemkwaliteit wordt als voldoende beoordeeld.

Gevraagd wordt de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek in het definitieve plan op te nemen, voor zover deze gegevens beschikbaar zijn.

De PPC gaat ervan uit dat een eventueel vereiste bodemsanering zal geschieden conform de "Nota gezamenlijk bodemsaneringsbeleid" van de provincie. Gevraagd wordt dit in de plantoelichting op te nemen (A).

Commentaar:

Omdat de nieuwe ontwikkelingen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt zullen er voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen aanvullende bodemgegevens beschikbaar zijn. In de toelichting is thans opgenomen dat bodemsanering moet gebeuren conform de Nota gezamenlijk bodemsaneringsbeleid.

8. Water

wateroverleg

De PPC wil weten wat de resultaten zijn van het overleg tussen de gemeente en het hoogheemraadschap van Schieland in het kader van het uitvoeren van de watertoets en, of deze resultaten gevolgen hebben voor het voorontwerp bestemmingsplan (G2).

Commentaar:

Het resultaat van het overleg tussen hoogheemraadschap en gemeente is aangegeven in paragraaf 5.4

de wateropgave, dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap stemt in met het bestemmingsplan. Hierbij werd wel verzocht om aandacht te besteden aan de aanpassingen aan het rioolstelsel die verricht moeten worden bij realisatie van zoveel nieuwe woningen (bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden), hieraan is in het ontwerpbestemmingsplan aandacht besteed.

Waterkering: arcering in legenda niet in overeenstemming met plankaart

De bestemming waterkering is weliswaar correct weergegeven op de plankaart, maar de arcering in de legenda (waterkering) correspondeert niet met de arcering op de plankaart.

De PPC vraagt deze discrepantie tussen legenda en plankaart op te heffen (A).

Commentaar:

De opmerking is terecht; de arcering is aangepast

Riooloverstorten binnen het plangebied

Uit het feit dat in de waterparagraaf is aangegeven dat binnen het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is, en dat daarbij het grootste deel van het verharde oppervlak op dit stelsel is aangesloten, concludeert de PPC dat binnen het plangebied riooloverstorten aanwezig zijn.

In verband hiermee adviseert de PPC om in de toelichting aandacht te schenken en tevens een koppeling te maken met het gemeentelijk rioolbeleid, zoals veelal gedocumenteerd in het gemeentelijk rioleringsplan (A).

Commentaar:

Er zijn inderdaad riooloverstorten in het plangebied. Het heeft naar de mening van de gemeente echter geen meerwaarde om hetgeen in het gemeentelijk rioleringsplan is beschreven dan wel geregeld, ook in het bestemmingsplan op te nemen.

9. Juridische vormgeving

In artikel 19 lid 1, sub a en b van de voorschriften komen de volgende passages voor: "met inachtneming van hetgeen in de toelichting ...", en ". conform het in de toelichting opgenomen kaartje".

Omdat de toelichting geen deel uit maakt van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, adviseert de PPC om de kernpunten uiteen te zetten in een beschrijving in hoofdlijnen (A).

Commentaar:

Juist door een verwijzing in het voorschrift naar een passage uit de toelichting wordt die passage als het ware onderdeel van dat voorschrift. Deze figuur wordt in bestemmingsplannen wel vaker toegepast.

Een beschrijving in hoofdlijnen had wellicht gekund, maar aangezien het hier om de wijze van toepassen van een wijzigingsbevoegdheid gaat, is daar niet voor gekozen. De verwijzing naar het kaartje is nader geconcretiseerd.

10.1.2 Ad 2. VROM-inspectie

1. Geluid

Voor die delen van het plan waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, moet nog een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer verkregen worden.

Commentaar:

Dat klopt, voor de nieuwe geluidsgevoelige situaties die het plan mogelijk maakt zal een hogere waardeprocedure worden gevolgd. De resultaten van de hogere waardeprocedure zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen voordat het plan wordt vastgesteld.

2. Luchtkwaliteit

Wijzigingsbevoegdheid "IV" ontbreekt in de toetsing waarbij wordt gezien of wordt voldaan aan de grenswaarde voor NO₂. Vrom gaat er van uit dat dit achterwege is gelaten omdat Schiedamse Vest en William Boothlaan een verkeersintensiteit kennen van minder dan 10.000 voertuigen per etmaal.

Niet is duidelijk of rekening is gehouden met de situatie na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Zo kent wijzigingsbevoegdheid "V" een bouwhoogte van 70 meter, waarbij de grenswaarde voor NO₂-concentraties voor deze locatie - conform de prognose - dicht tegen de grenswaarde aan ligt.

Voorts acht de inspectie het van belang dat ook voor het conserverende deel van het plan de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt wordt.

Commentaar:

Er is nieuw luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd waarbij ook is gekeken naar de mogelijke invloed van de hoogte van de nieuwe bebouwing op de verdunning van de door het wegverkeer veroorzaakte luchtvervuiling.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt thans ook ingegaan op de luchtkwaliteit in het conserverende deel van het plan. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie uit het "Plan van aanpak luchtkwaliteit Rotterdam" en de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit.

3. Leidingen

In paragraaf 4.6 moet aangetoond worden dat de uitgangspunten van de VROM-circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984" in acht zijn genomen. De toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden zouden in artikel 14 van de voorschriften geborgd moeten zijn.

Commentaar:

Verwezen zij naar het terzake gegeven commentaar ad 1.

4. Water

Uit het feit dat in de waterparagraaf (5.3) is aangegeven dat binnen het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is, en dat daarbij het grootste deel van het verharde oppervlak op dit stelsel is aangesloten, kan worden afgeleid dat binnen het plangebied riooloverstorten aanwezig zijn. Hieraan ware aandacht te schenken waarbij tevens een koppeling ware e maken met het gemeentelijk rioolbeleid.

Commentaar:

Verwezen zij naar het terzake gegeven commentaar ad 1.

10.1.3 Ad 3. Hoogheemraadschap van Schieland

Schieland merkt op dat het gewenst is in hoofdstuk 5.4 iets te melden over de aanpassing van het rioleringsstelsel die noodzakelijk is door het toevoegen van woningen.

Commentaar:

Bij de toevoeging van het grote aantal woningen dat dit plan mogelijk maakt is t.z.t. aanpassing van het rioolstelsel noodzakelijk, thans wordt hier in de toelichting op ingegaan.

10.1.4 Ad 4. Kamer van Koophandel Rotterdam (KvK)

1. Bestaande bedrijvigheid

De KvK kan zich vinden in de hoofdlijnen van het voorontwerp.

Zij pleit voor een bestemmingsbeleid waarbij nieuwe bedrijfsinrichtingen - waar mogelijk - aanvullend functioneren op bestaande bedrijvigheid.

Commentaar:

Het bestemmingsplan wordt gekenmerkt door een zeer flexibele wijze van bestemmen waardoor een gemengd binnenstedelijk gebied kan ontstaan. De bestemming centrumvoorzieningen voorziet in een mix van wonen, kantoren, bedrijfjes, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Nieuwe vormen van bedrijvigheid passen binnen deze bestemming.

2. Woninggebonden bedrijfsuitoefening

De KvK verleent haar instemming aan het voornemen om zogenoemde woninggebonden

bedrijfsactiviteiten toe te staan. Zij zegt overigens dat de indruk bestaat dat de maximale bouwhoogte op sommige deelgebieden zou kunnen worden verhoogd. Dit zou de bedrijfsactiviteiten ten goede komen. Zij pleit daarom voor een verruiming van de maximaal toegestane bouwhoogte en vraagt de gemeente hier (nogmaals) kritisch naar te kijken.

Commentaar:

In het bestemmingsplan is reeds voorzien in het verruimen van de bouw mogelijkheden. Hiertoe is een algemene vrijstelling opgenomen die voorziet in het toevoegen van maximaal twee extra bouwlagen op de bestaande bebouwing in het plangebied. Op die manier wordt het mogelijk om extra woningen toe te voegen in het gebied, dan wel bedrijven de mogelijkheid te geven uit te breiden op de huidige locatie. De vrijstelling wordt alleen verleend wanneer de extra hoogte stedenbouwkundig goed inpasbaar is.

3. Parkeerruimte

Bij de voorgenomen intensivering van bebouwing t.b.v. woonruimte wijst de KvK uitdrukkelijk op het belang van behoud van parkeerruimte. De huidige parkeernorm mag volgens de KvK niet onder druk komen te staan als gevolg van bebouwing van ruimte die voorheen parkeergelegenheid bood.

Commentaar:

De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor de bouwlocaties geldt dat gestreefd wordt naar dubbel gebruik. Aan de gebruikers van de nieuwe voorzieningen worden geen parkeervergunningen verstrekt voor in het openbaar gebied. In het plangebied blijven voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

4. Eendrachtsplein

De KvK onderschrijft het voorstel om het Eendrachtsplein meer een horecabestemming te geven.

De voorwaarde die de KvK hieraan verbindt is dat daar kwalitatief hoogwaardige dag- en avondhoreca, al dan niet met terrassen, moet worden gerealiseerd. Middels aanpassing van de APV zou volgens de KvK de vestiging van nachthoreca ter plaatse kunnen worden voorkomen.

Commentaar:

Het in de Horecanota Rotterdam 2002-2006 voor Cool aangegeven horecabeleid is in hoofdstuk 3.2 van de toelichting uiteengezet. Voor het cluster aan de oostzijde van het Eendrachtsplein is door de gemeenteraad een nuancering gemaakt. Aangegeven is dat B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen door horeca op de begane grond toe te staan, onder voorwaarden dat de vestiging bijdraagt aan de attractiviteit van het centrum en dat de bovengelegen functies niet bovenmatig worden gehinderd.

De door de Kamer gewenste kwaliteit wordt onderschreven, maar kan niet door middel van een bestemmingsplan worden afgedwongen. Regeling van openingstijden dient inderdaad in breder kader te geschieden.

10.1.5 Ad 5. KPN Telecom BV

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

- Creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en verhardingen;
- Handhaven van bestaande tracés;
- Vrijhouden van toegewezen tracés van obstakels (bovengronds en ondergronds);
- In overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN Telecom;
- Tijdig betrekken van KPN bij overleg indien (grootschalige) wijzingen van infrastructuur in de nabijheid van KPN voorzieningen aan de orde zijn;
- Vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN Telecom van hoge objecten;
- Ter controle of voor dit gebied beperkingen gelden, wordt verwezen naar KPN operator vaste net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR, Apeldoorn, telefoonnummer 055 - 577 54 78.

Commentaar:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

10.1.6 Ad 6. Brandweer Rotterdam

De Brandweer heeft een aantal standaardwensen m.b.t. de infrastructuur.

- Woonwijken dienen te zijn voorzien van 2 ontsluitingsmogelijkheden.
- Ontsluitingswegen en doorgaande wegen dienen met zo min mogelijk verkeersremmers aangelegd te worden.
- Verkeersremmers in de wijk moeten zoveel als mogelijk busvriendelijk worden aangelegd.
- Straten, en bogen over straten dienen zodanig groot en breed te zijn dat de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen gegarandeerd is.
- Bruggen en brandweerpaden dienen een asdruk van ten minste 100kN te kunnen dragen.
- Brandweerpaden dienen obstakelvrij te zijn uitgevoerd.
- Eventuele ondergrondse vuilcontainers mogen niet in brandweerpaden of voor ingangen van voetgangersgebieden worden geplaatst.
- Bluswatervoorzieningen dienen vooraf in overleg met de Brandweer bepaald en aangelegd te worden.
- Brandkranen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.
- Aansluitingen van blusleidingen van gebouwen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.

Naast vorenstaande standaardreactie, wijst de Brandweer bovendien nog op dat het verdwijnen van de brandweerkazerne Baan tezamen met de verkeersdrukke, gevolgen kan hebben voor de zorgnormering van de Brandweer in de omgeving. Dit kan volgens de Brandweer tot gevolg hebben dat in de omgeving een nieuwe brandweerkazerne moet worden gebouwd.

Commentaar:

Met de gerechtvaardigde eisen van de brandweer zal bij de uitvoering van plannen rekening worden gehouden.

Dat de huidige brandweerkazerne zal verdwijnen volgt niet uit dit bestemmingsplan. Ter plaatse is de bestaande bebouwing bestemd en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Of er, indien er al van deze bevoegdheid gebruik gemaakt gaat worden, in de nieuwbouw ruimte is voor een brandweerkazerne, is een vraag die dan aan de orde moet komen.

10.2 Inspraak

Eindverslag

als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Rotterdam

met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Cool.

Vanaf vrijdag 20 augustus 2004 tot en met donderdag 16 september 2004 heeft het ontwerp ter inzage gelegen in het City-informatiecentrum, Coolsingel 197, Rotterdam.

Inspraakbijeenkomst

Op 27 september is in het City Informatiecentrum een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag heeft met ingang van 10 december 2004 ter inzage gelegen en is toegezonden aan de aanwezigen die de wens daartoe te kennen hebben gegeven. Er zijn 16 schriftelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijze van Kinderdagverblijf "de zeester", Eendrachtspaleis 14, is gedateerd op 15 november en ontvangen op 22 november en daarmee ruimschoots te laat; bovendien maakt deze zienswijze melding van een nog na te zenden motivering. De overige zienswijzen worden hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

Schriftelijke zienswijzen

1. Van Veldhuizen Stadsontwikkeling b.v., William Boothlaan 4, 3012 VJ Rotterdam;
2. B. Haagman, Kortenaerstraat 18a II, 3012 VD Rotterdam;
3. R. van Boven, Schiedamsedijk 69e, 3011 EK Rotterdam;
4. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74e, 3011 EL Rotterdam;

5. J.M. Breuker en G.E. van der Most, Schiedamsedijk 65e, 3011 EJ Rotterdam
6. R. van Est en M. van Gils, Schiedamsedijk 73e, 3011 EG Rotterdam;
7. Fam. P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH Rotterdam;
8. A.V. ter Stege, Kortenaerstraat 30-A, 3012 VE Rotterdam;
9. Bewonersorganisatie Cool, Schiedamse Vest 121, 3012 BH Rotterdam;
10. O. Prijor, Schiedamsedijk 60-C, 3011 EH Rotterdam;
11. Delta Projectontwikkeling BV, Postbus 9, 3300 AA Dordrecht;
12. Y.M. Spierings-Lameris, spier.yvonne@12move.nl, Schiedamsedijk 60 E, 3011 EH Rotterdam;
13. Woningbedrijf Rotterdam, Postbus 2370, 3000 CJ, Rotterdam;
14. Bouwfonds Real Estate Services b.v., Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken;
15. R.P. van der Giessen en M.E.J. Mersch, Kortenaerstraat 34 B, 3012 VE Rotterdam.

Ad 1. Van Veldhuizen Stadsontwikkeling b.v

10.2.1 Ad 1. Van Veldhuizen Stadsontwikkeling b.v

I. Inleiding

De reactie concentreert zich op de hoofdlijnen van de plannen voor het Baankwartier, dat is gelegen achter de woningen van Van Veldhuizen. Van Veldhuizen stelt dat er geen sprake is van een uitgekristalliseerd plan, waardoor het niet duidelijk is wat, waar, en hoe hoog, zal worden gebouwd.

Geconstateerd wordt dat het ontwerp voor wat het Baankwartier betreft als belangrijkste doelstellingen heeft: de bouw van een groot aantal woningen, het creëren van een levendig stadsmilieu (vergelijkbaar met Witte de Withstraat) d.m.v. een flexibele aanpak waarin marktpartijen een hoofdrol dienen te vervullen.

Aldus is - volgens Van Veldhuizen - het bestemmingsplan niet de juridische vertaling van een doorwrocht stedenbouwkundig plan, maar geeft het globaal aan welke functies op welke plek worden toegestaan.

Voorts neemt het voorontwerp enerzijds de bestaande bebouwingshoogtes als uitgangspunt, maar geeft het anderzijds aan B&W de wijzigingsbevoegdheid om bebouwing toe te staan tot maximaal 150 meter hoogte.

Hierdoor is er geen sprake van een uitgekristalliseerd plan. Er wordt tevens opgemerkt dat er tekeningen zijn met 6 torens, maar ook met minder dan 6 torens, terwijl op verschillende tekeningen het volume van de torens ook verschillend is. Van Veldhuizen is van mening dat het voorontwerp de burger geen zekerheid biedt omtrent de toekomstige bestemmingen noch omtrent de bouwkundige vorm van die bestemmingen.

Reactie:

Van Veldhuizen heeft gelijk waar aangegeven wordt dat er geen uitgekristalliseerd plan is bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Hoe uitgewerkt wordt, is binnen zeer strikte voorwaarden (zie artikel 19) aan marktpartijen overgelaten. In zoverre is er geen zekerheid over tijdstip en mate van realisatie.

Het bestemmingsplan geeft evenwel in eerste instantie bestemmingen die zijn gebaseerd op de huidige situatie en het huidige beleid. Dit is zeker wel uitgekristalliseerd te noemen.

Een wijzigingsbevoegdheid is een flexibiliteitsbepaling die is opgenomen om extra mogelijkheden te bieden.

II. Levendig stadsmilieu

Enerzijds nodigt volgens Van Veldhuizen het voorontwerp ontwikkelaars uit om in het plangebied onroerende zaken aan te kopen en anderzijds stimuleert het aspirant verkopers de verkoopprijs op te drijven.

Van Veldhuizen voorspelt dat vanwege de complexiteit van het project en het versnipperde eigendom, het geruime tijd zal duren voordat met de uitvoering van het project zal kunnen worden gestart.

De enorme renteverliezen, de sloopkosten, de reinigingskosten van de bodem en de bouw van parkeergarages maken het uitvoeren van de nieuwbouwplannen extra duur, derhalve ook de commerciële ruimten op de begane grond. Daarom zullen hier - volgens Van Veldhuizen - geen Bazar, Franse Slag of galeries gedijen. Hierdoor wordt volgens Van Veldhuizen het nagestreefde het nagestreefde "levendige stadsmilieu" een illusie.

Van Veldhuizen signaleert een enorme schaa sprong doordat t.o.v. de huidige kleinschalige bebouwing, o.a. doordat de Hoornbrekerstraat zal worden opgeheven en omdat de uitvoering van nieuwbouw zal worden uitgevoerd door kapitaalkrachtige projectontwikkelaars. Hierdoor is volgens Van Veldhuizen een geleidelijke organische ontwikkeling kansloos. Het resultaat hiervan zal zijn dat alle bebouwing tussen de Baan en de Schiedamsedijk zal moeten verdwijnen. De enige mogelijkheid die Van Veldhuizen ziet voor een gefaseerde uitvoering, is het hanteren van de in het voorontwerp gehanteerde driedeling van het gebied. Van Veldhuizen resumeert dit onderdeel als volgt:

De voorgestelde ontwikkeling voor het Baankwartier is zo complex dat een laissez-faire aanpak niet zal leiden tot het behalen van de gestelde doelen. De gekozen aanpak lijkt volgens Van Veldhuizen meer te zijn geïnspireerd door politiek ideologische standpunten dan door een zakelijke analyse van de opgave, hetgeen als on-Rotterdams wordt gezien. Mocht realisatie wel mogelijk blijken te zijn, dan zou hierdoor een saai stukje Rotterdam erbij komen.

Het voorontwerp bestemmingsplan - bezien in samenhang met de grote ruimte die aan de markt wordt gelaten - biedt de gemeente onvoldoende sturingsinstrumenten om het doel "een levendig stadsmilieu" en de beoogde flexibiliteit, te realiseren.

Reactie

De bebouwing binnen de grens van de wijzigingsbevoegdheid kan gefaseerd plaatsvinden. Dat een gefaseerde ontwikkeling lastig is, is juist. Om faseerbaarheid mogelijk te maken zijn in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (art. 19) een aantal zaken vastgelegd waaraan bij nieuwbouw moet worden voldaan om toekomstige kwaliteit te waarborgen. Zo moet bij een gefaseerde ontwikkeling binnen wijzigingsbevoegdheid II de Hoornbrekersstraat toegankelijk blijven zolang zich nog adressen aan deze straat bevinden. Ook dient altijd een basisblok gerealiseerd te worden van 25 meter hoog (gemengd programma), aansluitend bij bestaande bouwhoogtes in de omgeving. Ook is een voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat tenminste 4,5 meter hoog moet zijn. Dit om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten.

III. De mogelijke bebouwing

Bij gebrek aan een duidelijk plan zegt Van Veldhuizen uit te gaan van de tekening die in gemeentelijke documenten het vaakst is herhaald, en waarop 6 woontorens staan vermeld. Eén toren achter de Schilderstraat, één op de GGD-locatie en vier achter de Schiedamsedijk 60-85. Geconstateerd wordt dat de torens worden gebouwd op een sokkel van 25 meter hoogte. Derhalve net zo hoog als de huidige bebouwing aan de westzijde van de Schiedamsedijk. Deze plint wordt volgens Van Veldhuizen opgetrokken 20-25 meter vanaf haar achtergevel. Als gevolg hiervan zullen alle huurders van Van Veldhuizen vanuit hun achterraam tegen de wand van de nieuwbouw aankijken.

Van Veldhuizen noemt als bijkomende effecten van de geprojecteerde nieuwbouw:

- de bezonning op de achtergevel en terrassen zal ernstig worden belemmerd, waarschijnlijk zal op de meeste terrassen na begin van het middaguur nauwelijks of helemaal geen zon meer aanwezig zijn, hetgeen afhankelijk is van de precieze plek en hoogte van de bestaande en nieuwe bebouwing;
- het uitzicht op vanaf de bovenste verdiepingen tot aan de kranen in de Waalhaven - wordt ernstig

- aangetast;
- de door de hoogbouw opgeroepen windhinder zal raamventilatie aan de achterzijde (de minst rumoerige kant) regelmatig onmogelijk maken en het verblijf op het terras beperken.

Reactie

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt en kan men verder gaan met planvorming.

De torens

Het wordt als een gemis ervaren dat wel de maximale hoogte en maximale oppervlakte van de footprints van de torens in het ontwerp zijn opgenomen, maar dat geen maximum wordt gesteld aan het aantal torens en evenmin een maximum in de onderlinge afstand tussen de torens. De mogelijkheid blijft open om een vrijwel gesloten wand van torens te bouwen met één of enkele meters tussenruimte.

Reactie:

Deze opmerking heeft geleid tot een toevoeging in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte door tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toe te voegen:

- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen.

Flexibiliteit bestemmingsplan

Reclamante vindt de regeling die moet zorgen voor bijsturing van hoogbouwplannen als hier voorgesteld veel te mager.

Het gaat haar vooral om de (magere) zinsnede: "Het mag geen hoogbouw zijn die zich volledig onttrekt aan de omgeving en daarmee geen relatie legt met het karakter en de bijzondere kenmerken van het Baankwartier".

In de visie van reclamante wordt juist "het karakter en de bijzondere kenmerken van het Baankwartier" op grote schaal gesloopt.

Reactie:

Zoals gezegd, staan de voorwaarden voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 19. De aangehaalde passage staat in de toelichting op blz. 28 en heeft betrekking op het met "wijzigingsbevoegdheid I" aangegeven blok Schilderstraat.

De zin is onderdeel van een paginagrote passage die begint met de zin: Het blok tussen de Schilderstraat en de Blekerstraat zal, mits zich kansen voor herontwikkeling voordoen, op verschillende manieren aangepakt kunnen worden. Daarna volgt een weergave van de gemeentelijke visie op dit gebied.

De constatering dat karakter en bijzondere kenmerken van het Baankwartier zo op grote schaal worden gesloopt blijft geheel voor rekening van Van Veldhuizen en wordt in zijn algemeenheid niet gedeeld.

Indien Van Veldhuizen wil wijzen op het gevaar dat een bouwplan tot die gevreesde uitkomst zou kunnen leiden, heeft hij gelijk. Dat risico is een consequentie van de gekozen flexibiliteit.

Belangen omwonenden en financiële optimalisatie

Volgens reclamante biedt het voorontwerp - bij financiële optimalisatie van de plannen - geen garantie dat voldoende rekening zal worden gehouden met de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

Reactie:

Gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid is ook aan regels gebonden.

Uiteraard wordt een ontwerpwijzigingsplan pas door burgemeester en wethouders in procedure gebracht indien zij van oordeel zijn dat er voldoende rekening met die belangen zal worden gehouden. Mochten belanghebbenden daar anders over denken dan krijgen zij daarna de gelegenheid dit in het kader van de inspraak naar voren te brengen. Daarna zal het al dan niet aangepaste wijzigingsplan wederom ter inzage liggen en krijgen zij de kans om zienswijzen in te dienen.

Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen dienen burgemeester en wethouders de zienswijzen af te wegen. Het vastgestelde wijzigingsplan moet daarna door gedeputeerde staten worden goedgekeurd.

De bedoelde garantie is dus aanwezig.

IV. Ernstige aantasting woongenot

De plannen tasten volgens reclamant "ons woongenot" ernstig aan, en dientengevolge eveneens de waarde van de woningen.

Volgens reclamant valt - indien de belangen van de huidige bewoners enerzijds worden afgewogen tegen de belangen van de toekomstige bewoners, de grootschaligheid drang en het marktwijsdenken van de gemeente anderzijds-, die belangenafweging in het nadeel van de huidige bewoners.

Reactie:

Zoals hiervoor vermeld, moet de afweging gemaakt worden als er een wijzigingsplan is; de idee dat die afweging altijd in het nadeel van omwonenden zal uitvallen, is op zijn minst voorbarig.

Bijsturen

Bij handhaving van de huidige bestemmingsplanmethodiek zou het plan volgens reclamante

In de volgende zin moeten worden gewijzigd.

1. Conform het voorstel blijft de hoogte van de sokkel aan de kant van de Schiedamsedijk beperkt tot 10 meter. De hoogte van de rest van de onderbouw dient evenwel beperkt te blijven tot 15 meter.
2. In het hele plangebied: maximaal 3 torens met een footprint van maximaal 700 m², te situeren op plekken waar de overlast voor omwonenden het minst is.
3. Een serieuze behandeling van het voorontwerp vereist dat het wordt voorafgegaan door onderzoeken betreffende de gevolgen van de bouwplannen voor de bezonning en voor de windsterkte. Als middelen voor deze onderzoeken worden genoemd: schaduwdiagrammen en windtunnelproeven.

Reactie:

1. De hoogte van het basisblok blijft aan de zijde van de Schiedamsedijk beperkt tot 10 meter zoals nu ook opgenomen in het plan. De hoogte van 25 meter aan de zijde van de Baan is acceptabel omdat deze hoogte op meerdere plaatsen al voorkomt in het Baankwartier. Aan de Baan en aan de Hoornbrekersstraat staan incidenteel gebouwen met hoogtes van 15 meter en meer.
2. Deze opmerking heeft geleid tot een toevoeging in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte door tussen het 4e en 5e aandachtsstreeptje toe te voegen: - Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen.
3. Wanneer concrete bouwplannen zich aandienen worden vroegtijdig de aspecten windhinder, bezonning en uitzicht onderzocht. De resultaten hiervan zijn deel van het wijzigingsplan dat wederom ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Schrappen wijzigingsbevoegdheid in het plan en oprichten grondbank

Reclamante vindt dat de wijzigingsbevoegdheid in het plan moet worden geschrapt, zodat een conserverend plan resteert. Volgens reclamante zorgt de wijzigingsbevoegdheid namelijk voor prijsopdrijving van onroerende zaken binnen het plangebied.

Op grond van een conserverend plan kan gedurende de planperiode met toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten worden overgegaan tot het aankopen van onroerende zaken voor een redelijke prijs. Om de risico's voor de gemeente te beperken kan volgens reclamante via een vorm van PPS een gezamenlijke grondbank worden opgericht, die renteverliezen en andere kosten verreken met toekomstige opbrengsten. Tegelijkertijd wordt gezamenlijk gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig masterplan. In dit masterplan krijgt de nieuwe bebouwing een definitieve plek en

vorm.

Tevens wordt daarin duidelijk gemaakt welke bestaande bebouwing in het plan kunne worden geïntegreerd. Ten slotte kan hierin tevens het hoognodige inpandige parkeren worden opgelost.

Voordelen van de voorstellen

Reclamant is van oordeel dat planontwikkeling via PPS, gecombineerd met een toepassing van het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente méér en waarschijnlijk voldoende sturingsmogelijkheden biedt om te zorgen voor een echt levendige stadswijk, een mengeling van oud en nieuw, en een versterking van het culturele en culinaire uitgaansmilieu in de Witte de Withstraat.

Aan omwonenden en overige belanghebbenden verschaft een uitgewerkt plan, volgens reclamante, de gewenste duidelijkheid over de mate waarin in de toekomst hun belang wordt gediend of geschaad.

Reactie

Voor de vestiging van de WVG moet de gemeente aan een aantal voorwaarden voldoen, voor de opmerking van reclamant is relevant dat de vestiging kan plaatsvinden als het toekomstig gebruik afwijkt van het huidige gebruik of als er sprake is van uitbreidingscapaciteit. Na vestiging van het voorkeursrecht dient binnen drie jaar een ontwerpbestemmingsplan te zijn uitgewerkt waarin het beoogde gewijzigde gebruik en/of de uitbreidingscapaciteit is uitgewerkt waarmee dit bestemmingsplan dient als grond voor hervestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Door een conserverend bestemmingsplan op te stellen voldoet de gemeente Rotterdam niet aan de bovenstaande criteria om de Wet Voorkeursrecht te kunnen vestigen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om op dit moment het initiatief voor de ontwikkeling van het Baankwartier over te laten aan de markt. Dit betekent dat indien de markt komt met een goed voorstel om tot een PPS te komen en dit past bij de doelstellingen van de gemeente voor de ontwikkeling van het Baankwartier, een samenwerking niet wordt uitgesloten. De gemeente heeft op diverse plekken in het Baankwartier vastgoed in haar bezit. Dit betekent dat naast de invloed die er door de wijzigingsbevoegdheid is op een bouwplan, er ook invloed is als het gemeentelijk onroerend goed noodzakelijk is voor de ontwikkeling. De gemeente heeft hierdoor voldoende sturingsmogelijkheden.

Door de wijzigingsbevoegdheid zonder meer te schrappen zou als gemeente het signaal gegeven worden dat er in de komende bestemmingsplanperiode niets te verwachten is, dit zou een onjuist signaal zijn. Op de korte termijn (tot 2010) zet de gemeente actief (capaciteit en financiële middelen) in op andere ontwikkellocaties.

10.2.2 Ad 2. B. Haagman

Geklaagd wordt dat dit voorontwerp - in tegenstelling tot het bestemmingsplan Cool uit 1980 - geen esthetisch-historische kwalificatie toekent aan de panden in de Kortenaerstraat.

Het voorontwerp voorziet in nogal wat veranderingen in de Kortenaerstraat.

Deze straat vormt dé verbinding tussen de Westersingel en de Schiedamsesingel en is door het karakter van haar bebouwing en door het brede profiel sterk medebepalend voor het beeld en de sfeer van Cool Zuid.

Om die specifieke, statige, eind 18e en begin 19e eeuwse uitstraling te behouden, pleit reclamant er voor om in het voorontwerp de kwalificaties "monumentwaardig", "beeldondersteunend", en "genoemd in de lijst van Roterodamum", niet te laten vallen, maar om - zoals in 1980 het geval was - deze kwalificaties op te nemen in een architectonische kwaliteitskaart en deze kwaliteitskaart deel te laten uitmaken van het voorontwerp.

Reclamant zegt het buitengewoon te zullen betreuren wanneer liefdeloos handelen van corporaties en andere speculanten nog meer ruimte zou krijgen door omissies in het bestemmingsplan.

Reactie.

In het voorontwerpbestemmingsplan is bewust gekozen voor een globaler en flexibeler opzet dan die in het bestemmingsplan van 1980, om zo een grotere variatie in voorzieningen en bouwmogelijkheden aan te brengen. Niettemin wordt de structuur van oud Cool, waar de Kortenaerstraat deel van uitmaakt,

gekoesterd in bouwhoogtes en rooilijnen. Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit voldoende gewaarborgd en is er toch flexibiliteit om ook nieuwe gebouwen in te passen binnen de bestaande structuur. Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn reeds beschermd en hiervan is een lijst als bijlage opgenomen bij het voorontwerp. Op dit moment vindt wel een inventarisatie plaats van nieuwe gemeentelijke monumenten in Rotterdam. In het plangebied Cool zal dit ongetwijfeld ook nieuwe monumenten opleveren.

10.2.3 Ad 3. R. van Boven

Het voorontwerp laat bewoners in grote onzekerheid voor wat betreft de maximum bouwhoogte, aantal torens en de hoeveelheid parkeervoorzieningen.

Reclamant noemt de volgende negatieve gevolgen die de bouw van een 25 meter hoog blok (plint) met daarboven een aantal torens tot 150 meter hoogte zal hebben voor de bebouwing aan de Schiedamsedijk:

1. ernstige belemmering van de bezonning van bestaande bebouwing;
2. achteruitzicht van bestaande bebouwing en de functie van de dakterrassen zullen verdwijnen;
3. plint en torens doen het uitzicht over de Rotterdamse skyline (tot aan de havens) verdwijnen;
4. toren en plinten tasten de privacy van woningen en dakterrassen in ernstige mate aan;
5. hoogbouw zal de windkracht sterk beïnvloeden, waardoor de ventilatie in bestaande bebouwing sterk zal worden bemoeilijkt;
6. de toename van het aantal woningen zal het autoverkeer in de wijk sterk vergroten, terwijl de parkeerfaciliteiten in dit plan niet dienovereenkomstig worden vergroot.

Volgens reclamant zullen de genoemde aspecten leiden tot een waardedaling van bestaande bebouwing en een vermindering van het woongenot, terwijl een verlevendiging van het stadsmilieus een utopie lijkt.

Reactie

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt aan verdere planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied.

Uit verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

10.2.4 Ad 4. P.P. de Winter

1. Onaanvaardbaar verlies van woongenot door hoogbouw tot 150 meter

De gronden voor dit "onaanvaardbare" verlies aan woongenot wordt gebaseerd op de volgende gronden:

1. verlies privacy en unieke uitzicht vanaf dakterrassen;
2. afname bezonning en toename windhinder;
3. geluid- en stankoverlast vanaf de pal achter de slaapkamers geprojecteerde parkeergarages.

Voorgesteld wordt (zie einde brief) de bouwhoogte te beperken tot 75 meter en om met windtunnelproeven en schaduwdiagrammen te onderzoeken in hoeverre overlast voor omwonenden tot een minimum kunnen worden beperkt.

Reactie

Verwezen zij naar de hiervoor ad 3 gegeven reactie.

Bovendien zal in toekomstige bouwplannen aandacht worden besteed aan vormgeving, logistiek en

technische inrichting van de parkeergarages, zodat van geluid- en stankoverlast in de omgeving (bewoners Schiedamsedijk) geen sprake is.

2. Doelrealisatie

Reclamant betwijfelt of de gestelde doelen zullen kunnen worden gerealiseerd: kleinschalige programma's in het Baankwartier, en een hoogstedelijk metropolitaans woongebied waarin in hoge mate sprake is van een mix van wonen, werken cultuur etc.

Als de plannen worden gerealiseerd zal het aantal bestaande woningen, 2200, verdubbelen. Dit zou tot gevolg hebben dat in het Baankwartier even veel woningen zouden worden bijgebouwd als er nu nog aanwezig zijn in de gehele wijk Cool ten zuiden van de Westblaak: 1500.

Dit roept bij reclamant de vraag op of er dan nog ruimte overblijft voor kleinschaligheid de gezelligheid zoals het voorontwerp tevens beoogt. Voor wat betreft de gezelligheid op de begane grond toont volgens reclamant de huidige "Hoge Heren" achter het Vasteland duidelijk de toekomstige ongezellige contouren van het Baankwartier. Dit wordt volgens reclamant niet veroorzaakt door het beoogde leefmilieu met kleinschalige programma's op de begane grond, maar door een onaantastbaar hoog parkeerblok met in de plint slechts één winkel.

Aan het einde van de brief geeft reclamant aan het streven te komen tot een levendige stadswijk met een hoogstedelijke metropolitaanse uitstraling van harte te ondersteunen. Maar de gekozen weg om dit realiseren niet de mogelijkheden daartoe biedt. Hij pleit i.v.m. de kwetsbaarheid van dit unieke binnenstedelijke gebied voor werkelijk origineel plan dat de Rotterdamse binnenstad weer internationaal op de kaart kan zetten als meest vooruitstrevende architectuur- en stedenbouwstad in Nederland.

Reactie:

Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van. Ook is als voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat tenminste 4,5 meter moet zijn. Dit om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan, zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten. Parkeren is aan de Baan niet toegestaan maar wordt voorzien in garages aan de zijde van de 1e Blekerhof.

3. Bijkomende redenen waarom reclamant het voorontwerp onaanvaardbaar vindt:

Het Baankwartier heeft momenteel 4 gevelwanden met een gevellengte van circa 320 meter. Binnen deze vier gevelwanden is sprake van een grote diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid.

Indien conform het voorontwerp de Hoornbrekerstraat wordt opgeheven en de noodzakelijk geachte parkeergarages aan de 1e Blekerstraat worden gerealiseerd, zal deze bedrijvigheid tot een kwart worden teruggebracht.

Slechts aan de Baan zelf maakt het voorontwerp een kleinschalig te ontwikkelen plint mogelijk. Reclamant vindt deze achteruitgang in bedrijvigheid onaanvaardbaar en bovendien in tegenspraak met de wensen van de plannenmakers.

In weerwil van de wens van het voorontwerp zullen non-profitorganisaties (t.b.v. de culturele diversiteit) zich niet kunnen vestigen in het plangebied; dit vanwege de hoge ontwikkelingskosten van nieuwbouw. Handhaving van bestaande bebouwing in het Baankwartier met veelal lage huren zal veel eerder leiden tot het gewenste resultaat.

De levendigheid op straatniveau die het voorontwerp voor ogen heeft zal niet gerealiseerd kunnen worden doordat de verkeersdruk op het relatief kleine Baankwartier buiten proporties zal zijn. Ook zal voor omwonenden sprake zijn van onaanvaardbare verkeersoverlast.

Reactie:

Het bestemmingsplan bestemt de bestaande situatie in het Baankwartier en voegt wijzigingsbevoegdheden toe. Er wordt dus geen bedrijvigheid wegbestemd. Wanneer in de toekomst in het Baankwartier herontwikkeld gaat worden, is in het basisblok tot 25 meter hoog ruimte voor allerlei bedrijvigheid en voorzieningen. In oppervlakte neemt de hoeveelheid beschikbare ruimte niet af. De huurprijzen zullen bij nieuwbouw wel hoger zijn. Tegelijkertijd wordt in de rest van Cool de begane grond (van de bestaande bebouwing) flexibel bestemd waardoor per saldo meer ruimte beschikbaar is voor kantoren en bedrijven. Zo kunnen ook in deze delen van Cool gemengde straten ontstaan.

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

10.2.5 Ad 5. J.M. Breuker en G.E. van der Most

Reclamanten vinden het plan in het algemeen vaag, waardoor het moeilijk is bezwaren te concretiseren.

Als persoonlijke bezwaren tegen de hoogbouw noemen zij:

1. verlies privacy en bezonning in woning en op dakterras;
2. windhinder en toename verkeersdruk tijdens spitsuren;
3. luchtvervuiling, geluidsoverlast als gevolg van toename verkeer door realisering parkeergarages.

Als bezwaren die het persoonlijk belang van de bewoners overstijgen noemen zij:

1. het verdwijnen van betaalbare ruimten voor kleinschalige sociaal/maatschappelijke bedrijven en instellingen;
2. de nu bestaande levendigheid die juist versterking nodig heeft wordt teruggedrongen of verdwijnt op sommige plekken helemaal.

Reactie:

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft, zoals eerder opgemerkt, consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt verder gegaan met planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Milieuonderzoek heeft uitgewezen dat de toename van verkeer in het Baankwartier niet zorgt voor een onaanvaardbare geluid- en stankoverlast voor de omgeving. In toekomstige bouwplannen wordt aandacht besteed aan de vormgeving, logistiek en technische inrichting van de parkeergarages zodat van geluid- en stankoverlast in de omgeving (bewoners Schiedamsedijk) geen sprake is.

Het bestemmingsplan bestemt de bestaande situatie in het Baankwartier en voegt wijzigingsbevoegdheden toe. Er wordt dus geen bedrijvigheid wegbestemd. Wanneer in de toekomst in het Baankwartier herontwikkeld gaat worden, is in het basisblok tot 25 meter hoog ruimte voor allerlei bedrijvigheid en voorzieningen. De huurprijzen zullen bij nieuwbouw wel hoger zijn. Tegelijkertijd wordt in de rest van Cool de begane grond (van bestaande bebouwing) flexibel bestemd waardoor per saldo meer ruimte beschikbaar is voor kantoren en bedrijven. Zo kunnen ook in deze delen van Cool gemengde straten ontstaan. Ook betaalbare ruimten voor kleinschalige sociaal/maatschappelijke bedrijven en instellingen zijn daar te vinden.

Door het toevoegen van meer woningen in het Baankwartier wordt de levendigheid ook versterkt, met name in de avonduren en in het weekend.

10.2.6 Ad 6. R. van Esten M. van Gils

1. Bezwaar als bewoners Schiedamsedijk

Het voorontwerp gaat, voor wat betreft de transformatie van het Baankwartier, ten koste van een reeds bestaande kwalitatief hoogstaande woningvoorraad (+/- 100 woningen aan de Schiedamsedijk).

De effectuering van de maximale uitbreidingsmogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt zal tot gevolg hebben dat van de kwaliteit van de woning van reclamanten weinig over zal blijven:

1. het panoramisch uitzicht vanaf het dakterras zal verdwijnen;
2. de bezonning van het dakterras en de westgevel wordt ernstig verminderd (en daarmee ook de natuurlijke opwarming van de woning in de winterperiode;
3. drastische aantasting van de privacy in woning en op dakterras;
4. gezien de dominantie van de westelijke wind wordt ernstige windhinder van de torens verwacht;
5. potentiële geluid- en stankoverlast afkomstig van de te realiseren parkeergarages aan de 1e Blekerhof.

Reactie:

Verwezen zijnaar de reacties gegeven ad 3, 4 en 5.

2. Wijzigingsbevoegdheid

Bij de gekozen flexibele planvorm gaan marktpartijen een hoofdrol vervullen. Omwonenden kregen geen concreet uitgekristalliseerd plan voorgelegd gekregen, maar een plan met theoretische mogelijkheden t.a.v. de programmatische invulling, bouwhoogten, bouwvolumes, parkeeroplossingen en verkeersafhandeling.

Door reclamanten wordt betwijfeld of dit voorontwerp hen als omwonenden en woningbezitter voldoende juridische zekerheid biedt. Daarnaast wordt ook nog betwijfeld of de gekozen planvorm het door de gemeente beoogde levendige stadsbeeld en gedifferentieerde woningvoorraad zal opleveren.

Reactie:

Gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid is ook aan juridische regels gebonden.

Belanghebbenden krijgen, net als in het geval van dit voorontwerp, bij het voorontwerp van een wijzigingsplan de gelegenheid in het kader van de inspraak zienswijzen naar voren te brengen. Daarna zal het al dan niet aangepaste wijzigingsplan wederom ter inzage liggen en krijgen zij de kans om zienswijzen in te dienen.

Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen dienen burgemeester en wethouders de zienswijzen af te wegen. Het vastgestelde wijzigingsplan moet daarna door gedeputeerde staten worden goedgekeurd.

3. verkeer

In het voorontwerp wordt niet overtuigend aangetoond hoe problemen t.a.v. parkeren en verkeersafwikkeling in dit lastige binnenstedelijke plangebied, Baankwartier, zullen worden opgelost. Een integrale aanpak van deze problemen die voor omwonenden ook aanvaardbaar is, is volgens reclamanten moeilijk vanwege het versnipperde eigendom van de aanwezige onroerende zaken. Bovendien is de grond wellicht zwaar vervuild, hetgeen ruimte biedt aan grondspeculanten. Het gevolg hiervan is dat de grondprijs dusdanig wordt opgedreven dat het realiseren van een goed plan voor de stad en de omwonenden onmogelijk is.

Er kunnen volgens reclamanten misschien wel acceptabele (dure) woningen worden gerealiseerd, maar blijft van de beoogde levendige plint met kleinschalige bedrijvigheid weinig over. Reclamanten pleiten daarom voor de ontwikkeling van een belangrijk complex als het onderhavige niet over te laten aan marktpartijen, maar dat de gemeente als zodanig met een realistisch plan moet komen. Dit achten zij in het belang van de stad.

Reactie:

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer

plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van. Ook is als voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat tenminste 4,5 meter moet zijn om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Met het introduceren van de wijzigingsbevoegdheden kan de gemeente nog voldoende sturen in de gewenste ontwikkeling van het gebied.

4. Aanbevelingen en bezwaren

De enige garantie dat een kleinschalige invulling van de plint en daarmee de levendigheid op het maaiveld wordt gerealiseerd, kan volgens reclamanten slechts worden geboden door een integraal plan voor het Baankwartier te ontwerpen, eventueel via PPS omdat slechts op deze wijze belangen van omwonenden en toekomstige bewoners kunnen worden veiliggesteld.

Reactie

Teneinde de huidige "kleinschalige" verschijningsvorm van het gebied te handhaven zal aan artikel 19 lid 1, onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte wordt toegevoegd: -De op de begane grond toegestane functies mogen niet meer dan 200m² per vestiging bedragen.

Reclamanten menen dat de hoogte van de plint moet worden teruggebracht naar 15 meter om de privacy van de bewoners van de Schiedamsedijk te garanderen. Windhinder en aantasting bezonning moeten worden gereduceerd en de te verwachten hinder met de daartoe geëigende testmethoden worden vastgesteld. Elk toekomstig plan moet volgens reclamanten voldoen aan deze eisen.

Woontorens mogen niet hoger zijn dan 80 meter, en er mogen niet meer dan 2 worden gebouwd.

Het parkeren moet integraal en geïntegreerd worden ontworpen; parkeren op het maaiveld wordt als de beste methode beschouwd.

Reactie:

De hoogte van het basisblok blijft aan de zijde van de Schiedamsedijk beperkt tot 10 meter zoals nu ook opgenomen in het plan. De hoogte van 25 meter aan de zijde van de Baan is echter acceptabel omdat deze hoogte op meerdere plaatsen al voorkomt in het Baankwartier. Aan de Baan en Hoornbrekersstraat staan incidenteel al gebouwen met hoogtes van 15 meter en meer. Wanneer concrete bouwplannen zich aandienen worden vroegtijdig de aspecten windhinder, bezonning en uitzicht onderzocht. De resultaten hiervan zijn deel van het wijzigingsplan dat wederom ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Om een behoorlijke hoeveelheid woningen toe te kunnen voegen in het gebied is hoogbouw een instrument. Per bouwplan wordt bekeken wat een acceptabele hoogte is, met een maximum van 150 meter.

Zoals reeds eerder opgemerkt, zal in artikel 19 lid 1, onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toegevoegd worden: "- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen."

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Het parkeren is nu voorzien aan de 1e Blekerhof in parkeergarages tot 10 meter hoog.

Ter versterking van het stedelijke beeld van de Schiedamse Vest wordt aanbevolen onderzoek te doen naar de mogelijkheid te bouwen in het verlengde van het Oogziekenhuis, volgens het principe van een stedelijke plint met daarop een realistische woontoren (maximaal 80 meter). Hierdoor ontstaat er een natuurlijke verbinding met de Witte de Withstraat en de het Vasteland. Het Baankwartier kan volgens reclamanten dan worden ingezet voor kleinschalige stedelijke functies en woonfuncties. Hierdoor verdwijnt wel het beoogde plein tussen het Baankwartier en de Schiedamsesingel.

Maar reclamanten geven aan te twijfelen aan de kwaliteit van zo'n plein dat zal worden gesneden door een autosluiproute.

Reactie:

Het toevoegen van hoogbouw in de tweede lijn (achter de bebouwing aan de Schiedamsedijk) sluit aan bij het principe zoals dat al bestaat aan de Coolsingel. Het is dus wenselijk aan deze lijn vast te houden en hoogbouw toe te voegen binnen de hoogbouwzone, zoals aangegeven in het hoogbouwbeleid. De locatie aan de Schiedamse Vest valt buiten deze hoogbouwzone. Bovendien biedt de open ruimte aan de Schiedamse Vest licht en lucht aan de nieuwbouw in het Baankwartier. Een kwaliteitsslag van het totale plein inclusief een goede inpassing van de Schiedamse Vest in dit geheel is wel een noodzakelijke voorwaarde voor toekomstige verdichting.

Er wordt aanbevolen het aantal horecazaken en de maximale vloeroppervlakte aan horeca binnen het plangebied limitatief vast te stellen.

Reactie:

Voor de horecaontwikkeling in heel Cool is het bestaande horecabeleid als uitgangspunt genomen. Daarin zijn bewust keuzes gemaakt om in bepaalde gebieden het aantal horecazaken niet verder te laten toenemen (Witte de Withstraat, Oude Binnenweg) terwijl in andere gebieden uitbreiding van het aantal horecazaken kan bijdragen aan levendiger gebied. In het Baankwartier kan horeca bijdragen aan het gewenste levendige stadsmilieu en daarom is niet gekozen voor een beperking in het aantal zaken of het aantal m².

Resumerend zijn reclamanten van oordeel dat in het centrum geen sprake is van woningdifferentiatie, er wordt niet gebouwd voor gezinnen met kinderen. De toekomstvisies concentreren zich te veel op woningen in het duurdere segment. De toekomstvisies gaan ook daarvan uit. Dit versterkt een negatieve ontwikkeling die reeds in Rotterdam aan de gang is: in plaats van een gevarieerd woningaanbod in het centrum ontstaat een sterke tweedeling van woningtypes. Het puur bouwen voor hogere inkomens zorgt volgens reclamanten niet voor het terugdringen van het niet noodzakelijke autoverkeer. Dit alles draagt volgens reclamanten niet bij aan de ontwikkeling van een hoogstedelijk metropolitaans woongebied.

Reactie:

Het is gemeentelijk beleid om in de binnenstad meer woningen te bouwen voor midden- en hogere inkomensgroepen. Over het algemeen gaat het dan ook om grotere woningen die ook plaats kunnen bieden aan gezinnen. Het bestemmingsplan maakt een grote diversiteit aan woningtypologieën mogelijk in het Baankwartier waardoor geen sprake is van uitsluiting van bepaalde groepen of een tweedeling in woningtypes.

10.2.7 Ad 7. Fam. P.W. Stuckman

Uitbreiding Horeca

Reclamant is het niet eens met het voornemen om de overdaad aan horeca in haar woonomgeving te legaliseren en in bepaalde gevallen zelfs uit te breiden. De familie baseert haar standpunt op bijlage 2(?) "Aanwezige Horeca mei 2003 Cool" en de legenda bij de kaart "Horecaontwikkeling Cool", bijlage behorende bij artikel 3, lid 10, beide onderdeel van het voorontwerp. Sedert de explosieve toename van horeca in hun woonomgeving (1980) is het leefklimaat in het gebied ernstig verslechterd.

De achteruitgang heeft zich sindsdien alleen maar voortgezet. De oorzaak hiervan is tweeledig. Enerzijds door de mentaliteitsverandering van het publiek en anderzijds als gevolg van het onofficiële beleid om stadsdelen op te offeren aan datzelfde publiek in het kader van de tolerantie en het bevorderen van de gezelligheid in Rotterdam dat naar veler objectieve mening een afstotelijke stad is.

De familie klaagt erover dat binnen een straal van 10 meter rondom haar huis zich 6 café's van gering gehalte bevinden.

Er wordt tot diep in de nacht veel geluidsoverlast veroorzaakt door muziek en geschreeuw van

terrasbezoekers en het geronk van vijf airconditioners aan de achterzijde van de café 's. hierdoor lukt het slapen in de achterslaapkamer van de woning moeilijk.

Vanwege de geluidsoverlast acht de familie de ruimten aan de voorkant van haar huis onbewoonbaar en slechts geschikt als opslagruimte. Na verdiscontering van inflatie en woningprijsstijging hebben de geschetste ontwikkelingen geleid tot een waardedaling van de eigen woning met 90%.

Op grond van vorenstaande overwegingen en andere niet ter zake doende argumenten heeft de familie bezwaar tegen elke vorm van (mogelijke) verruiming van horeca in haar omgeving c.q. tegen datgene wat het ontwerp te dien aanzien impliceert. De gemeente staat volgens de familie al enkele jaren onder druk om haar verantwoordelijkheid te nemen inzake het leefbaar wonen in deze stad. Daarom ligt het volgens haar meer voor de hand dat de gemeente - in plaats van een horecastimuleringsbeleid - de beteugeling daarvan ter hand neemt; onder meer door sluiting van horecaondernemingen vóór middernacht, sluiting van terrassen vóór 23 uur en Politiecontrole op geluidsoverlast door horeca.

De familie wil op de hoogte worden gehouden van het verloop van de procedure zodat ze -zo nodig - naar de Ombudsman kan stappen.

Reactie:

De Oude Binnenweg is bestemd conform de huidige situatie en conform het door de gemeenteraad vastgestelde horecabeleid.

Het bestemmingsplan doet op dit onderdeel niet meer dan de bestaande situatie en het beleid vastleggen.

10.2.8 Ad 8. A.V. ter Stege., Kortenaerstraat 30-A

Kortenaerstraat

Reclamant pleit ervoor om in het voorontwerp de kwalificaties "monumentwaardig" en "beeldondersteunend" op te nemen. Deze kwalificaties kregen ze in 1980. Juist deze kwalificaties waren volgen reclamant de reden voor de fraaie renovatie en herinrichting van de Kortenaerstraat in 2002/2003. Daarbij werd sterk de nadruk gelegd op het statige karakter van een groot aantal panden aan de Kortenaerstraat. De particuliere woningverbetering heeft volgens reclamant ook sterk bijgedragen aan de hervonden allure van de Kortenaerstraat, die lange tijd dreigde af te glijden tot een verlopen straat.

Reactie:

Verwezen zij naar de ad 2 gegeven reactie.

10.2.9 Ad 9. Bewonersorganisatie Cool

De bewonersorganisatie vraagt met het oog op de functiemenging die het voorontwerp wil bevorderen (horeca, kunst, galleries, ateliers, werkplaatsen) aandacht voor de volgende aspecten:

- de verkeersveiligheid aan de Schiedamse Vest (drukke straat dwars door een plein heen);
- plaats voor bijzondere voorzieningen (heroïneverstrekking, meideninternaat, Pameijerprojecten);
- de verbinding tussen Cool-Noord en Cool Zuid;
- een soepel horecabeleid voor het Witte de Withkwartier;
- de groenkwaliteit van het Landje (hoogwaardig).

Reactie:

Door de begane grond van alle gebouwen in Cool flexibel te bestemmen wordt een mix van functies en daarmee een gemengd stedelijk milieu mogelijk. Verbindingen (bijvoorbeeld tussen Cool noord en zuid) kunnen worden versterkt maar ook de leefbaarheid en veiligheid wordt verbeterd. Maatschappelijke voorzieningen zijn op vele plaatsen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan waardoor de huisvesting van deze voorzieningen juridisch mogelijk is. De horecaontwikkeling in Cool sluit aan bij het gemeentelijk horecabeleid wat inhoudt dat uitbreiding van horeca in de Witte de Withstraat niet meer mogelijk is, maar wel rond de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk en in het Baankwartier.

Een kwaliteitsslag van het totale plein Het Landje inclusief een goede inpassing van de Schiedamse Vest in dit geheel is een noodzakelijke voorwaarde voor toekomstige verdichting in het Baankwartier.

10.2.10 Ad 10. O. Prijor, Schiedamsedijk 60 C

Geklaagd wordt over:

- teruggang leefbaarheid door verlies van zonlicht bij keuken, serre en slaapkamer;
- verlies uitzicht vanuit bovenstaande ruimten door komst parkeergarage;
- reclamante had als huurder interesse in koop van deze woning, maar zegt op grond van dit voorontwerp andere woonplannen te zullen moeten maken.

Reactie:

De geuite zienwijzen richten zich op transformatie van het Baankwartier. De geschetste ontwikkelingen zijn alleen mogelijk bij gebruikmaken van de in artikel 19 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Of die gebruikt gaat worden is afhankelijk van particuliere initiatieven. Indien dat het geval is, is ook de wijzigingsbevoegdheid is ook aan juridische regels gebonden.

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt meegewerkt aan verdere planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

10.2.11 Ad 11. Delta Projectontwikkeling gevestigd te Dordrecht

Delta die uit andere hoofde reeds in contact staat met de gemeente in verband met de ontwikkeling van het Baankwartier geeft aan gebruik te maken van deze formele mogelijkheid van inspraak vanwege de tijdspanne tussen enerzijds het overleg tussen haar afgevaardigden en de gemeente enerzijds en deze procedure anderzijds. Zij baseert haar hierna volgende zienswijze c.q. opmerkingen op de volgende stukken: haar planbeoordeling en aanbevelingen uit maart 2003 en haar ontwikkelingsvisie d.d. 1 september 2004, die zij op 7 september 2004 aan de gemeente heeft gepresenteerd.

1. Ondergrondse bebouwing op het 't gehele Landje moet mogelijk gemaakt worden;
2. Het opnemen van een bebouwingsmogelijkheid op de grond tussen het kerkje op het 't Pleintje en de zuidelijke kopgevel van het Oogziekenhuis.
3. T.b.v. gebied II een ruimere wijzigingsbevoegdheid in het plan opnemen, waardoor het mogelijk wordt t.p.v. de 1e Blekerhof een tweelaagse ondergrondse parkeersituatie te realiseren, evenals dat een doorlopend maaiveld ontstaat vanaf de Schiedamsedijk.
4. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. het gebied tussen Schiedamse Vest, Baan, Pierre Baylestraat en Vasteland.
5. Meer aandacht schenken aan de stedelijke relatie tussen (?) het stadscentrum.

Reactie

Zonder in detail terug te komen op de marktconsultatie van 2003 is het van belang te vermelden dat er destijds vanuit de gemeente aan verschillende partijen is gevraagd om, tegen betaling, een reactie te geven op het gemeentelijke conceptplan en vervolgens met een eigen visie te komen. De gemeente heeft uit de verschillende plannen elementen gehaald en gebruikt om haar eigen plan te verbeteren. Dat daarbij de marktvisies niet een op een worden overgenomen is evident. Per item:

1. In het bestemmingsplan wordt ondergronds parkeren mogelijk gemaakt onder plein Het Landje (bestemming verblijfsgebied).
2. In de stedenbouwkundige visie voor het Baankwartier, zoals door B&W vastgesteld in 2003, is voorzien in een vergroting van plein Het Landje aan de oostzijde van de Schiedamse Vest. De gemeente is van mening dat bij een dergelijke grootschalige ontwikkeling als het Baankwartier een forse en kwalitatief hoogwaardige buitenruimte beschikbaar moet zijn. Ook heeft de buitenruimte een belangrijke functie in de wijk. Derhalve heeft de gemeente besloten een aantal locaties uit te sluiten van bebouwing.
3. Ondergronds parkeren is binnen de wijzigingsbevoegdheden mogelijk. In de stedenbouwkundige visie Baankwartier is om diverse redenen (fasering, bestaande bebouwing Schiedamsedijk) niet gekozen voor een doorlopend maaiveld vanaf de Schiedamsedijk.

4. Het toevoegen van hoogbouw in de tweede lijn (achter de bebouwing aan de Schiedamsedijk) is uitgangspunt geweest in de stedenbouwkundige visie en sluit aan bij het principe zoals al bestaat aan de Coolsingel. Eveneens is ervoor gekozen de hoogbouw te concentreren achter de Schiedamse Vest zodat een aangename overgangszone ontstaat tussen het Baankwartier en het historisch deel van Cool. Om die reden zijn aan de Schiedamse Vest geen ontwikkelingslocaties voorzien, hoger dan 25 meter.
5. Cool maakt deel uit van het centrum van Rotterdam maar heeft tegelijkertijd een eigen identiteit. De bestaande verbindingen met het kernwinkelgebied (Lijnbaan, Beurstraverse) kunnen programmatisch verder versterkt worden in dit bestemmingsplan. De vestiging van meer publieksaantrekkende voorzieningen aan de Schiedamsedijk, de Schiedamse Vest, de Hartmansstraat en de Eendrachtsweg wordt mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aandacht geschonken aan de relatie tussen Cool en het stadshart.

Delta vraagt zich af of met dit type bestemmingsplanwijziging de beoogde transformatie van het Baankwartier (op termijn) kan worden gerealiseerd. Zij baseert deze vraag op het feit dat enerzijds de krachtens het geldende bestemmingsplan bestaande theoretische bebouwingsmogelijkheden gehandhaafd blijven, terwijl anderzijds bestuurlijke reguleringsprocessen zoals de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten en oteigeningsprocessen wellicht niet juridisch mogelijk zijn.

Ten slotte doet Delta de aanbeveling het proces van planwijziging voort te zetten nadat met marktpartijen een bepaalde overeenstemming is bereikt over de stedenbouwkundige invulling en financiële haalbaarheid van het plan. Uitgangspunt is (vooralsnog) immers dat marktpartijen op eigen initiatief en op eigen risico het Baankwartier kunnen herontwikkelen.

Reactie:

Voor de vestiging van de WVG moet de gemeente aan een aantal voorwaarden voldoen, voor de opmerking van reclamant is relevant dat de vestiging kan plaatsvinden als het toekomstig gebruik afwijkt van het huidige gebruik of als er sprake is van uitbreidingscapaciteit. Na vestiging van het voorkeursrecht dient binnen drie jaar een ontwerpbestemmingsplan te zijn uitgewerkt waarin het beoogde gewijzigde gebruik en/of de uitbreidingscapaciteit is uitgewerkt waarmee dit bestemmingsplan dient als grond voor hervestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Door een conserverend bestemmingsplan op te stellen voldoet de gemeente Rotterdam niet aan de bovenstaande criteria om de Wet Voorkeursrecht te kunnen vestigen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om op dit moment het initiatief voor de ontwikkeling van het Baankwartier over te laten aan de markt. Dit betekent dat indien de markt komt met een goed voorstel om tot een PPS te komen en dit past bij de doelstellingen van de gemeente voor de ontwikkeling van het Baankwartier, een samenwerking niet wordt uitgesloten. De gemeente heeft op diverse plekken in het Baankwartier vastgoed in haar bezit. Dit betekent dat naast de invloed die door de wijzigingsbevoegdheid er is op een bouwplan, er ook invloed is als het gemeentelijk onroerend goed noodzakelijk is voor de ontwikkeling. De gemeente heeft hierdoor voldoende sturingsmogelijkheden.

Door de wijzigingsbevoegdheid zonder meer te schrappen geef je als gemeente het signaal dat er in de komende bestemmingsplanperiode niets te verwachten is, dit zou een onjuist signaal zijn. Op de korte termijn (tot 2010) zet de gemeente actief (capaciteit en financiële middelen) in op andere ontwikkellocaties.

10.2.12 Ad 12. Y.M. Spierings-Lameris, Schiedamsedijk 60 E

1. Flexibiliteitsmogelijkheden

De flexibiliteitsmogelijkheid kan volgens reclamante een negatieve uitwerking hebben op het plan. Er wordt ook vrij spel gegeven aan projectontwikkelaars. Volgens haar wordt te veel aandacht geschonken aan de voorgevel van het Baankwartier en niet aan de achterzijde daarvan, de Schiedamsedijk. Zij vreest dat straks een parkeergarage wordt gerealiseerd die grenst achter haar slaapkamers. Hierdoor zal volgens haar niet alleen geluidsoverlast ontstaan, maar zal ook de luchtkwaliteit slechter worden. Ten slotte wordt er nog op gewezen op de mogelijkheid dat de bezonning volledig zou kunnen verdwijnen, dat de wind vrij spel kan krijgen (nadelig bij het openen van ramen en voor dakterrassen). Er wordt ook niets vastgelegd over de onderlinge afstand tussen woontorens, hetgeen projectontwikkelaars vrij spel biedt (zie p. 2).

Reactie

Hoe uitgewerkt wordt, is binnen zeer strikte voorwaarden (zie artikel 19) aan marktpartijen overgelaten. Van vrij spel is geen sprake. Of de geuite vrees terecht is, kan eerst blijken wanneer burgemeester en wethouders besluiten mee te werken aan ingediende initiatieven.

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen.

Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt verder gegaan met planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

2. Benoemen supervisor

Reclamante stelt voor een supervisor aan te stellen vanwege het vrije spel dat projectontwikkelaars wordt geboden. De supervisor kan dan aandacht schenken aan de belangen van de huidige bewoners, die immers ook moeten profiteren van nieuwe ontwikkelingen. Met een supervisor kan bovendien beter aandacht worden geschonken aan de verkeersafwikkelingen, aangezien dit toch al een probleem is in de stad. Het overlaten hiervan aan projectontwikkelaars zou volgens reclamante slechts tot chaotische oplossingen leiden.

Reactie:

Door het stellen van strikte randvoorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheden is geen sprake van een laissez faire door de overheid. Door de gemeente zijn in het kader van dit bestemmingsplan al milieu- en verkeersonderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de toevoeging van nieuwbouw in het Baankwartier geen onaanvaardbare geluids- en luchtkwaliteitsverlast met zich meebrengt. Uit verkeersonderzoek blijkt ook dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen. De belangen van omwonenden zijn ook nog geborgd in de verdere procedure van het wijzigingsplan waardoor een supervisor op dit moment niet nodig lijkt.

3. Flexibiliteit begane grond van het Baankwartier

Deze vorm van flexibiliteit zal volgens reclamante niet het gewenste resultaat opleveren. Zij vreest dat er zich op deze plek allerlei gesloten kantoortjes zullen vestigen. Dit roept bij haar de vraag op waar de beoogde openheid van de begane grond blijft. Zij heeft ook bezwaar tegen dat over de onderlinge afstand tussen de woontorens niets in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Reclamante geeft resumerend aan met het plan in de huidige vorm niet akkoord te gaan.

Reactie

Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten.

De opmerking met betrekking tot de torens heeft geleid tot een toevoeging in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte door tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toe te voegen:

- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen

10.2.13 Ad 13. Woningbedrijf Rotterdam (WBR)

1. Voortgang project Vredesteinlaan

Het WBR onderstreept het belang van dat deze dynamische wijk in Rotterdam aandacht krijgt.

Zij gaat uit van de vooronderstelling dat het bij de gemeente bekend is dat thans wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het WBR-complex Vredensteinlaan, omdat dit onderwerp uitdrukkelijk is besproken met de heer Ekkelenkamp van dS+V.

WBR gaat ervan uit dat het voortzetten van de realisering van deze plannen planologisch mogelijk blijft en dat het voorontwerp hiervoor geen beletsel vormt.

Reactie:

De plannen voor de Vredensteinlaan zijn bij de gemeente bekend en passen in het voorontwerp bestemmingsplan Cool.

2. Hoogbouw

Het WBR spreekt de vrees uit dat haar onroerende zaken in de verdrukking zouden kunnen komen na realisering van de beoogde hoogbouw.

Reactie:

Het realiseren van hoogbouw in het Baankwartier heeft uiteraard consequenties voor de omgeving. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt verder gegaan met planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

3. Parkeren

Het WBR gaat ervan uit dat geen parkeerplaatsen zullen worden onttrokken aan de wijk en dat er bij uitbreiding van de woonfunctie zelfs extra parkeerruimte zal worden gecreëerd.

Reactie

De gemeente kan niet garanderen dat er geen parkeerplaatsen zullen worden onttrokken aan de wijk. De inzet is echter wel gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit en het terugdringen van de parkeerdruk is daarbij een van de middelen. Voor nieuwbouwprojecten geldt dat het parkeren moet worden opgelost op eigen terrein. Bij elke sloop-nieuwbouw ontwikkeling zal er sprake zijn van een verlaging van de parkeerdruk uitgaande van het feit dat er in de oude situatie veelal geen parkeeroplossing op eigen terrein beschikbaar is, terwijl dit bij de nieuwe situatie wordt vereist. Uiteraard is dit van toepassing op alle grootschalige ontwikkelingen die zich in het Baankwartier gaan voordoen.

10.2.14 Ad 14. Bouwfonds Real Estate Services b.v.

Reclamante geeft aan dat zij reeds uit andere hoofde, vertegenwoordigster van IEF (Vastgoed) Uranus BV, Schiedamse Vest 111/William Boothlaan 16-18, in contact staat met de gemeente (RO Centrum) om zo mogelijk te komen tot een functieverandering van het bezit.

1. Bestemming Centrumvoorzieningen I

Deze bestemming is niet éénduidig gedefinieerd in toelichting (p. 20) en voorschriften (artikel 3, lid 1.a.).

Reclamante is van mening dat vanwege de specifieke locatiekwaliteit van de relatief drukke Schiedamse Vest, het nodig is dat niet slechts op de begane grond wordt voorzien in bedrijfjes, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en winkels, maar dat het daarnaast ook wenselijk is horeca en hotels toe te staan. De plankaart schept geen mogelijkheden voor horeca.

Tevens wordt verzocht dat de plankaart aan te passen opdat een kantoorfunctie op de verdiepingen mogelijk wordt. Reclamant zou namelijk graag een kantoorfunctie willen ontwikkelen aan de Schiedamse Vestzijde tussen de 1e en 5e verdieping.

Reactie

In de bestemming centrumvoorzieningen I zijn op bovengenoemd adres op de begane grond reeds toegestaan: bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, winkels, hotels, woningen en horeca

(zie horecakaart art. 3). Op de verdiepingen zijn woningen en hotels toegestaan. Ook worden maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogelijk gemaakt op verdiepingen op deze specifieke locatie.

2. Wijzigingsbevoegdheid p. 26 toelichting en artikel 19 lid 1b

Reclamant is het niet eens met de wijzen van bepalen van de maximale bouwhoogte van 70 meter in artikel 2, lid 1.c: hoogte tussen dakrand en peil.

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de intensivering en functieverandering op de locatie ziet reclamant de maximale bouwhoogte graag gedefinieerd als "afstand tussen de hoogste verdiepingvloer en peil. Dit is volgens reclamant mogelijk omdat het straalpad van KPN de onderhavige locatie niet kruist (toelichting p. 20).

Reactie.

In de algemene bepalingen van het bestemmingsplan is bepaald dat de hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw tot het peil, waarbij dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het gebouw (liftschachten, lichtkoepels, schoorstenen, antennes, etc met een hoogte van max. 3 meter), niet meegerekend worden. De gemeente ziet geen reden om van deze bepaling af te wijken.

3. Parkeernorm kantoren in het voorontwerp is in strijd met beleid (toelichting p. 32)

Reclamant is van oordeel dat het ontwerp zwaardere eisen stelt dan krachtens het parkeerbeleid is toegestaan, doordat de parkeernorm voor kantoren afhankelijk is van de locatie is gemaakt. Het gevolg hiervan is dat voor bepaalde gebiedsdelen een parkeernorm geldt die hoger is dan het gemeentelijk parkeerbeleid toestaat. Het gemeentelijk parkeerbeleid omschrijft dit gebied namelijk als zone A, waar een parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 250 m² BVO (of 10 medewerkers).

Het voorontwerp stelt volgens reclamant te zware eisen.

Reactie.

De plantoelichting is als volgt aangepast.

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen per bouwplan wordt verwezen naar de Rotterdamse bouwverordening en het gemeentelijk parkeerbeleid. De bouwverordening geeft, via een daartoe opgenomen bijlage, exact aan hoeveel parkeerplaatsen bij een bepaalde bouwaanvraag moeten worden gerealiseerd.

4. Geluidswaarden

Reclamant mist bij de ontvangen stukken de plankaart voor geluid, waar in p. 33 van de toelichting naar wordt verwezen.

Uit de opmerking in de toelichting dat op sommige plaatsen in het plangebied niet zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), zodat een hogere grenswaarde zal moeten worden aangevraagd, concludeert reclamant dat het nieuwe bestemmingsplan zal voorzien in een nieuwe voorkeursgrenswaarde van 65 dB(A) en dat beneden deze waarde geen geluidwerende voorzieningen hoeven te worden getroffen. Reclamant wil dit aspect graag toegelicht zien.

Reactie.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan werd inderdaad verwezen naar een geluidskaart bij het bestemmingsplan, deze was per abuis niet bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een geluidskaart bijgevoegd met daarop aangegeven de nieuwe geluidsgevoelige situaties en de relevante zoneplichtige wegen.

De voorkeursgrenswaarde is altijd 50 dB(A). Bij een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A), zoals hier het geval is, kan aan gedeputeerde staten van de provincie worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen (de hogere waarde moet verleend zijn om te kunnen bouwen). Deze hogere waarde mag bij binnenstedelijk verkeer niet meer bedragen dan 65 dB(A), de hogere waarde die per locatie wordt aangevraagd is de waarde die op de bestemmingsgrens van die locatie is berekend. Het gaat hierbij om de geluidbelasting op de gevel van de woning. De geluidbelasting die wordt waargenomen in een woning

mag niet meer bedragen dan 35 dB(A). In het kader van de bouwvergunning moet worden aangetoond dat de gevel voldoende geluidwerend is om aan deze binnenwaarde te kunnen voldoen.

5. Waterkering Vasteland en Schiedamsedijk (artikel 15 lid 1)

Reclamant mist hier de vereiste arcering op de plankaart.

Reactie:

De opmerking is terecht; de arcering stond er wel, maar niet in de goede vorm. Dat is nu aangepast.

6. Wijzigingsbevoegdheid IV locatie Schiedamse Vest/ William Boothlaan

Gezien het doel van deze wijzigingsbevoegdheid, verdichting en de toevoeging van woningen op deze locatie mogelijk te maken, acht reclamante het wenselijk deze wijzigingsbevoegdheid uit te breiden naar de panden William Boothlaan 12-14 en naar een deel van het pleintje. Dit alles in nader overleg.

Reactie:

De grens wijzigingsbevoegdheid (IV) die nu is aangegeven op de plankaart is de zoeklocatie voor verdichting met woningen in dit deel van Cool. Uitbreiding van deze wijzigingsbevoegdheid naar panden in de omgeving wordt niet noodzakelijk en niet wenselijk bevonden om in de gewenste toevoeging van woningen te voorzien.

10.2.15 Ad 15. R.P. van der Giessen en M.E.J. Mersch, Kortenaerstraat 34 B

Reclamant pleit ervoor om in het voorontwerp de kwalificaties "monumentwaardig", "beeldondersteunend", en "genoemd in de lijst van Roterodamum", niet te laten vallen, maar om - zoals in 1980 het geval was - in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Men vindt het hoogst merkwaardig dat deze kwalificaties zonder enige motivering niet in het voorontwerp zijn opgenomen. Juist omdat in het voorontwerp in nogal wat veranderingen wordt voorzien, vinden reclamanten de handhaving van deze kwalificaties van groot belang

Reactie:

Verwezen zij naar de ad 2 gegeven reactie.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen:

is in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte:

- tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toegevoegd: - Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen;
- toegevoegd: - De op de begane grond toegestane functies mogen niet meer dan 200m² per vestiging bedragen.

Is de plantoelichting als volgt aangepast:

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen per bouwplan wordt verwezen naar de Rotterdamse bouwverordening en het gemeentelijk parkeerbeleid. De bouwverordening geeft, via een daartoe opgenomen bijlage, exact aan hoeveel parkeerplaatsen bij een bepaalde bouwaanvraag moeten worden gerealiseerd.

Is de arcering voor de waterkering op de plankaart aangepast.

10.3 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geeft aan dat er met betrekking tot het plan geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd zijn.

Gezien de voorgenomen ontwikkeling wordt er wel aangegeven dat het wenselijk is om gebouwen te voorzien van mechanische ventilatie die centraal en direct uitschakelbaar is. Het realiseren van gebouwen die geschikt zijn om te schuilen ("safe haven" principe) verbetert de zelfredzaamheid en draagt bij aan een beperking van het aantal (mogelijke) slachtoffers. Deze technische voorziening zal

met de bouwaanvraag geregeld moeten worden, het bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste instrument.

Bijlagen

Bijlage 1 Reactie Provinciale Planologische Commissie d.d. 20-10-2004



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

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON

ing. H.L. de Lange

DOORKIESNUMMER

070 - 441 74 65

E-MAIL

lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 36

WEBSITE

www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,

88 en 90 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

adv-olp-hl-010900

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Directeur dS+V, hoofd afdeling Juridische Zaken
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

ONS KENMERK

DRM/PPC/2004/6524

UW KENMERK

04/2969 dS+V JZ

BIJLAGEN

-

DATUM

20 OKT. 2004

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan 'Cool'

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 14 oktober 2004. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een planvorm welke zowel flexibiliteit biedt in de uitvoering als conserverend van aard is.

Voor het oude deel van Cool (het gebied ten westen van de Schiedamse Vest) is gekozen voor een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de culturele as (Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg) en rond binnengebieden. Op het programmatische vlak biedt dit bestemmingsplan meer flexibiliteit ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Voor het Baankwartier (het gebied tussen de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk) is gekozen om de bestaande situatie conform te bestemmen en daarnaast wijzigingsbevoegdheden op te nemen die toekomstige verdichting van het gebied met hoogbouw faciliteren. Het Baankwartier is een gebied waar een aanzienlijke verdichting met woningen en andere stedelijke functies in de toekomst plaats kan vinden.

2. BEOORDELING

2.1 Monumenten

In paragraaf 2.3 'Waardevolle historische elementen' geeft uw gemeente aan dat er zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. In de bijlage is beschreven welke adressen dit betreft. Echter op de plankaart zijn deze opstellen niet te traceren. Wij adviseren u om op de plankaart de monumenten als zodanig aan te duiden (A).

2.2 Archeologie

Volledigheidshalve merken wij op dat de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) alleen als adviesinstantie met betrekking tot aanleg- of bouwvergunningen fungeert wanneer er sprake is van een rijksbelang, zoals wettelijk beschermde monumenten. Voor de overige gevallen is de provincie het eerste aanspreekpunt (A).

2.3 Bebouwingsmogelijkheden

In paragraaf 3.3 'Ruimtelijke structuur oud Cool' staat beschreven dat de ruimtelijke structuur in oud Cool van 'gesloten bouwblokken' wordt doorgezet. Dit houdt in dat er aan de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bouwvlakken beschikbaar zijn. Ook in paragraaf 3.4 'Transformatie Baankwartier' worden de bebouwingsmogelijkheden voor het woonblok in de bocht van het Vasteland en de Schiedamse Vest en de Hildernisschool aan de Schiedamse Vest verruimd. Onduidelijk is echter wat de exacte locatie van deze bouwvlakken is. Wij adviseren uw gemeente om op een kaart in de toelichting aan te geven waar deze bouwvlakken gesitueerd zijn, en op de plankaart de bestemming(en) mogelijk te maken (A).

2.4 Geluidhinder

De berekeningen van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn niet toegevoegd. Hierdoor is onduidelijk of bij het akoestisch rapport is uitgegaan van het 'Reken- en meetvoorschrift 2002'. Dit dient te worden verduidelijkt (G2). Alvorens het plan wordt vastgesteld, dienen voor de in het bestemmingsplan genoemde bouwvlakken en wijzigingsbevoegdheden, conform de conclusie op pagina 35 van de toelichting, de hogere grenswaardenprocedures wegverkeerslawai positief te zijn doorlopen. Verzocht wordt de inhoud van dit besluit in het bestemmingsplan (toelichting en/of voorschriften) te integreren (G1).

2.5 Luchtkwaliteit

In paragraaf 4.3 'Luchtkwaliteit' is gesteld dat uitsluitend voor nieuwe situaties langs wegen met een verkeersintensiteit van boven de 10.000 voertuigen per etmaal de NO₂-concentraties zijn berekend. Als motivatie hiervoor is gesteld dat bij lagere intensiteiten in dit gebied met een achtergrondconcentratie van 34 µg/m³ geen overschrijding van de grenswaarden optreden. Met deze onderbouwing kan niet worden ingestemd. Wij verzoeken u aan te tonen dat er geen overschrijding van grenswaarden in het geding is. In dit kader wordt verwezen naar het gestelde in de provinciale "Handreiking Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening - module verkeer". Hierin zijn de maximale zones langs binnenstedelijke wegen (uitgaande van diverse wegtypen en hierbij corresponderende intensiteiten en afstanden tot gevoelige objecten) vermeld, waarin grenswaardenoverschrijding kan optreden. Zones kunnen kleiner zijn, echter dit dient dan met aanvullende berekeningen te worden aangetoond (G1). Wij vragen uw gemeente om de berekening van de luchtkwaliteit bij het bestemmingsplan te voegen (A). Het is niet duidelijk of met het uitvoeren van de luchtkwaliteitsberekening ook rekening is gehouden met de situatie na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden. De aard en hoogte van de bebouwing kunnen namelijk van invloed zijn op de verdunning van door het wegverkeer geëmitteerde stoffen. Het is van belang om rekening te houden met dit effect. Bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheid "V" staat een maximum bouwhoogte toe van 70 meter, waarbij de geprognosticeerde NO₂-

concentratie voor deze locatie dicht tegen de grenswaarde aan ligt. Tevens is het van belang om voor het conserverende deel van het plan de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Hierbij kunnen de rapportages, die u in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit dient op te stellen, behulpzaam zijn (G2).

2.6 Externe veiligheid

In paragraaf 4.6 'Leidingen' geeft uw gemeente aan de er onder de Witte de Witstraat en de Schiedamsedijk gasleidingen liggen. Wij verzoeken u inzichtelijk te maken dat de uitgangspunten van de VROM-circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 in acht zijn genomen. Daarbij dient tevens aangegeven te worden of de toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden mogelijke beperkingen met zich meebrengen voor wat betreft de nieuwe bouwvlakken en wijzigingsbevoegdheden. Tevens verzoeken wij om de toetsingzones en minimale bebouwingsafstanden in artikel 14 van de planvoorschriften te verankeren (G2).

2.7 Bodemkwaliteit

De in de plantekst, paragraaf 4.4 'Bodem', opgenomen informatie ten aanzien van de bodemkwaliteit is gezien de status van het plan (voorontwerp) voldoende. Wel verzoeken wij u om in de definitieve tekst van het bestemmingsplan de resultaten van uitgevoerde aanvullende bodemonderzoeken (indien beschikbaar) op te nemen. Wij gaan ervan uit dat onderzoek en/of sanering zal plaatsvinden conform de "Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid" van de provincie. Wij vragen u om hiervan melding te maken in de plantoelichting (A).

2.8 Water

Over de watertoets heeft uw gemeente overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Schieland. Ons is echter onduidelijk wat de resultaten van dit overleg zijn en of er consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan uit voortkomen. Wij vragen u dit in het plan aan te geven (G2).

Op de plankaart van het bestemmingsplan is in de legenda voor de bestemming "Waterkering" een aanduiding aangehouden welke niet overeenkomt met de aanduiding op de plankaart. Wij adviseren u de arcering in de legenda in overeenstemming te brengen met de arcering op de plankaart. Op de plankaart zelf is de waterkering correct weergegeven (A).

In de waterparagraaf is aangegeven dat binnen het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is en dat daarbij het grootste deel van het verhard oppervlak is aangesloten op dit stelsel. Hieruit kan worden afgeleid dat binnen het plangebied zogenaamde riooloverstorten aanwezig zijn. Wij adviseren u om hieraan in de toelichting enige aandacht te geven en tevens een koppeling te maken met het gemeentelijk rioolbeleid, zoals veelal gedocumenteerd in het gemeentelijk rioolringsplan (A).

2.9 Juridische vormgeving

In artikel 19 lid 1 sub a en b van de voorschriften staat vermeld: "Met inachtneming van hetgeen is opgemerkt in de toelichting..." en "...conform het in de toelichting opgenomen kaartje...". Aangezien de toelichting van het bestemmingsplan geen juridische status heeft, adviseren wij om de kernpunten uiteen te zetten in een beschrijving in hoofdpijnen, welke onderdeel uitmaakt van de voorschriften (A).

ONS KENMERK
DRM/PPC/2004/6524
PAGINA 4/4

2.10 Overlegreactie Kamer van Koophandel

Wij adviseren u de overlegreactie d.d. 31 augustus 2004 van de Kamer van Koophandel te betrekken bij de verdere planvorming (A).

3. ADVIES

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

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

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

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,

J.I. Roest



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

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

Bijlage 2 Verslag inspraakbijeenkomst d.d. 27 september 2004

Verslag inspraakbijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Cool

27 september 2004

in het City Informatiecentrum

Aanwezig zijn 42 insprekers en 7 medewerkers van de dS+V. Na het behandelen van een aantal informatieve vragen geeft de voorzitter gelegenheid tot inspreken. Dat kan mondeling gebeuren of door het (laten) invullen van de vraag op daarvoor bedoelde formulieren.

De volgende personen maken hiervan gebruik:

Mondeling:

1. dhr. G.R. van Veldhuizen, Schiedamsedijk 67 e, 3011 ES Rotterdam:

"Dit is een plan dat misschien wordt uitgevoerd, terwijl een bestemmingsplan toch gaat over het vastleggen van zaken. Het feit dat zo veel met het instrument wijzigingsbevoegdheid is geregeld maakt dat bewoners niet kunnen weten waar ze eventueel aan toe zijn, bijvoorbeeld op het gebied van bezonning, wind, en privacy. Daarmee werpt de vraag zich op waarom er is gekozen voor deze wijze van planvorming.

Door het voorkeursrecht van panden weg te nemen en het initiatief aan ontwikkelaars te laten is de gemeente zijn sturingsinstrumenten grotendeels kwijt. Met de geringe omvang van het overgebleven gemeentelijk bezit in Cool kan de gemeente niet genoeg invloed uitoefenen op ontwikkelaars en eigenaren, en dus ook niet op gefaseerde ontwikkeling. Ook het effect van verlevendiging van het gebied zal dus ook niet met deze planvorming worden bereikt.

Er komt een moment dat dit alles niet meer is terug te draaien. Ik stel dan ook voor dat de gemeente weer panden opkoopt en het voorkeursrecht daarop herstelt."

Schriftelijk:

1. mw. M. Keur, Schilderstraat 59, en dhr. R. Vuijk, Schilderstraat 576, 3011 ER Rotterdam:

"-Een hoogte van 100 of 150 meter is veel te hoog voor deze plek. Past niet in de omgeving. Dit is geen kantorenlocatie, dit is geen Weena. Voorbeelden als Kop van Zuid en de Hooge Heeren bewijzen dat hoogbouw geen levendigheid oplevert. Wel leegstand en faillissement van horeca.

-Momenteel is zonlicht al beperkt in de winter aan de Schilderstraat, er is gegronde angst dat door hoogbouw er geen zonlicht meer zal zijn.

-Nieuwbouw zal veel overlast bezorgen voor de bewoners die blijven wonen, over een hele lange periode.

-Verkeerstoename bij verdichting maakt de huidige verkeersdrukke nog erger, en zal tot overlast leiden.

-Zorgen over wind. Op dit moment waait het al hard in gebied zonder hoogbouw (afgelopen week twee bomen omgewaaid). Hoogbouw zal windoverlast verergeren.

-De sfeer van de bestaande wijk gaat verloren door sloop en nieuwbouw, door het verdwijnen van de bestaande panden.

-Het belang van de buurtbewoners, zoals eerder in gesprekken naar voren is gekomen, wordt niet gerespecteerd. Economische belangen wegen zwaarder."

2. dhr. E. de Meyer (bewonersorganisatie Cool), Schiedamse Vest 121, 3012 BH Rotterdam:

"Aan de Baan zitten meerdere bijzondere voorzieningen. Gecontroleerde heroïneverstrekking, methadonverstrekking, de voorzieningen van de Rutgersstichting inclusief hun werkprojecten, het meideninternaat. Deze voorzieningen zijn best te incorporeren in de nieuwbouw, dit vraagt wel de nodige inpassing. Er wordt nu toegezegd dat deze functies blijven, maar we willen wel harde toezeggingen opgenomen in het bestemmingsplan."

3. M.W. Weers en W. van Aalst (bewonersorganisatie Cool / OBS 't Landje), Schiedamse Vest

121, 3012 BH Rotterdam:

"In het plan wordt de buitenruimte van 't Landje aan de overzijde van de Schiedamse Vest uitgebreid met een groenstrook, waardoor een 'stadsparkje' ontstaat. Wel blijft de Schiedamse Vest als de belangrijkste ader tussen noord en zuid bestaan.

Wij willen i.v.m. kindveiligheid, toenemende verwachte verkeersdrukte en toename van gebruik van 't Landje de Schiedamse Vest of verkeersluw (30 km) of langs de groenuitbreiding leiden, zodat 't stadsparkje ('t Landje) niet doorsneden wordt door een druk bereden, gevaarlijke 'snel'weg. De Baan zal in de plannen de huidige functie van de Schiedamse Vest moeten overnemen."

4. mw. C. Matulessy (particuliere woningbezitter), Kortenaerstraat 18 a, 3012 VD Rotterdam:

"In de toelichting op het bestemmingsplan Cool van 1980 worden de panden in de Kortenaerstraat nog aangeduid als monumentwaardig en beeldondersteunend. In het huidige voorontwerp bestemmingsplan komt de Kortenaerstraat niet meer voor als beeldondersteunend / monumentwaardig.

Ik vind dat de Kortenaerstraat een belangrijke woonstraat is in de wijk Cool, die mede bepalend is voor de sfeer en het beeld in de wijk. Ik vind het jammer dat de Kortenaerstraat niet meer genoemd wordt in het voorontwerp en vind dat het opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen moet worden!"

5. dhr. Van Dorst, Kortenaerstraat 61, 3012 VC Rotterdam:

"In de architectonische kwaliteitskaart Stadsvernieuwing Rotterdam Projectgroep Cool 2 1980 staan in de Kortenaerstraat panden aangegeven als genoemd in de lijst monumentwaardig en/of beeldondersteunend.

In de bijlage van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. sep. 2004 staat de Kortenaerstraat niet genoemd."

6. W. van Aalst en F.A. Smits (OBS 't Landje / bewonersorganisatie Cool), Schiedamsesingel 180, 3012 BA Rotterdam:

"Verdichting en toename van bewoning vereist gelijktijdig in het uitbreiden van basisvoorzieningen (welzijn, onderwijs, gezondheidszorg enz.). Bundeling in een community-center is reeds een aantal jaren punt van overleg in/tussen diverse instellingen. Uitgangspunt hierbij is centrale ligging en bereikbaarheid. Uit dit overleg is gebleken dat op de plaats van de huidige gymnastiekzaal dit het best gerealiseerd kan worden. Zou dit graag opgenomen willen zien in bestemmingsplan."

7. dhr. H.E.P. Pulka en dhr. H.W. Spuij, Schiedamsedijk 64 e, 3011 EJ Rotterdam:

"-Hoogbouw Baankwartier leidt niet tot verstedelijking van het gebied.

-Hoogbouw leidt tot gebrek aan bezonning, licht en privacy van mijn huidige woning (dakterras).

-Waardevermindering van de eigen woning.

-Kwaliteit (bouwkundig) van de huizen aan de Schiedamsedijk laat een dergelijk project niet toe (huizen verzakken).

-Parkeerproblematiek wordt door nieuw bestemmingsplan groter.

-Plannen om van het Baankwartier een verlengde van de Witte de Withstraat te maken is onrealistisch en zal leiden tot een tochtig geheel met veel parkeergarages."

8. dhr. P.H.A. van Namen (VvE Baan 36), Baan 36 c, 3011 CB Rotterdam:

"-Mooi plan; wel vraag ik me af of economische uitvoerbaarheid afdoende is geregeld.

-Tijdspad voor realisatie blijft vooralsnog te laag.

-In een eerder stadium voorkeursrecht op panden in Baankwartier gevestigd. Vanwaar is dat er af gehaald?"

9. dhr. J. Noteboom (e.a.) (VvE's Eendrachtstraat 19/25 en 27/37), Eendrachtstraat 21, 3012 XH Rotterdam:

"Uitbouwmogelijkheid aan achterzijde (a.g.v. art. 19-procedure in postzegelplan opgenomen) niet

gehandhaafd, gaarne herstellen.

Overigens uitstekend plan."

Bijlage 3 Besluit hogere waarde 23 sept 2009

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bestemmingsplan Cool

Kenmerk: 20958056

Aanleiding

Voor de wijk Cool, gelegen in de binnenstad van Rotterdam, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In het plangebied worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een aantal daarvan worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De nieuwe ontwikkelingen betreffen ook geluidgevoelige bestemmingen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen daarom ook getoetst aan de Wet geluidhinder (hierna: de wet) en het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder Rotterdam (hierna: het ontheffingsbeleid). Gekeken is of deze ontwikkelingen op grond van deze regelgeving mogelijk zijn, of welke maatregelen moeten worden genomen om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan ligt op de rechter Maasoever. De wijk Cool bestaat uit drie kwartieren, te weten het Mauritskwartier, het Witte de Withkwartier en het Baankwartier. Het plan wordt in het westen begrensd door de Mauritsweg en de Eendrachtsweg, in het noorden door de Mauritsplaats en het Schouwburgplein, in het oosten door de Karel Doormanstraat overgaand in de Westblaak en vervolgens in de Schiedamsedijk en in het zuiden door het Vasteland.

Algemeen toetsingskader

De wet beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In de wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De wet hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. De afwijkingen ten opzichte van de voorkeurswaarden worden vastgelegd in een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

De wijze waarop de bestuurlijk afweging plaatsvindt en de voorwaarden waaronder een dergelijk besluit kan worden genomen liggen vast in het ontheffingsbeleid. Het beleid is enerzijds gericht op het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit en dient anderzijds als onderbouwing voor de besluiten hogere waarden Wet geluidhinder. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt.

Akoestisch rapport

Voor het bestemmingsplan Cool is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Ingenieursbureau Gemeentewerken, gemeente Rotterdam van 18 mei 2009, kenmerk 2008 – 0380 – MR8108) (hierna: het rapport). In het rapport wordt ingegaan op de geluidsbelasting als gevolg van de wettelijke bronnen wegverkeer en industrie. Er is geen geluidsbelasting als gevolg van spoorrailverkeer. Er is ook onderzoek gedaan naar de niet-wettelijke bronnen 30km/uur-wegen, scheepvaartlawaaï en tramrailverkeer.

Het onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder, maar niet geheel aan die van het ontheffingsbeleid (zie ook hierna).

Geluidgevoelige te ontwikkelen locaties

In het gebied worden bij 15 locaties ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft de volgende locaties:

- locatie 1: gelegen tussen Schilderstraat, Schiedamse Vest, Blekerstraat en Schiedamsedijk
- locatie 2: gelegen tussen Blekerstraat, Baan, Ketelaarstraat, 1e Blekerhof
- locatie 3a en 3b: gelegen tussen Ketelaarstraat, Baan, nabij Vasteland, Schiedamsedijk
- locatie 4: gelegen tussen achter Westblaak, Schiedamse Vesthof
- locatie 5: gelegen tussen Witte de Withhof, William Boothlaan, Schiedamsesingel, Schiedamse Vest
- locatie 6: gelegen tussen Witte de Withstraat, Witte de Withhof, Schiedamse Vest
- locatie 7: gelegen tussen Pierre Baylestraat, Schiedamse Vest, nabij Vasteland, Baan
- (locatie 8: voldoet aan de voorkeurswaarde)
- locatie 9: langs gedeelte Zwarte Paardenstraat

- locatie 10: gelegen langs Westblaak tussen Hartmansstraat, Schiedamse Vesthof, Schiedamse Vest
- locatie 11: gelegen langs Westblaak tussen Eendrachtsweg, Hartmansstraat
- (locatie 12: voldoet aan voorkeurswaarde)
- locatie 13: gelegen tussen achter Westblaak, Eendrachtstraat, Witte de Withstraat, Boomgaardstraat
- locatie 14: gelegen langs Westblaak tussen Eendrachtsp plein, Karel Doormanstraat, Boomgaardhof
- locatie 15: gelegen langs gedeelte Mauritsstraat

Zie ook bijlage 1a van het bovengenoemde akoestisch onderzoek.

Voor de locaties 1, 2, 3, 4 en 5 zijn in het bestemmingsplan tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee onder meer hoogbouw van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

Wegverkeer

Uit het rapport blijkt dat op deze locaties de geluidbelasting de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden.

Het betreft per locatie de volgende wegen:

- locatie 1: Schiedamsedijk, Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Blekerstraat, Baan
- locatie 2: Schiedamsedijk, Schiedamse Vest, Blekerstraat, Baan, Pierre Baylestraat, 1^e Blekerhof, Ketelaarstraat
- locatie 3a: Vasteland, Erasmusbrug, Schiedamsedijk, Schiedamse Vest, Baan, Pierre Baylestraat, Ketelaarstraat, Nieuwe Leuvenbrug
- locatie 3b: Vasteland, Erasmusbrug, Schiedamsedijk, Schiedamse Vest, Baan, Nieuwe Leuvenbrug
- locatie 4: Schiedamsedijk, Coolsingel, Karel Doormanstraat, Westblaak, Witte de Withstraat, Hartmansstraat, Schiedamse Vest
- locatie 5: Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Schiedamsesingel, William Boothlaan, Blekerstraat, Baan
- locatie 6: Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Blekerstraat
- locatie 7: Vasteland, Schiedamse Vest, Baan, Pierre Baylestraat
- locatie 9: Schiedamse Vest, Zwarte Paardenstraat
- locatie 10: Schiedamsedijk, Coolsingel, Karel Doormanstraat, Westblaak, Hartmansstraat, Schiedamse Vest
- locatie 11: Eendrachtsp plein, Eendrachtsweg, Westersingel, Rochussenstraat, Karel Doormanstraat, Westblaak, Hartmansstraat
- locatie 13: Witte de Withstraat
- locatie 14: Eendrachtsp plein, Eendrachtsweg, Westersingel, Rochussenstraat, Karel Doormanstraat, Westblaak, Hartmansstraat
- locatie 15: Mauritsstraat

Bij een aantal locaties wordt de maximaal vast te stellen hogere waarde overschreden. Bij deze locaties zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan, of worden dove gevels toegepast. Dit is vastgelegd op de plankaart of in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het betreft de volgende locaties:

- locatie 1: zijde Schiedamse Vest (wijzigingsbevoegdheid I)
- locatie 2: zijde Ketelaarstraat (wijzigingsbevoegdheid II)
- locatie 3 (a en b): zijde Schiedamsedijk (wijzigingsbevoegdheid III)
- locatie 5: zijde Schiedamse Vest (wijzigingsbevoegdheid IV)
- locatie 6: zijde Schiedamse Vest (artikel 3.3)
- locatie 7: zijde Baan (artikel 3.1)
- locatie 10: zijde Westblaak en hoek Westblaak/Hartmansstraat (artikel 3.2)
- locatie 11: zijde Westblaak en hoek Westblaak/Hartmansstraat (artikel 3.2)
- locatie 14: zijde Westblaak en hoek Westblaak/Karel Doormanstraat (artikel 3.2)

Voor de overgebleven geluidbelaste zijden van de locaties en de andere locaties geldt dat de geluidsbelasting lager blijft dan de maximaal vast te stellen hogere waarde. Deze bedraagt volgens

artikel 83 Wet geluidhinder in de zone van bestaande binnenstedelijke 63 dB. Om deze locaties te kunnen realiseren is een besluit hogere waarden noodzakelijk.

Industrie

Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting de voorkeurswaarde voor industrielawaai (50 dB(A)) op locatie 2 vanwege Industrierrein Blekerhof wordt overschreden.

Locatie 2 bestaat uit twee bouwblokken. Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan onder 4.4, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen staat onder 4.4.4 beschreven hoe locatie 2 vorm krijgt. De locatie bestaat uit een gedeelte hoogbouw aan de westzijde van het bouwblok en een gedeelte laagbouw aan de oostzijde van het bouwblok. De laagbouw is tenminste 16 meter breed gerekend vanaf de 1^e Blekerhof.

Bij de bouwblokken worden de maximaal vast te stellen hogere waarde op de kop van de bebouwing aan de zijde van het industrierrein (aan de Blekerstraat) overschreden. Bij dit gedeelte van het bouwblok worden dove gevels toegepast. Dit is vastgelegd in de voorschriften van het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid II).

Voor de hoogbouw geldt vanaf 35 meter dat de geluidsbelasting lager blijft dan de maximaal vast te stellen hogere waarde. Deze bedraagt volgens artikel 45 van de Wet geluidhinder voor nieuwe woningen in de zone van een industrierrein 55 dB(A). Om de hoogbouw te kunnen realiseren is een besluit hogere waarden noodzakelijk.

NB. Locatie 1 ligt ook binnen de zone van het industrierrein. Deze locatie zal volgens de voorschriften (wijzigingsbevoegdheid I) echter pas kunnen worden ontwikkeld als de energiecentrale opgeheven is.

Cumulatie

Indien een locatie een geluidbelasting ondervindt van meerdere wettelijke geluidbronnen wordt bij het beoordelen van het verzoek om een hogere waarde ook de gecumuleerde geluidbelasting betrokken. Volgens het rapport is dit het geval bij locatie 2.

Niet wettelijke bronnen

In het rapport wordt ook ingegaan op de niet-wettelijke bronnen. Onderzocht zijn 30 km/u-wegen, tramverkeer en scheepvaart. De geluidbelasting hiervan is relevant om te kunnen bepalen of voldaan wordt aan het ontheffingsbeleid, waarin als voorwaarde wordt gesteld, dat sprake moet zijn van een geluidsluwe gevel.

Deze bronnen zijn ook van belang om te kunnen bepalen wat de totale geluidbelasting is op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen in verband met de maatregelen die genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Bovendien dient in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de geluidkwaliteit van de omgeving.

30km/u-wegen

Uit het rapport blijkt, dat op locatie 1 als gevolg van de Schildersweg een vrij hoge geluidbelasting aanwezig is van 60 dB. Bij enkele andere locaties zijn geluidbelastingen aanwezig tot 50 dB. Bij het bepalen van deze geluidbelasting is een aftrek toegepast van 5 dB.

Tramverkeer

Uit het rapport blijkt dat op vrijwel alle locaties, behalve locatie 8, 9, 12 en 13 relevante geluidbelastingen aanwezig zijn als gevolg van het tramverkeer. De hoogste geluidbelastingen ontstaan door het tramverkeer op de Schiedamsedijk. De locaties 1, 2, 3a en 3b ondervinden daardoor geluidbelastingen tussen de 62 en 70 dB.

Scheepvaart

In het rapport wordt geen onderzoek gedaan naar scheepvaartlawaai. Hiervoor wordt in de toelichting op het bestemmingsplan verwezen naar de milieueffectrapportage voor de 2^e Maasvlakte. Uit deze

rapportage blijkt, dat in het bestemmingsplan Cool geen scheepvaartlawaaï voorkomt van hoger dan 57 dB(A) (gelezen dient te worden 55 dB).

In de Wet geluidhinder zijn geen normen opgenomen voor de niet-wettelijke bronnen. Bij de beoordeling van deze bronnen worden deze getoetst aan de normen voor wegverkeer (30km/u-wegen en tramverkeer) en voor spoorwegen (scheepvaart). De geluidbelastingen van alle bronnen worden betrokken bij de beoordeling van de totale geluidsbelasting.

Totale geluidbelasting

De totale geluidbelasting van wettelijke en niet wettelijke bronnen is op enkele locaties hoog. Dit geldt met name voor de Schiedamsedijk. Dit is inherent aan een hoog stedelijk gebied met intensief verkeer. Er zullen maatregelen worden genomen om in het binnenmilieu een goede leefkwaliteit te garanderen. In het kader van het verkeersplan worden maatregelen genomen overeenkomstig het in de Stadsvisie 2030 neergelegde streven naar een goede leefkwaliteit. Zie ook hierna onder motivering besluit, wegverkeerslawaaï.

Procedure

De mogelijkheid om woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, wordt in het bestemmingsplan Cool vastgelegd. Conform artikelen 48 en 76 van de Wet geluidhinder, nader uitgewerkt in het Besluit 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 echter door het college te zijn vastgesteld, vóórdat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Op het besluit tot vaststelling van een hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ingevolge artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder dient dit ontwerpbesluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dat is niet gebeurd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft al op 14 maart 2007 ter inzage gelegen. In dit geval is dat niet onoverkomelijk. Ten opzichte van het ontwerp is het definitieve plan gewijzigd. Daarnaast is het akoestisch rapport geactualiseerd. Dit ontwerpbesluit is gebaseerd op het aangepaste plan en het geactualiseerde onderzoek. Hierdoor wordt de procedure voor het vaststellen van het besluit hogere waarden in feite opnieuw doorlopen.

Het definitieve besluit tot vaststelling van hogere waarden maakt deel uit van het bestemmingsplan.

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift tegen het besluit hogere waarden start met ingang van de dag waarop beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Motivering van het besluit

Wegverkeerslawaaï

Het is niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat vanwege wegverkeerslawaaï aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan.

Het aanbrengen van stil asfalt, waarmee een geluidreductie kan worden gerealiseerd van 3 à 4 dB leidt niet tot de voorkeursgrenswaarde. Bovendien maakt de aanwezigheid van de met verkeerslichten geregelde kruispunten op de onderzochte wegen, en voor enkele locaties de aanwezige helling op de Erasmusbrug het technisch en financieel twijfelachtig of het haalbaar is om stillere type wegdekken toe te passen. Overigens laat het bestemmingsplan toe dat stillere type wegdekken worden toegepast, maar legt dit niet vast.

Wel is rekening gehouden met de ontwikkelingen voor het gebied als gevolg van het Verkeersplan Binnenstad "Citylounge Bereikt". In de periode 2010-2014 worden maatregelen voorgesteld om de hinder door verkeer te doen verminderen. Onder andere wordt de Schiedamsedijk opnieuw ingericht. De verwachting is dat dit zal leiden tot een verbetering van de akoestische kwaliteit. Daarnaast wordt in de periode 2014-2018 onder meer de herinrichting voor de (West)Blaak voorgesteld. De uitvoering van het bestemmingsplan wordt echter niet afhankelijk gesteld van deze herinrichtingen.

Geluidsoverdracht beperkende maatregelen (geluidswal en/of geluidsscherm) zijn in het plangebied niet mogelijk.

De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde van 48 dB wordt 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.

Industrielawaai

Het is niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

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

In het akoestisch onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeerslawaai en Industrielawaai berekend. Er is alleen sprake van cumulatie bij locatie 2. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai (Baan) is 65 dB. De hoogste geluidbelasting van het Industrielawaai is 55 dB(A).

NB.

Op de kop van de bebouwing bij locatie 2 aan de zijde van het industrieterrein (aan de Blekerstraat) worden, indien de energiecentrale aanwezig blijft, dove gevels toegepast. Cumulatie is op die plaatsen niet relevant.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op zijn hoogst 66 dB. Deze gecumuleerde geluidbelasting is aanvaardbaar. Uit het akoestisch rapport blijkt dat het wegverkeerslawaai de dominante geluidbron is.

Ontheffingsbeleid

Het "Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder" van de gemeente Rotterdam is door de gemeenteraad op 14 augustus 2007 vastgesteld. Op basis van het Ontheffingsbeleid zou elke woning voorzien moeten zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

In het plan is als voorschrift opgenomen, dat de woningen, waarvoor een hogere waarde is verleend voorzien dienen te zijn van een geluidluwe gevel.

Conclusie

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 Cool te realiseren na het vaststellen van hogere waarden.

Daar waar de maximaal vast te stellen hogere waarde worden overschreden worden geen gevoelige bestemmingen toegelaten, of worden dove gevels toegepast.

Zienswijzen

Het voornemen tot het nemen van een besluit hogere waarden is in de edities Centrum van Echo van week 30 van 2009 gepubliceerd. Het ontwerpbesluit hogere waarden met de bijbehorende stukken heeft met ingang van vrijdag 24 juli 2009 tot en met vrijdag 4 september 2009 ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is in deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen mondeling en/of schriftelijk in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Wegverkeer

Gelet op artikel 83, lid en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Cool de hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï als volgt vast te stellen.

Zie bijlage 1

Toelichting

1. De getallen zijn in de tabellen tot twee decimalen achter de komma uitgerekend. Als hogere waarde geldt echter het dichtstbijzijnde hele getal.
2. In de tabel zijn voor de duidelijkheid ook de dove gevels verwerkt en de rekenpunten waar geen geluidgevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze punten behoeven ook geen hogere waarde van andere wegen te worden vastgesteld.
3. Er zijn nog geen adressen van woningen, of andere geluidgevoelige bestemmingen bekend. Om toch een zo goed mogelijk beeld te geven van de gevelbelasting is daarom gewerkt met rekenpunten en rekenhoogten. De rekenpunten liggen op relevante plaatsen aan de gevel en de rekenhoogten liggen op regelmatige afstanden (3 meter) van elkaar. Bij de geprojecteerde hoogbouw is vanaf 22 meter gewerkt met afstanden van 9 meter en boven de 58 meter met 12 meter.
4. De rekenpunten waarbij voldaan wordt aan de Wet geluidhinder zijn uit de tabellen verwijderd.
5. Volgens het bestemmingsplan zijn op de rekenpunten ook niet gevoelige bestemmingen mogelijk, zoals bedrijven, kantoren, winkels, niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen. In dat geval zijn deze hogere waarden niet van toepassing en behoeven ook geen dove gevels te worden toegepast.

Industrieterrein Blekerhof

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

Zie bijlage 2

Toelichting

1. Deze hogere waarden zijn alleen van toepassing als gebruik wordt gemaakt van wijzigingsbevoegdheid II en de energiecentrale Blekershof aanwezig is.
2. In de tabel zijn voor de duidelijkheid ook de dove gevels verwerkt. Op deze punten zijn echter wel hogere waarden wegverkeer vastgesteld (zie bijlage 1, locatie 2) voor het geval dat het plan wordt gerealiseerd en de energiecentrale opgeheven is.

Beroep

Vanaf het moment dat tegen het bestemmingsplan beroep kan worden ingesteld kan ook tegen het besluit tot het vaststellen van hogere waarden beroep worden ingesteld. Gedurende zes weken na de dag waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift 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 beroep is ingesteld en 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 beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Andere wettelijke regelingen

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

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM
(voor deze)

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

Bijlage 4 Overzicht monumenten in Cool

Rijksmonument	
Eendrachtsweg	19 - 27 (even + oneven)
Eendrachtsweg	33 - 35 (even + oneven)
Eendrachtsweg	51 - 54 (even + oneven)
Eendrachtsweg	57
Eendrachtsweg	59 - 61 (even + oneven)
Eendrachtsweg	67
Mauritsweg	47 - 51 (even + oneven)
Mauritsweg	56 - 60 (even + oneven)
Pierre Bayléstraat	1
Schiedamsesingel	165
Schiedamsesingel	181 - 185
Schiedamsesingel	203
Schiedamsesingel	205
Schiedamse Vest	2
Schiedamse Vest	4 - 40
Schiedamse Vest	89
Schiedamse Vest	190
Witte de Withstraat	2 - 8

Gemeentelijk monument	
Eendrachtsstraat	95
Hartmansstraat	30 - 34
Karel Doormanstraat	335 - 337
Kortenaerstraat	55 - 65
Mauritsstraat / Karel Doornhof	34 - 36 / 45
Mauritsweg	28
Mauritsweg	29
Mauritsweg	34 - 36 (even + oneven)
Oude Binnenweg	120
Oude Binnenweg	132
Oude Binnenweg	135 - 139
Schiedamse Vesthof	7 - 19
Schiedamse Vesthof	18 - 38
Schiedamse Vesthof	21 - 25

Westblaak	4 - 22
William Boothlaan	4
Witte de Withstraat	5 - 23
Witte de Withstraat	16
Witte de Withstraat	38 - 40
Witte de Withstraat	45
Witte de Withstraat	50
Witte de Withstraat	63

Historischwaardevolle objecten	
Boomgaardsstraat	69
Boomgaardsstraat	84 - 88
Boomgaardsstraat	92 - 98
Boomgaardsstraat	102 - 176
Boomgaardsstraat	180 - 196
Eendrachtsplein	2 - 18
Eendrachtsstraat	79 - 81
Eendrachtsweg	36 - 39 (even + oneven)
Eendrachtsweg	49
Eendrachtsweg	58
Hermesplantsoen	3
Kortenaerstraat	12 - 22
Mauritsstraat	16
Mauritsweg	37 - 40
Mauritsweg	43 - 46
Van Oldenbarneveltstraat	119 - 127
Van Oldenbarneveltstraat	131 - 133
Oude Binnenweg	89 - 91
Oude Binnenweg	95 - 97
Oude Binnenweg	101 - 105
Oude Binnenweg	114 - 118
Oude Binnenweg	115
Oude Binnenweg	129 - 133
Schiedamsedijk	10
Schiedamsedijk	11
Schiedamsedijk	52 - 85 (even + oneven)
Schiedamsesingel	6
Schiedamsesingel	161 - 163

Schiedamsesingel	197 - 201
Schiedamsesingel	217
Schiedamse Vest	54 - 58
Schiedamse Vest	60 - 142
Schiedamse Vest	119 - 121
Schiedamse Vest	144 - 148
Schiedamse Vest	158 - 160
Schiedamse Vest	180
Schilderstraat	2 - 4
Vasteland	1 - 3
William Boothlaan	6 - 8
Witte de Withstraat	68 - 78
Witte de Withstraat	86

Bijlage 5 Aanwezige horeca per januari 2009 in Cool

In onderstaande tabellen is voor de gebieden waarvoor een consolidatiebeleid geldt, het aantal uitgegeven exploitatievergunningen en het aantal m² opgenomen. Voor de clusters die onbeperkt ontwikkeld mogen worden met horeca is geen overzicht gegeven van het aantal uitgegeven vergunningen en m².

Het gaat hier om publieke voor een ieder toegankelijke horeca; een vestiging met een andere functie die een exploitatievergunning nodig heeft voor een onderdeel valt daar niet onder. Daarom zijn bijvoorbeeld het RO-theater, RSS Koinoonia, Centrum Rijn- en binnenvaart niet opgenomen.

Cluster I: Schouwburgplein
Onbeperkt ontwikkelen

Cluster II: Van Oldenbarneveltstraat en Karel Doormanstraat			
De Kameleon	Van Oldenbarneveltstraat 88	BG	49 m² b.v.o.
Nostra	Van Oldenbarneveltstraat 127 a	BG	100 m² b.v.o.
Mangiare	Van Oldenbarneveltstraat 123	BG	91 m² b.v.o.
Wijnkoperij De Gouden Ton Rotterdam	Van Oldenbarneveltstraat 142 a	BG	90 m² b.v.o.
De Regenboog	Van Oldenbarneveltstraat 148 a	BG	80 m² b.v.o.
Centrum	Van Oldenbarneveltstraat 154b	1 ^e verd.	48 m² b.v.o.
Apollo	Van Oldenbarneveltstraat 116	BG	56 m² b.v.o.
Amuse	Van Oldenbarneveltstraat 139	BG	64 m² b.v.o.
Strano	Van Oldenbarneveltstraat 154a	BG	55 m² b.v.o.
Totaal	9 exploitatievergunningen	633 m² afgerond op max. 1.100 m² b.v.o.	
Vrijstelling voor 1 nieuwe horecazaak passend binnen het totaal van 1.100 m² b.v.o. in dit cluster.			

Cluster III: Mauritsweg			
Tai-Wu	Mauritsweg 24-26	BG, 1 ^e verd.	399 m ² b.v.o.
De Ridder	Mauritsweg 28 ^{II}	BG	59 m ² b.v.o.
Japans rest. Sumo	Mauritsweg 28-29	BG	280 m ² b.v.o.
Café Bootleg DJ	Mauritsweg 33 b	BG	110 m ² b.v.o.
De Unie	Mauritsweg 34	BG	217 m ² b.v.o.
De Punt	Mauritsweg 43 a	BG	70 m ² b.v.o.
La Luna	Mauritsweg 46 a	1 ^e verd.	110 m ² b.v.o.
New Energy	Mauritsweg 46 b	BG	174 m ² b.v.o.
Maria	Mauritsweg 52	BG, 1 ^e verd.	196 m ² b.v.o.
Hemingway	Mauritsweg 53 b	BG	85 m ² b.v.o.

Totaal	10 exploitatievergunningen	1.700 m² afgerond op max. 3.150 m² b.v.o.
Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.		

Cluster IV: Oude Binnenweg			
Figaro	Oude Binnenweg 53 a	BG	65 m² b.v.o.
Roman Palace	Oude Binnenweg 59	BG	1581 m² b.v.o.
Jan Visser	Oude Binnenweg 89 c	BG	48 m² b.v.o.
McDonalds	Oude Binnenweg 99 f	BG	230 m² b.v.o.
Eethuis Centre	Oude Binnenweg 103	BG	68 m² b.v.o.
Verburgh	Oude Binnenweg 106 a	BG	60 m² b.v.o.
Daily wok	Oude Binnenweg 106 c	BG	30 m² b.v.o.
Oude Binnenweg	Oude Binnenweg 110 c	BG	43 m² b.v.o.
Sijf	Oude Binnenweg 115 b	BG	219 m² b.v.o.
Café Linssen	Oude Binnenweg 119 a	BG	86 m2 b.v.o.
Timmer	Oude Binnenweg 120	BG	53 m² b.v.o.
Simply Bread	Oude Binnenweg 122	BG, 1 ^e verd.	207 m² b.v.o.
Venezia	Oude Binnenweg 125 b	BG	75 m2 b.v.o.
Melief	Oude Binnenweg 134 b	BG	140 m² b.v.o.
Akong	Oude Binnenweg 138 b	BG	56 m² b.v.o.
De Stamgast	Oude Binnenweg 140 a	BG	58 m² b.v.o.
De Vijgeboom	Oude Binnenweg 146 a	BG	91 m² b.v.o.
Rhythm	Oude Binnenweg 148 a	BG	93 m² b.v.o.
Subway Oude Binnenweg	Oude Binnenweg 150 a	BG	97 m² b.v.o.
Totaal	18 exploitatievergunningen	1.719 m² afgerond op max. 2.150 m² b.v.o.	
Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.			
In bovenstaand overzicht is niet de aanwezige amusementsshal Roman Palace (1.581 m2 b.v.o.) betrokken, voor deze inrichting geldt een aparte regeling.			

Vernietigd als gevolg uitspraak Raad van State 201009362/1/R4, d.d. 2-11-2011:

Cluster V: Eendachtsplein
Wijzigingsbevoegdheid B&W: ontwikkelen horeca onder voorwaarden mogelijk

Cluster VI: Westblaak
Onbeperkt ontwikkelen

Cluster VII: Witte de Withstraat/ Schilderstraat			
De Engel	Eendrachtsweg 19	BG, 1 ^e verd.	175 m² b.v.o.
3 Carabelas	Eendrachtsweg 23	BG, 1 ^e verd.	258 m² b.v.o.
Mastika	Eendrachtsweg 25	BG	152 m² b.v.o.
Bar Blue Label	Eendrachtsweg 27 boven	1e verd.	66 m² b.v.o.
De Roberto's	Eendrachtsweg 27 beneden	BG	78 m² b.v.o.
La Poule + De Poel	Eendrachtsweg 29 a,b	BG,1 ^e ,2 ^e ,3 ^e verd.	280 m² b.v.o.
DP 96	Eendrachtsweg 30	BG	124 m² b.v.o.
Rest. Eendracht	Eendrachtsweg 31 a	BG	40 m² b.v.o.
Atlantic Bar	Eendrachtsweg 56	BG	100 m² b.v.o.
La Fontana Express	Kromme Elleboog 85	BG	14 m² b.v.o.
Met de Franse Slag	Schilderstraat 20-22	BG	202 m² b.v.o.
Oase	Schilderstraat 24 a	BG	146 m² b.v.o.
Bagel Bakery	Schilderstraat 57 a - 59 a	BG	212 m² b.v.o.
Oliva	Witte de Withstraat 15 a	BG	114 m² b.v.o.
Bazar	Witte de Withstraat 16	BG	459 m² b.v.o.
Het Gelagh	Witte de Withstraat 40	BG, 1 ^e verd.	61 m² b.v.o.
Jaffa	Witte de Withstraat 44 b	BG	42 m² b.v.o.
Cocosnoot	Witte de Withstraat 46 a	BG	36 m² b.v.o.
Warung mini	Witte de Withstraat 47	BG	64 m² b.v.o.
Opa	Witte de Withstraat 49 a	BG	105 m² b.v.o.
Koosie	Witte de Withstraat 51 a	BG	82 m² b.v.o.
Hung Kee	Witte de Withstraat 61	BG	54 m² b.v.o.
Spooky	Witte de Withstraat 70	BG	56 m² b.v.o.
Eilat	Witte de Withstraat 76	BG	52 m² b.v.o.
De Witte Aap	Witte de Withstraat 78	BG	57 m² b.v.o.
Iez Café	Witte de Withstraat 79	BG	73 m² b.v.o.
De Schouw	Witte de Withstraat 80	BG	64 m² b.v.o.
Rest. Werelds	Witte de Withstraat 81-85	BG	445 m² b.v.o.
Tel Aviv	Witte de Withstraat 82	BG	45 m² b.v.o.
Zatkini	Witte de Withstraat 88	BG	292 m² b.v.o.
Cappadocia II	Witte de Withstraat 91 a	BG	113 m² b.v.o.
Witte de With	Witte de Withstraat 92	BG	70 m² b.v.o.
Cong's Corner	Witte de Withstraat 93	BG	40 m² b.v.o.
Mister Noodle	Witte de Withstraat 94 a	BG	97 m² b.v.o.
Toko 94	Witte de Withstraat 94 b	BG	91 m² b.v.o.

DP 96	Witte de Withstraat 96 (voorheen ingang Eendr.wg 30)	BG	124 m ² b.v.o.
C'est la vie	Zwarte Paardenstraat 91	BG	39 m ² b.v.o.
Totaal	36 exploitatievergunningen	4.398 m² afgerond op max. 5.500 m² b.v.o.	

Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.

Cluster VIII: Hartmansstraat/William Boothlaan

Tiki's	Hartmansstraat 16	BG	90 m ² b.v.o.
Le Grand	Hartmansstraat 18	BG	126 m ² b.v.o.
?	Hartmansstraat 20	BG	220 m ² b.v.o.
See you see me	Hartmansstraat 31	BG	244 m ² b.v.o.
Happy Wok	William Boothlaan 5	BG	89 m ² b.v.o.
RO Theater	William Boothlaan 6-8	BG	170 m ² b.v.o.
Bar The Meeting	William Boothlaan 7	BG	114 m ² b.v.o.
Totaal	7 exploitatievergunningen	1.053 afgerond op max. 1.400 m² b.v.o.	

Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.
(Hartmansstraat 20 is begin 2009 niet in gebruik.)

Cluster IX: Schiedamsesingel

Cosmo	Schiedamsesingel 133	BG	107 m ² b.v.o.
Gay Palace	Schiedamsesingel 137-139	Kelder, BG	299 m ² b.v.o.
COC Café	Schiedamsesingel 175	BG, 1 ^e verd.	100 m ² b.v.o.
Totaal	3 exploitatievergunningen	506 afgerond op max. 2.000 m² b.v.o.	

Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.

Cluster X: Schiedamse Vest

Onbeperkt ontwikkelen

Cluster XI: Baankwartier

Onbeperkt ontwikkelen

VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Cool van de gemeente Rotterdam.

1.2 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Archeologisch deskundige

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

1.5 Bebouwing

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

1.6 Bebouwingspercentage

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

1.7 Begane grond(laag)

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

1.8 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.

1.9 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bouwaanduidingen

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

1.12 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.

1.13 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.

1.14 Bouwverordening

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

1.19 Gevaarlijke stoffen

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

1.20 Gebouw

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

1.21 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.

1.22 Horeca

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

1.23 Hotel

Ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht.

1.24 Kap

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

1.25 Kantoren

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

1.26 Maaiveld

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

1.27 Milieudeskundige

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

1.28 N.A.P.

Normaal Amsterdams Peil

1.29 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.

1.30 Praktijkruimte

Een werkruimte, welke geen onderdeel uitmaakt van een woning.

1.31 Seksinrichting

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

1.32 Souterrain

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

1.33 Straatmeubilair

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

1.34 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.

1.35 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.36 Wet geluidhinder

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

1.37 Vrije vloeroppervlakte

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

1.38 Winkel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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 scheidsmuur, 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 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 Centrumvoorzieningen I, II, III en IV

3.1 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen I", zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder, behoudens de aan de Pierre Baylestraat gevestigde school) en winkels op de begane grond;
 - kantoren op de begane grond;
 - gebouwde parkeervoorzieningen zowel ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat deze voorzieningen, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel;
 - hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat op de begane grond van de Baan 153-159 geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan;
 - horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;

met de daarbij behorende berg-en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

- b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.2 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen II", zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
 - bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder voorzover niet aan de Westblaak gelegen), winkels en kantoren op de begane grond;
 - woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de verdiepingen, waarbij, zoals op de plankaart aangegeven:
 - ter plaatse van de locaties aan de noordzijde van de Westblaak en aan de Karel Doormanstraat, hoek Westblaak tot 27 meter hoog slechts mag worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de genoemde straten;
 - ter plaatse van de locaties aan de zuidzijde van de Westblaak, aan de Hartmansstraat, hoek Westblaak tot 24 meter hoog slechts mag worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de genoemde straten;
 - gebouwde parkeervoorzieningen zowel ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat deze voorzieningen, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel;
 - hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

met dien verstande dat hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie in acht genomen wordt;

- b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.3 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen III", zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder), winkels en kantoren op de begane grond;
 - woningen op de verdiepingen, waarbij ter plaatse van de Schiedamse Vest waar als hoogte 22 meter is aangegeven, slechts mag worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest;
 - gebouwde parkeervoorzieningen zowel ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat deze voorzieningen, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel;
 - hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

met dien verstande dat hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie in acht genomen wordt;

- b. de bestemmingen "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.4 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen IV", zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder), en winkels op de begane grond;
 - woningen op de verdiepingen;
 - hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;
 - een speelautomatenhal ter plaatse van Oude Binnenweg 59-65.

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

- b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.5

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

- a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft doordat maximaal 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het ten behoeve van de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
- d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
- e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

3.6

Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, worden bedrijven verstaan, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met dien verstande dat aan 2e Blekerhof 9 een electriciteitscentrale is toegestaan.

3.7

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid (centrumvoorzieningen I) zijn/is:

- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder) op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens kantoren op de verdiepingen toegestaan, met dien verstande dat zodra de kantoren gelegen aan de Eendrachtsweg en de Mauritsweg vervangen zijn door woningen, een kantoor ter plaatse niet meer is toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Eendrachtsweg 56, tevens een seksinrichting toegestaan.

3.8

In aanvulling op het bepaalde in het derde lid (centrumvoorzieningen III), zijn

- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder) op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens kantoren op de verdiepingen toegestaan.

3.9

In aanvulling op het bepaalde in het vierde lid (centrumvoorzieningen IV), zijn/is:

- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder) op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens kantoren op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens woningen op de begane grond toegestaan.

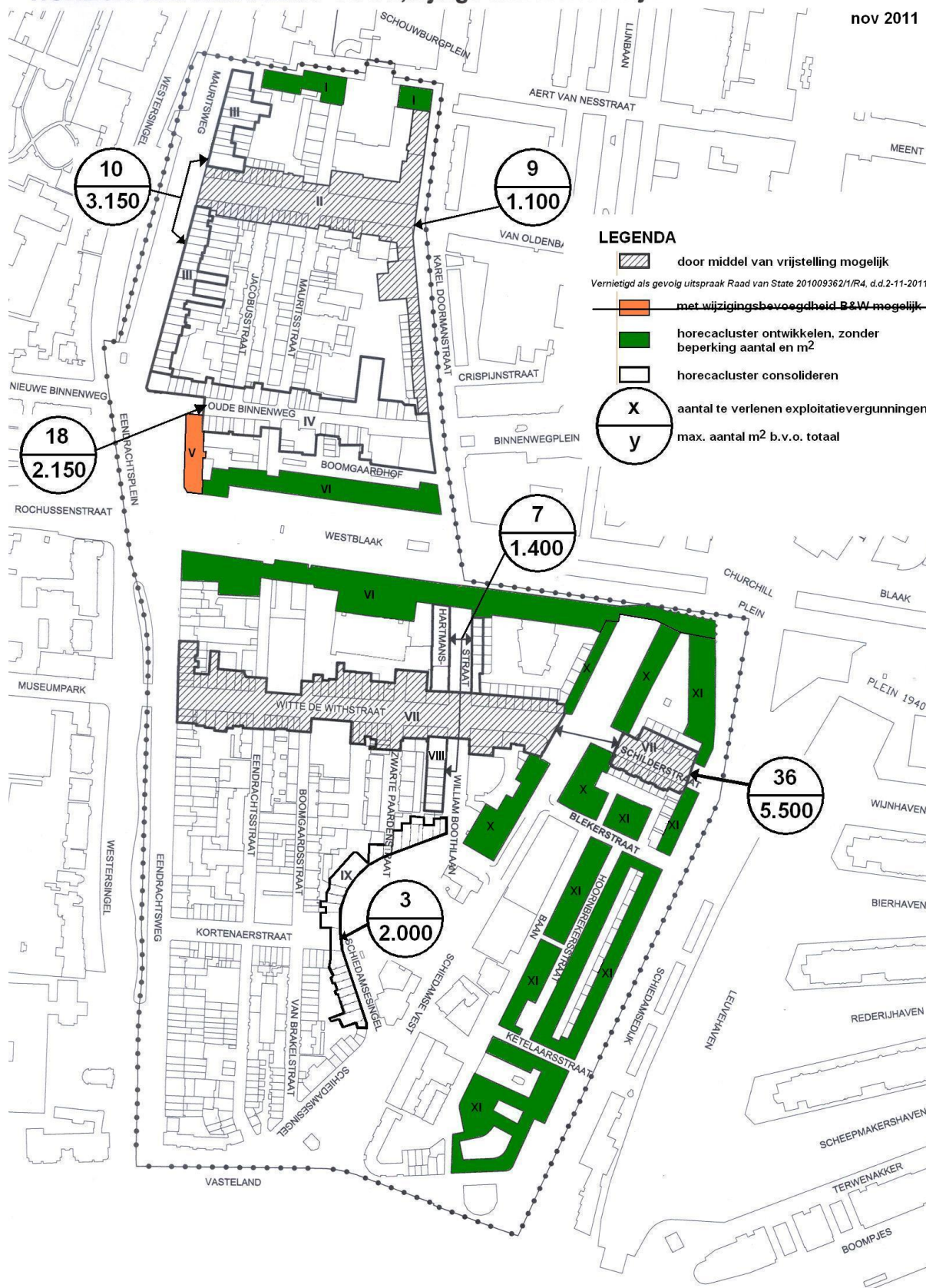
3.10

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het zesde lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.

HORECA ONTWIKKELING COOL, bijlage behorende bij artikel 3 lid.10

nov 2009

nov 2011



3.11

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste, tweede, derde en vierde lid ten behoeve van het vestigen van een functie op de verdiepingen, met dien verstande dat deze functie bij een bestaande en toegestane functie op de begane grond behoort en uitbreiding op de begane grond om financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

3.12

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 4 Maatschappelijke voorzieningen

4.1

De gronden, aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen", zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
- b. de bestemming "waterkering", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

4.2

De op de plankaart aangegeven hoogtemaat niet van toepassing is voor hoogteaccenten zoals kerktorens die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.

4.3

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, tevens een horecavestiging toegestaan.

4.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming "waterkering", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 5 Horeca

De gronden, aangewezen voor "horeca", zijn bestemd voor bouwwerken, waarin horeca is toegestaan, met de daarbij behorende tuinen en erven.

Artikel 6 Erf

6.1

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

- a. erf en tuin, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
- b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

6.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, als een pergola, een carport of een keermuur.

6.3

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 7 Tuin

7.1

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

- a. tuin, met de daarbij behorende (ontsluitings)paden en waterpartijen;
- b. de bestemming "waterkering", voor zover deze gronden op de plankkaart mede als zodanig zijn aangewezen.

7.2

In aanvulling van het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

7.3

Op de in het eerste lid bedoelde gronden, mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. aanbouwen aan de oorspronkelijke achtergevel van een gebouw, met dien verstande dat:
 - de hoogte niet meer bedraagt dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping met een maximum van 4 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein, met dien verstande dat dit maximum niet geldt ingeval sprake is van een souterrain of beletage;
 - de diepte van een aanbouw aan de achtergevel niet meer bedraagt dan 2,5 meter en daarbij een achtertuin resteert met een diepte van minimaal 5 meter;
 - de diepte van een aanbouw aan de achtergevel niet meer bedraagt dan 3 meter en daarbij een achtertuin resteert met een diepte van minimaal 9 meter;
 - de achtertuin door dat bouwen voor niet meer dan 50% bebouwd is;
- b. bijgebouwen ten behoeve van huishoudelijke doeleinden in een achtertuin, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte maximaal 12 m² bedraagt;
 - de hoogte maximaal 3 meter bedraagt, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
 - de achtertuin door dat bouwen voor niet meer dan 50% bebouwd is;
- c. brandtrappen indien deze vereist zijn vanwege de veiligheid van de zich in het voorliggend pand bevindende personen.

7.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming "waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 8 Verkeersweg

8.1

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, tramhaltes fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

8.2

In aanvulling van het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 1,5 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

8.3

Op de in het eerste lid bedoeld gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:

- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, tramhaltes, reclame inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.

8.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 9 Verblijfsgebied

9.1

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

9.2

In aanvulling van het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 1,5 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

9.3

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, fietsbergingen, speelelementen, reclame inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker, alsmede één gebouw ten behoeve van het beheer van het skatepark met een oppervlakte van maximaal 40 m² en een hoogte van maximaal 3 meter.

9.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 10 Metro (ondergronds)

10.1

De gronden aangewezen voor "metro (ondergronds)", zijn bestemd voor:

- a. ondergrondse spoorbanen ten dienste van het metroverkeer met de daarbij behorende ondergrondse bouwwerken als een spoortunnel en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functionering van het spoorwegverkeer;
- b. de bestemmingen "verkeersweg", "verblijfsgebied", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;

10.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

10.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de metro niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in bij de metrobeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling verbinden ter bescherming van de belangen van de metro.

10.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "verkeersweg", "verblijfsgebied", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 11 Gebouwde parkeervoorzieningen

De gronden, aangewezen voor "gebouwde parkeervoorzieningen", zijn bestemd voor een parkeergarage ter voorziening in de behoefte aan ruimte voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, groenvoorzieningen.

Artikel 12 Water

12.1

De gronden, aangewezen voor "water", zijn bestemd voor een vijver, en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen;

12.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.

Artikel 13 Groen

13.1

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

- a. park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, fiets en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied" voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

13.2

Op de in het eerste en tweede lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, de in het tweede lid bedoelde kunstwerken, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker. Voorzover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, mag alleen gebouwd worden indien de belangen van het waterschap dit gedogen

13.3

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 14 Leiding

14.1

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

- a. een stadsverwarmingsleiding, met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. de bestemmingen "centrumvoorzieningen III", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "metro (ondergronds)", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

14.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde leiding worden gebouwd.

Vrijstelling

14.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de stadsverwarming niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de stadsverwarming.

Aanlegvergunning

14.4

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

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

Een schriftelijke vergunning zal slechts worden verleend, indien de belangen van de stadsverwarming en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen.

Hiertoe wint de aanvrager van de aanlegvergunning advies in bij de leidingbeheerder.

14.5

Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.

14.6

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "centrumvoorzieningen III", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "metro (ondergronds)", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen in de bestemmingen "verkeersweg", "verblijfsgebied", "tuin" en "groenaanleg", ter zake is bepaald.

Artikel 15 Waterkering

15.1

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

- a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
- b. de bestemmingen "centrumvoorzieningen I en IV", "maatschappelijke voorzieningen", "erf", "tuin", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "metro (ondergronds)", "groen", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

15.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

15.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens de in het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in bij de dijkbeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.

15.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "centrumvoorzieningen I en IV", "maatschappelijke voorzieningen", "erf", "tuin", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "metro (ondergronds)", "groen", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 16 Archeologisch waardevol gebied

Bestemmingsregeling

16.1

De voor "archeologisch waardevol gebied " aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan grond eigen zijnde archeologische waarden

Bouwregeling

16.2

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) 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 lid 3.

16.2.1

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende voorschriften 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.

Aanlegvergunning

16.3

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 a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- d. dieper reiken dan 1 meter boven NAP (gebied A);
- e. dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B).

Het betreft:

- 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.

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.

16.3.1

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

16.3.2

Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 17 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 18 Algemene bouwvoorschriften

18.1 Maximum bebouwingspercentage

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

18.2 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de voorschriften geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de plankaart;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte (technische voorzieningen voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsinstallaties, ramenwasinstallaties e.d., mits niet hoger dan 4 meter worden niet meegerekend).

18.3 Maximum goothoogte

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

18.4 Souterrain

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

18.5 Afdekking van gebouwen

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

18.6 Dakkapellen

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

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

18.7 Overbouwde doorgang

Ter plaatse van de aanduiding "Overbouwde doorgang" mag de bestemming uitsluitend worden verwezenlijkt, indien op maaiveld een doorgangsmogelijkheid, bedoeld en geschikt voor gebruik door voetgangers blijft bestaan c.q. wordt aangebracht.

Een dergelijke doorgangsmogelijkheid moet ten minste een vrije hoogte van 4,5 meter hebben.

Artikel 19 Algemene vrijstellingen

19.1 Vrijstelling van de maximaal toegestane bouwhoogte

- a. burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften 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;
- b. burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 7 meter bedraagt (zie artikel 18.2).

Artikel 20 Wijziging van het plan

20.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie;

Baankwartier

a. Met inachtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk planbeschrijving in paragraaf 4.5.;

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid I**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen II" en "centrumvoorzieningen IV" bestemde gebieden een hogere maximum-hoogte conform het in de toelichting opgenomen kaartje toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De thans aan de Blekerstraat aanwezige electriciteitscentrale is niet meer aanwezig.
- Het blok tussen Blekerstraat en Schilderstraat wordt integraal bestudeerd, waarbij, in de voorbereiding van het wijzigingsplan, ook de bestaande woningen aan de Schildersstraat worden meegenomen;
- Er mag gebouwd worden ter plaatse van de als "verblijfsgebied" bestemde huidige 2e Blekerhof indien door de nieuwe ontwikkeling geen ontsluiting meer nodig is in de 2e Blekerhof;
- Tot een hoogte van 25 meter moet ten minste 50% de functie wonen hebben en boven de 25 meter ten minste 75%.
- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter mag dit over een in noord-zuid richting aaneengesloten lengte van ten hoogste 30 meter.
- De begane grondlaag moet, voorzover grenzend aan de Schilderstraat, Schiedamse Vest en Blekerstraat ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- Aan de Schilderstraat komen geen woningen en kantoren op de begane grond.
- De functie parkeren is, behoudens de in- en uitgang, aan de straatzijde niet toegestaan.
- Waar de bebouwing aan de Schiedamse Vest grenst en een hoogte van 28 meter is aangegeven, mag, wanneer er sprake is van geluidgevoelige functies, tot een hoogte van 25 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter, is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk.

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid II**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen II" bestemde gebieden een hogere maximum-hoogte conform het in de toelichting opgenomen kaartje toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De ontwikkeling dient zich uit te strekken over de gehele diepte van het gebied tussen Baan en 1e Blekerhof, waarbij de Hoornbrekersstraat bereikbaar moet blijven zolang er zich nog (hoofd)toegangen bevinden.
- Bij nieuwbouw zijn er geen (hoofd)toegangen meer aan Hoornbrekersstraat.
- Bij het ontwikkelen van een blok, moet vermeden worden dat er reststukken aan weerszijden overblijven die niet meer ontwikkeld zouden kunnen worden binnen de ambities van de stedenbouwkundige visie, zoals deze in de toelichting is verwoord.
- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter mag dit over een in noord-zuid richting aaneengesloten lengte van ten hoogste 30 meter en over een oppervlakte (footprint) van ten hoogste 700 m².
- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen.
- Tot een hoogte van 25 meter moet ten minste 50% de functie wonen hebben en boven de 25 meter ten minste 75%.
- De begane grondlaag moet, voorzover grenzend aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat ten

minste 4,5 meter hoog zijn.

- De functie parkeren is, behoudens de in- en uitgang, aan de straatzijde uitsluitend aan de 1e Blekerhof toegestaan.
- De op de begane grond toegestane functies dienen kleinschalig te zijn, dat wil zeggen, niet groter dan 200m² per vestiging.
- Op de begane grond van de Ketelaarsstraat zijn geen geluidsgevoelige functies toegestaan.
- Waar de bebouwing aan de Blekerstraat grenst, mag tot een hoogte van 35 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Blekerstraat, indien sprake is van geluidsgevoelige functies en zolang de energiecentrale aanwezig is.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter, is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk.

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid III**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen II" bestemde gebieden als maximum-hoogte een hogere maximum-hoogte conform het in de toelichting opgenomen kaartje toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het blok tussen Schiedamsedijk en Baan dient in het wijzigingsplan integraal bestudeerd te worden.
- Tot een hoogte van 25 meter moet ten minste 50% de functie wonen hebben en boven de 25 meter ten minste 75%.
- Ter plaatse van de nu als "erf" bestemde onbebouwde ruimte kan gebouwd worden indien door de nieuwe ontwikkeling geen ontsluiting meer nodig is.
- De begane grondlaag moet, voorzover grenzend aan de Ketelaarsstraat, Baan en Schiedamse Vest ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- De functie parkeren is, behoudens de in- en uitgang, aan de straatzijde niet toegestaan.
- Het huidige GGD-gebouw is historisch waardevol. In het wijzigingsplan dient bezien te worden of (gedeeltelijke) handhaving van het gebouw mogelijk is.
- Waar de bebouwing (nieuwe gedeelte) direct aan de Schiedamsedijk grenst, mag tot een hoogte van 25 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van Schiedamsedijk, indien sprake is van geluidsgevoelige functies.
- Waar de bebouwing (oude gedeelte) direct aan de Schiedamsedijk grenst, mag tot een hoogte van 72 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamsedijk, indien sprake is van geluidsgevoelige functies.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter, is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk.

Gebied ten westen van de Schiedamse Vest

b. Met inachtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk planbeschrijving in paragraaf 3.3, onder het kopje "Ruimtelijke structuur oud Cool".

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid IV**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor het als "centrumvoorzieningen I" bestemde gebied een maximum-hoogte tot 70 meter toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De begane grondlaag moet ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- Ten minste 50% van de bebouwing moet de functie wonen hebben en ten hoogste 25 % mag de functie kantoren hebben.
- Bij nieuwbouw worden woningen niet op de begane grond gesitueerd.
- De functie parkeren is aan de straatzijde niet toegestaan; ontsluiting dient te geschieden vanuit het Witte de Withhof.
- Waar de bebouwing aan de Schiedamse Vest grenst en een hoogte van 25 meter is aangegeven, mag tot een hoogte van 30 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare

ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.

- Bij maatvoering en opbouw van het gebouw dient rekening gehouden te worden met de bouwhoogtes in de omgeving. Aansluiting bij de bouwhoogtes in de omgeving kan gezocht worden door middel van 'setbacks'.

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid V**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing en een verruiming van de bestemming door voor het als "maatschappelijke voorzieningen", "centrumvoorzieningen II" en "verblijfsgebied" bestemde gebied:

tevens woningen, kantoren en een hotel toe te staan binnen de contouren van de bestemming "centrumvoorzieningen II", een verhoogd parkeerdek met tuin voorzover de gronden zijn bestemd voor "verblijfsgebied", alsmede een maximum-hoogte tot 70 meter toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Ten minste 50% van de bebouwing moet de functie wonen hebben en ten hoogste 25 % mag de functie kantoren hebben.
- Het huidige Cinematheater is een gemeentelijk monument. Handhaving van het huidige gebouw van het Cinematheater is uitgangspunt bij toekomstige ontwikkeling.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.

Bestemmingsgrenzen

c. ten behoeve van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen, in die zin dat deze maximaal 10 meter mogen verschuiven, ingeval:

- de toe te passen verkavelingswijze daartoe aanleiding geeft;
- de stedenbouwkundige redenen daartoe aanleiding geven.

Een en ander met dien verstande dat ten aanzien van de bij de opschuiving betrokken gronden de voorschriften zullen gelden die betrekking hebben op de bestemming waarvan de grenzen worden verruimd en de ter zake toepasselijke milieuregelgeving niet wordt overschreden.

Parkeervoorzieningen

d. ten behoeve van gedeeltelijk ondergrondse en op maaiveld te realiseren parkeervoorzieningen binnen de bestemmingen "centrumvoorzieningen", "tuin", "groen", "verkeersweg" en "verblijfsgebied". Een en ander met dien verstande dat:

- overeenstemming bestaat met milieuregelgeving;
- een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is; en
- realisatie van ondergrondse parkeervoorzieningen financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

Vernietigd als gevolg uitspraak Raad van State 201009362/1/R4, d.d. 2-11-2011:

Horeca Eendrachtsplein

e. ———Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van het Eendrachtsplein in de bestemming "Centrumvoorzieningen IV" op de begane grond horeca toe te staan; met in aanmerking van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting in paragraaf 4.7: onder het kopje "Horeca in Cool"; en wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de vestiging draagt bij aan de attractiviteit van het centrum;
- de bovengelegen functies worden niet bovenmatig gehinderd.

Bouwen in te wijzigen plangedeelte

20.2

Het bouwen van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken is slechts toegestaan overeenkomstig een vastgestelde wijziging van het bestemmingsplan.

20.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een vastgestelde wijziging van dit bestemmingsplan indien geen zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingebracht.

Procedure

20.4

Alvorens een wijziging ingevolge het eerste lid vast te stellen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging, schriftelijk bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp voor de wijziging, ligt daartoe gedurende deze termijn ter inzage.

Artikel 21 Gebruik

21.1

Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven, op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

Vrijstelling

21.2

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Overgangsbepaling

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

22.1

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet, en die afwijken of zouden afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwaanvraag wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

22.2

Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde als wel in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

22.3

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

22.4

Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 23 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 14 vierde lid, of artikel 22.2.3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 24 Slotregel

Deze voorschriften worden aangehaald als:

Voorschriften van het bestemmingsplan "Cool", gemeente Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1: **Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 2**

Bijlage 2: **Kaarten**

Huisnummerkaart	d.d. 20-02-2009
Plankaart Archeologie	d.d. 20-02-2009
Plankaart	d.d. 16-04-2009

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 2

Toelichting

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

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezonde terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1:	afstand tot woningen 0 of 10 meter
categorie 2:	afstand tot woningen 30 meter
categorie 3.1:	afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2:	afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1:	afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2:	afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1:	afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2:	afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3:	afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6:	afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

SBI-code	-	omschrijving	cat.
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m²	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2

20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
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
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	0	Aardewerfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	2	Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C 0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C 1	- < 10 MVA	2
40	D 0	Gasdistributiebedrijven:	

40	D 3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D 4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E 0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E 2	- blokverwarming	2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B 0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B 1	- < 1 MW	2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
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
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
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
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m²	2
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	2
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2

52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
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	
6022		Taxibedrijven	2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B 0	zendinstallaties:	
642	B 2	- FM en TV	1
642	B 3	- 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
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	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.2	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:	

9002.2	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

Bijlage 2 Kaarten

Rotterdam, 23 juni 2009.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Cool

15

ONTVANG
24 JUNI 2009
GRITSE

GEMEENTERAAD
Vergadering van
5 NOV. 2009
m.m. conform besloten

099R1807
GEMEENTERAAD
Vergadering van
9 JULI 2009
Gesteld in handen van
de commissie voor FBS

Aan de Gemeenteraad.

Het plangebied omvat de wijk Cool, gelegen in de binnenstad van Rotterdam. Sinds de stadsvernieuwing in de jaren zeventig heeft deze wijk vrijwel geen aandacht meer gekregen in het binnenstedelijk ruimtelijke ordeningsbeleid. Voor het grootste gedeelte van Cool vigeert het geldende bestemmingsplan van 1983.

Nadere beschouwing leert dat Cool wel degelijk een eigen stedelijke dynamiek kent en dat er een veelheid aan binnenstedelijke functies is gehuisvest.

De dynamiek in de commerciële en dienstensector en in het woningbestand in Cool vraagt om een structurele aanpak. Daarnaast is de druk op de schaarse open ruimte in het gebied groot, wat duidelijke afspraken over de betekenis van de buitenruimte noodzakelijk maakt. Naast bovenstaande ontwikkelingen is het tevens noodzakelijk uitspraken te doen over de zone langs de Schiedamsedijk, het Baankwartier. Dit gebied is namelijk onderdeel van de hoogbouwzone en is tegelijkertijd aangewezen als wederopbouwaandachtsgebied. Tot slot hebben studies, voorafgaand aan dit bestemmingsplan, aangetoond dat het beleid dat zich richt op verdichting van de woonfunctie in de binnenstad zijn weerslag kan vinden in de wijk.

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

De hoofddoelen van het beleid voor Cool zijn:

1. het transformeren van de wijk naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie, d.m.v. programmatische verdichting met zowel woningen als publieksfuncties;
2. het koesteren en versterken van de diversiteit in programmatische profielen in de wijk, zoals de kunstas, de culturele as en de winkelstraten;
3. het verminderen van de druk op de openbare ruimte in het plangebied zodat de schaarse ruimte die er is, kwalitatief goed en voor zoveel mogelijk gebruikersgroepen toegankelijker is;
4. bescherming van de historisch waardevolle elementen in de wijk, zoals de rijks- en gemeentelijke monumenten maar ook de bepalende delen van het wederopbouwaandachtsgebied.

Planvorm

Gekozen is voor een planvorm die zowel flexibiliteit biedt in de uitwerking als voldoende rechtszekerheid geeft aan betrokken bewoners en andere vastgoedeigenaren in de wijk. Voor het oude deel van Cool, het gebied ten westen van de Schiedamse Vest, en het Baankwartier betekent dat een hoofdzakelijk gedetailleerd conserverend bestemmingsplan voor wat betreft rooilijnen en hoogtes. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de culturele as (Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg) en rond binnengebieden. Wat betreft de toegelaten functies biedt dit bestemmingsplan meer flexibiliteit ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

Voor het Baankwartier is de bestaande situatie als zodanig bestemd, maar zijn daarnaast wijzigingsbevoegdheden opgenomen die toekomstige verdichting van het gebied met hoogbouw faciliteren. Het Baankwartier in Cool is een gebied waar een aanzienlijke verdichting met woningen en andere stedelijke functies in de toekomst plaats kan vinden. De gemeentelijke prioriteit voor het afmaken van binnenstedelijke



woonlocaties ligt de komende jaren nog bij het Laurenskwartier en het Wijnhaveneiland. Het is echter wel wenselijk de transformatie en verdichting van het Baankwartier mogelijk te maken.

Dit geldt ook voor het overgangsgebied tussen het Baankwartier en het historisch deel van Cool. De locaties van de polikliniek van het Oogziekenhuis en van Cinerama zijn conform de huidige situatie bestemd, maar tegelijkertijd wordt verdichting d.m.v. hogere bebouwing (tot 70 meter) gefaciliteerd met wijzigingsbevoegdheden.

Financiën

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan Baankwartier (september 2003) is door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam een globaal haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Onder andere op basis van dit onderzoek is besloten om in het plangebied van het bestemmingsplan Cool geen gemeentelijke grondexploitatie te gaan voeren. De (her)ontwikkeling van het gebied zal dan ook niet door de gemeente geïnitieerd gaan worden.

Dit betekent dat de gemeente Rotterdam niet (zoals vaak gebruikelijk is) het onroerend goed verwerft, de grond bouwrijp maakt en deze dan uitgeeft. De ontwikkeling van het gebied zal vooral aan marktpartijen worden overgelaten. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken, komen dan ook ten laste van de desbetreffende marktpartij. Eventuele bijdragen in de aanpassingen van de infrastructuur zijn nog niet bekend en voorsnog worden deze niet voorzien.

Deze ontwikkelingen zijn opgenomen als wijzigingsbevoegdheden. In het wijzigingsplan zal voor deze locaties de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond.

Er is in het gebied echter een aantal locaties waar de gemeente Rotterdam (een deel van de) grond in bezit heeft. Voor deze locaties geldt dat deze minimaal kostendekkend ontwikkeld moeten gaan worden.

Ter inzage

Bij besluit van 27 februari 2007 heeft ons college besloten tot terinzagelegging van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Cool" heeft van 16 maart 2007 tot en met 26 april 2007 bij het City Informatie Centrum, Coolsingel 197 te Rotterdam ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen ingekomen:

1. Mr. C.J. Baijens (Kneppelhout & Korthals), Postbus 546, 3000 AM, namens dhr. F.P.C. Mastenbroek en mevr. S.C. Mastenbroek.
2. Mevr. mr. J. Vijlbrief-van der Schaft (Simmons & Simmons), Postbus 190, 3000 AD, namens mevr. F. de Vries en dhr. C. Westerik.
3. De heer B.J. Korthagen namens Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.
4. Mr. W.J. Haeser (Houthoff Buruma), postbus 1507, 3000 MB, namens Het Nieuwe Rotterdam.
5. Ing. P.W. Becht, namens Bouwfonds MAB, Postbus 75, 2600 AB Delft.
6. De heer N. Stuckman namens de familie P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH.
7. Ir. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74^e.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van zienswijzen en commentaar

Ad 1. Mr. C.J. Baijens namens de heer en mevrouw Mastenbroek.



Uitzicht en omgeving

De heer F.P.C. Mastenbroek is eigenaar van het appartement aan de Schiedamseweg 70^e, waarvan zijn dochter, mevrouw S.C. Mastenbroek de bewoonster is.

Het appartement aan de Schiedamsedijk biedt nu vrij uitzicht aan zowel de voor- als de achterzijde van het pand. Vier van de zes te ontwikkelen torens zijn pal achter de Schiedamsedijk 60-85 geprojecteerd. Deze nieuwbouwblokken zullen in de nabijheid van het appartement (kunnen worden) gerealiseerd. Uitgangspunt voor de nieuwbouwblokken is dat een basisblok 25 meter hoog wordt gebouwd. Vervolgens kan hoogbouw worden toegevoegd tot circa 100 meter. Met een wijzigingsbevoegdheid kan dit tot een maximale hoogte van 150 meter mogelijk worden gemaakt. Het uitzicht zal onaanvaardbaar worden verslechterd, want de woning kijkt uit op een minimaal honderd meter hoge muur in de onmiddellijke nabijheid.

Zij zullen ernstige hinder ondervinden van de situering en omvang van de geplande bouwwerken, zoals verslechtering van het uitzicht vanuit de woningen, een aantasting van de privacy, een sterk verminderde bezonning en extra windbelasting. De homogeniteit van en sfeer in de wijk wordt verstoord. De waarde van het appartement zal verminderen door de realisering van de nieuwbouwblokken. Zij behouden zich het recht voor de (plan)schade te verhalen op de Gemeente.

Verzocht wordt de aspecten bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, uitgebreider aan de orde te laten komen bij de uitwerking van de verschillende deelplannen.

Commentaar

Zoals eerder opgemerkt in antwoord op soortgelijke inspraakreacties, heeft het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Realisatie is echter slechts mogelijk door toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid.

Gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid is ook aan regels gebonden.

Uiteraard wordt een ontwerp wijzigingsplan pas door ons college in procedure gebracht indien wij van oordeel zijn dat er voldoende rekening met die belangen zal worden gehouden. Mochten belanghebbenden daar anders over denken, dan krijgen zij daarna de gelegenheid dit in het kader van de terinzagelegging van het wijzigingsplan (of het bouwplan indien op de wijziging wordt vooruitgelopen) naar voren te brengen.

Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt en kan men verder gaan met planvorming.

Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen dient ons college de zienswijzen af te wegen. Het vastgestelde wijzigingsplan moet daarna door Gedeputeerde Staten worden goedgekeurd.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.



Goede ruimtelijk onderbouwing

Een goede ruimtelijk onderbouwing ontbreekt. Er heeft geen zorgvuldige inventarisatie en afweging van de betrokken belangen plaatsgevonden. Het is onvoldoende duidelijk waarom het belang dat is gediend met de realisering van de nieuwbouwblokken op deze wijze prevaleert boven de belangen van omwonenden.

Commentaar

Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van.

Gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid dwingt tot het afwegen van belangen van de initiatiefnemer enerzijds en die van de omwonenden anderzijds.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Milieuaspecten

De milieuaspecten zijn onvoldoende belicht. Er is niet voldaan aan de vereisten van de Wet geluidhinder. Het akoestisch rapport ontbreekt. Er is onvoldoende onderzocht wat de invloed van de luchtkwaliteit zal zijn. In het rapport Luchtkwaliteit Cool d.d. 7 maart 2007 is nagelaten de visie van de dS+V ten aanzien van de verkeersintensiteiten weer te geven. Gevreesd wordt voor een grote toename van het aantal verkeersbewegingen in de nabije omgeving en de toename van de verkeers- en parkeerbelasting. Ook het wateronderzoek is niet naar behoren uitgevoerd.

Commentaar

Met nieuw onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van de afzonderlijke locaties berekend. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde wetgeving. De geluidsbelasting is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde zoals in de wet is vastgelegd. Op verschillende locaties wordt de voorkeursgrenswaarden overschreden. Voor verschillende locaties is het gemotiveerd aanvragen bij het college van een hogere grenswaarde mogelijk. Op het moment van vaststelling van het plan zullen deze hogere grenswaarden zijn verleend.

Met nieuw onderzoek is de luchtkwaliteit onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde wetgeving. In het onderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. In alle onderzochte jaren worden de plandrempels en grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit 2007 nergens overschreden. Het plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

De onderzoeken voor lucht en geluid houden rekening met een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is op basis van het geplande programma in het Baankwartier voor Cool zuid een parkeerbalans opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met onder andere de nieuwe parkeernormering voor woningen. Uit de verkenning komt naar voren dat parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Met nieuw onderzoek is het wateronderzoek geactualiseerd. In verband met de uitbreiding van het verharde oppervlak dient 42 m² extra wateroppervlak te worden aangelegd. Vanwege het tekort aan oppervlaktewater in het gebied is bij de uitwerking van de plannen overleg met de waterbeheerder noodzakelijk, in verband met realisatie van de waterberging.



Wij stellen voor aan de zienswijze tegemoet te komen door de toelichting met betrekking tot het hoofdstuk Milieu uit te breiden en te actualiseren.

Wijzigingsbevoegdheid

De opgenomen voorschriften en het artikel omtrent de wijzigingsbevoegdheid zijn onvoldoende bepaald. De wijzigingsbevoegdheid staat niet in redelijke verhouding tot de primaire bestemmingen.

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur opgesteld, in het bijzonder met het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Commentaar

In hoofdstuk 3.4. (Transformatie Baankwartier) worden niet alleen de achtergronden van de gewenste transformatie uiteengezet, maar wordt ook getoond welk eindbeeld de gemeente hier voor ogen heeft.

Dat dit eindbeeld nogal afwijkt van de huidige bebouwing klopt, maar dat is het directe gevolg van de wens om meer woningen in dit gebied mogelijk te maken. Dat een en ander door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt en niet primair, vindt zijn oorzaak in de wens om de daadwerkelijke ontwikkeling aan de markt over te laten. Dat verklaart ook het relatief grote aantal voorwaarden dat aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden is verbonden.

Niet valt in te zien waarom er strijd zou zijn met enig beginsel van behoorlijk bestuur.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Ad 2. Mevrouw mr. J. Vijlbrief-van der Schaft namens mevrouw de Vries en de heer Westerik.

Mevrouw F. de Vries en de heer C. Westerik zijn eigenaren van Eendrachtsplein 18 en huurders van de zolder van Eendrachtsplein 16. Zij hebben daar een galerie en een schildersatelier. Op 7 februari 2007 heeft ons college aan de heer H.C. Smol vrijstelling verleend voor het gebruik en het vergroten van Eendrachtsplein 16 ten behoeve van horeca. Tegen deze vrijstelling hebben zij verzet aangetekend.

Wijziging bestemmingsplan

Op de panden aan het Eendrachtsplein is de bestemming "Centrumvoorzieningen IV" gelegd, waarbij horeca is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan".

Op de plankaart komt de aanduiding "horeca toegestaan" in het geheel niet voor.

Weliswaar wordt er een bijlage, behorende bij artikel 3, lid 10 van de voorschriften, genoemd, maar deze maakt geen deel uit van de plankaart. Deze bijlage is in strijd met de plankaart en de daarbij behorende voorschriften.

De ontsluiting aan de achterzijde van de woningen naar de openbare weg is onvoldoende geregeld, zeker nu de panden aan de voorzijde niet bereikbaar zijn.

Commentaar

Op de volgende wijze is horeca in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt:

In hfdst. 3.2 van de toelichting, dat correspondeert met het kaartje dat bij artikel 3, lid 10 hoort, staat dat horeca is toegestaan binnen de op dit kaartje aangegeven clusters volgens de regeling in artikel 3 (centrumdoeleinden), lid 10.

Daarnaast is buiten die clusters of buiten de bestemming centrumdoeleinden ook horeca toegestaan, wanneer die al aanwezig was. In die gevallen is als aanduiding een ster gegeven wanneer het om horeca op de begane grond gaat en de bestemming Horeca (Ho) wanneer het een geheel pand betreft.



Het Eendrachtsplein is gelegen in cluster V (in de bestemming centrumdoeleinden) en is aangewezen als "Ontwikkelen zonder beperking in aantal en vierkante meters".

Het kaartje dat de clusters aangeeft is onderdeel van het voorschrift.

De ontsluiting aan de achterzijde van de woningen wordt niet anders dan deze nu is.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening vanwege:

Strijd met het horecabeleid

Met betrekking tot het horecabeleid geeft het bestemmingsplan onvoldoende aan op grond van welke omstandigheden deze ingrijpende beleidswijziging wordt gerechtvaardigd. Horecaontwikkeling is volgende de Horecanota alleen mogelijk met bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit plan laat de onbeperkte ontwikkeling van horeca toe. Er had aangegeven moeten worden om welke reden met welke rechtswaarborgen horeca naast, boven en onder woningen mogelijk is, gelet op de ouderdom van de panden en de doelstellingen van de Horecanota om het bestaande woon- en leefklimaat te beschermen. Het plan is niet goed gemotiveerd en in strijd met de AWB en WRO.

Onvoldoende gemotiveerd onderzoek luchtkwaliteit

In het luchtkwaliteitonderzoek wordt niet aangegeven waarom het plan niet zal bijdragen aan de overschrijding van de grenswaarden.

Onvoldoende gemotiveerde toename parkeerdruk

De parkeerdruk in dit gebied is groot. Door dit bestemmingsplan zal de behoefte aan parkeerplaatsen met een aantal van ongeveer 1.500 tot 2.200 toenemen. Hier wordt geen concrete oplossing voor geboden.

Onzorgvuldige omgang met historisch waardevolle elementen

Ondanks de kwalificatie van Eendrachtsplein 2 t/m 18 als "historische waardevolle objecten" wordt onbeperkt horeca met terrassen toegestaan, waar oude historische stadspanden zijn gelegen. De voorgenomen aanwijzing als beschermd stadsgebied komt niet in het bestemmingsplan tot uiting.

Zo leent de oude bebouwing met gemeenschappelijke muren zich slecht voor horeca, omdat deze zeer geluidgevoelig zijn.

Ruimtelijke afweging inzake geluid onvoldoende

Er is te weinig onderzoek gedaan voor wat betreft geluid met betrekking tot horeca in samenhang met woonfuncties. Een goede ruimtelijke afstemming van woonfuncties op horecafuncties en andersom ontbreekt. Dit geldt niet alleen voor de bestaande, maar ook voor de geplande omgeving.

Toegevoegd is het akoestisch onderzoek van Witteveen en Bos dat in het kader van de eerder genoemde vrijstellingsprocedure voor Eendrachtsplein 16 is gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat een restaurant op deze locatie niet **kan** voldoen aan te stellen geluidseisen.



Gebrek aan samenhang tussen Culturele as en woonfunctie

Volgens de toelichting wordt ingezet op versterking van de woonfunctie en moet de stad een grote diversiteit aan inwoners krijgen. Hiertoe moet vooral "de bovenkant van de markt" zich ook in het centrum vestigen. Dit lukt niet bij het onbepaald stimuleren van horecavestigingen. Gewezen wordt op de ontwikkelingen in de Witte de Withstraat, waar eerder voor horeca vrijgegeven panden door de gemeente weer zijn teruggekocht. Ook Eendrachtsplein 16 wordt als voorbeeld genoemd, waar de nieuwe eigenaar de rest van zijn pand vol met studenten zette.

De galerie en het atelier van reclamanten zijn niet gebaat bij de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de "Culturele as" zouden culturele functies juist versterkt moeten worden door een meer expliciete bestemming.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een concreet beleid met betrekking tot de "Culturele as".

Commentaar

Strijd met het horecabeleid

In de Horecanota 2007-2011 wordt gesteld dat de versterking en uitbreiding van de centrumfuncties, waaronder ook het wonen in de stad, belangrijke doelstellingen zijn voor de toekomst. Het verder concentreren en versterken van de horeca in de binnenstad levert een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van de binnenstad en aan de bekendheid van de stad als geheel. Een uitgebreid en divers horeca-aanbod versterkt de functie van het stadscentrum als publiekstrekker en is aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners. In het bestemmingsplan wordt een integrale ruimtelijke afweging gemaakt van alle mogelijke en gewenste functies in een bepaald gebied.

Met inachtneming van het bovengestelde is in het bestemmingsplan Cool afgewogen waar en in welke mate Horeca is toegestaan. Het kaartje, behorende bij artikel 3, lid 10 is daar een uitvloeisel van. Het bestemmingsplan laat geen onbeperkte ontwikkeling van horeca toe. Van het feit dat de functie 'horeca' een andere invloed heeft op de directe woonomgeving zijn we ons bewust, dat bewoners van bovengelegen woningen meer merken van in het pand aanwezige horeca, dan van een in het land aanwezige winkel beseffen wij ook. Niettemin menen wij dat, gezien de ligging en het karakter van de buurt de voorgestelde combinatie van functies mogelijk hoort te zijn.

Naar onze mening is het plan wel degelijk goed gemotiveerd en niet in strijd met de AWB of WRO.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen, maar verwijzen naar ons commentaar en voorstel hierna bij 'Horecabeleid'

Onvoldoende gemotiveerd onderzoek luchtkwaliteit

Met nieuw onderzoek is de luchtkwaliteit onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde wetgeving. In het onderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. In alle onderzochte jaren worden de plandrempels en grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit 2007 nergens overschreden. Het plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit. Verder zij verwezen naar het commentaar ad 1 onder milieuaspecten.

Wij stellen voor aan de zienswijze tegemoet te komen door de toelichting met betrekking tot het hoofdstuk Milieu uit te breiden en te actualiseren.



Onvoldoende gemotiveerde toename parkeerdruk

Zoals in de toelichting staat is een parkeerbalans voor het plangebied gemaakt. In de huidige situatie bevinden zich in Cool zuid over het algemeen voldoende parkeerplaatsen. Er zijn echter gebieden waar de parkeerdruk vooral overdag hoog is. De grootste claim wordt dan gelegd op de parkeerplaatsen in het gebied tussen de Westblaak en de Witte de Withstraat. In het Baankwartier zijn momenteel, zowel in praktijk als normatief, voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Op basis van het geplande programma in het Baankwartier is voor Cool zuid een toekomstige parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met onder andere de nieuwe parkeernormering voor woningen. Uit de verkenning van de parkeerbalans voor de toekomstige situatie, waarbij het Baankwartier verdicht is met maximaal 1.000 extra woningen, komt naar voren dat er 1.470 tot 2.205 parkeerplaatsen aan het huidige parkeerarsenaal toegevoegd moeten worden. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Onzorgvuldige omgang met historisch waardevolle elementen

Eendrachtssplein 2 t/m 18 zijn als "historisch waardevolle objecten" aangemerkt.

Het toestaan van horeca in en terrassen bij deze historische panden hoeft, op zichzelf bezien, geen afbreuk te doen aan de historische waarde van de panden.

Uiteraard moet er wel zorgvuldig worden omgegaan met voorzieningen aan de gevel en met de wijze waarop het terras wordt ingericht. In het kader van bouw- en/of exploitatievergunningen zal hier op worden gelet.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Ruimtelijke afweging inzake geluid onvoldoende

Het betreft het tegengaan van geluidsoverlast ten gevolge van een horeca-inrichting voor de bovengelegen woningen.

Voor wat betreft geluid, direct afkomstig uit de inrichting, dient en kan door middel van akoestische voorzieningen afdoende worden voorkomen, dat dit geluid naar boven doordringt. Er bestaat een meldingsplicht op grond van de wet Milieubeheer en het daarop gebaseerde activiteitenbesluit. Indien iemand meent dat er te veel lawaai is, kan hij dit melden aan de DCMR. Deze dienst heeft mogelijkheden om ter plekke te meten of er al dan niet sprake is van een voldoende isolatie.

Voor wat betreft geluid afkomstig van komende en gaande bezoekers is het nemen van maatregelen lastiger. De exploitant heeft weliswaar de zorgplicht om luidruchtige bezoekers in te tomen, maar hij kan niet voorkomen dat er wel eens lawaai gemaakt wordt.

Indien herhaaldelijk sprake is van meer dan normaal geluid (zingen, geschreeuw) kan men dit bij de politie melden.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Gebrek aan samenhang tussen Culturele as en woonfunctie

De constatering dat in het kader van de "Culturele as" culturele functies versterkt moeten worden is juist. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een concreet beleid met betrekking tot de "Culturele as", omdat dit beleid niet bij dit bestemmingsplan wordt geformuleerd, en omdat deze as zich uitstrekt over een gebied dat maar zeer gedeeltelijk binnen dit bestemmingsplan valt.



De culturele as van Rotterdam loopt van de Veerhaven tot aan het Centraal Station. Aan deze as zijn allerlei culturele hotspots te vinden. Het begint bij het Westelijk Handelsterrein en het Wereldmuseum. Binnen het plangebied zijn aan de Mauritsweg de schouwburg, restaurants en winkels te vinden.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Horecabeleid

Op basis van de Horecanota Rotterdam 2002-2006 is het maximum aan toegestane horeca al bereikt. Vandaar dat voor Eendrachtsplein 16 een artikel 19-vrijstelling nodig was.

Het beleid zoals verwoord in paragraaf 3.2 (Horeca in Cool) waaruit blijkt dat het Eendrachtsplein is opgenomen in een te ontwikkelen horecacluster, past niet in de Horecanota Rotterdam 2002-2006.

Een versterking van de horecafunctie op het Eendrachtsplein past niet in het consolidatiebeleid voor de clusters Witte de Withstraat Oude Binnenweg en Mauritsweg. Afwijking van dit beleid is onvoldoende gemotiveerd.

Inmiddels (op 5 april 2007) is de horecanota 2007-2011 vastgesteld. Kennelijk wordt er in "Cool" deels geanticipeerd op deze nota. De voorbereiding is derhalve onzorgvuldig en de belangen zijn onvoldoende afgewogen.

de Horecanota 2007-2011 kent vier doelen:

1. stimuleren van de groei van de horecasector;
2. verlichten van de lasten van de ondernemers;
3. beschermen van woon- en leefklimaat;
4. handhaven openbare orde en creëren van een gevarieerd en kwalitatief goed horeca-aanbod.

Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe deze doelen op elkaar zijn afgestemd.

Ten aanzien van de Oude Binnenweg, gelegen aan het Eendrachtsplein, is in de nota bepaald:

Omwille van het behoud van het gemengde karakter van horeca, detailhandel en wonen moet zeer voorzichtig worden omgegaan met uitbreiding van het aantal horecagelegenheden. Voor horeca met beperkte openingstijden kan een uitzondering worden gemaakt en is ontwikkeling mogelijk als dit een versterking van het karakter van de straat geeft en de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt. Voor de Oude Binnenweg geldt daarom hert consolidatiebeleid met beperkt ontwikkelen tot 23.00 uur. Voor de Culturele as geldt eveneens het consolidatiebeleid, maar niet voor het Eendrachtsplein waar uitbreiding mogelijk is aan de kant van de Oude Binnenweg. Deze beperking is niet in het bestemmingsplan opgenomen, evenmin als een afstemming op het woon- en leefmilieu ter plaatse.

Commentaar

Voor de zogenaamde Culturele as geldt het consolidatiebeleid. Hierop geldt een drietal uitzonderingen. Het Eendrachtsplein is één van de drie uitzonderingen. Op dit plein is een uitbreiding van het aantal horecagelegenheden, inclusief terrassen, aan de zijde van de Oude Binnenweg mogelijk. Hiermee kan worden tegemoet gekomen aan de wens het plein meer te betrekken bij de Culturele as. Het bestemmingsplan, waar ook dit deel van het Eendrachtsplein in is opgenomen, wordt momenteel herzien. Hierin worden de mogelijkheden tot een verdere ontwikkeling van horeca opgenomen. Voor de gehele Culturele as geldt dat het aantal nachtontheffingen zal worden verminderd.

De binnenstad is het visitekaartje van Rotterdam. De versterking en uitbreiding van de centrumfuncties, is een belangrijke doelstelling voor de toekomst.



Het verder concentreren en versterken van de horeca in de binnenstad levert een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van de binnenstad en aan de bekendheid van de stad als geheel. Een uitgebreid en divers horeca-aanbod versterkt de functie van het stadscentrum als publiekstrekker en is aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners. Van belang zijn hierbij de kwaliteit en de uitstraling van de horeca. Dit argument is één van de argumenten waarom de versterking van de horecafunctie op het Eendrachtsplein een uitzondering is bij het consolidatiebeleid. De afweging van diverse belangen wordt uitgebreid beschreven in de Horecanota 2007-2011 paragraaf 3.2 onder hoofdstuk 'Doelstellingen Rotterdams Horecabeleid'). De verwijzing naar de Horecanota 2007-2011 zal in het ontwerpbestemmingsplan Cool moeten worden opgenomen.

Wij stellen voor de toelichting met betrekking tot horeca aan te passen, door deze uit te breiden en te actualiseren en het kaartje met de horecaclusters duidelijker leesbaar te maken.

Ad 3.

Luchtverkeersleiding Nederland Refereert aan het eerder gegeven advies (brief d.d. 2 september 2004), waarin staat vermeld dat bebouwing hoger dan 90 meter mogelijk consequenties heeft voor de werking van de VOR/DME Rotterdam. Deze speelt een belangrijke rol in de plaatsbepaling van het volgen van vluchtroutes voor overvliegend verkeer.

Bouwhoogte

De LVNL verzoekt een maximum bouwhoogte van 90 meter op te nemen, zodat de toetsingsvlakken van apparatuur van LVNL niet worden doorsneden, dan wel concrete bouwplannen ter toetsing aan de LVNL voor te leggen, vergelijkbaar met de regeling opgenomen voor KPN in artikel 2, zesde lid van het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar

De in het plan opgenomen bouwhoogten overschrijden thans nergens de 90 meter. In het Baankwartier zou, na toepassing van de met "I", "II" en "III" aangeduide wijzigingsbevoegdheid plaatselijk tot 150 meter gebouwd kunnen worden.

Wij stellen voor aan deze zienswijze tegemoet te komen door aan artikel 20 (wijziging van het plan) toe te voegen dat wij, bij het gebruik maken van een van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden, het plan ook aan de LVNL om advies voorleggen.

Ad 4.

Het Nieuwe Rotterdam is eigenaar van Westblaak 18, beter bekend als **het 'Cinerama-theater'**

Namens Het Nieuwe Rotterdam wordt verzocht de volgende wijzigingen aan te brengen:

- aan het thans in het ontwerpbestemmingsplan met "Wijzigingsgebied V" aangegeven gebied de bestemming "Centrumvoorzieningen II" toe te kennen;
- de bestemmingsplankaart aldus te wijzigen dat de aangegeven maximale bouwhoogte 70 meter wordt;
- aanvullend te bepalen dat ten minste 50% van de bebouwing de functie wonen moet hebben en ten hoogste 25% de functie kantoren mag hebben en ten hoogste 30% de functie hotel;
- in artikel 19 (*thans* 20) lid 1 onder b, tweede alinea, eerste bullet op te nemen dat tevens een hotel is toegestaan ter plaatse van het met wijzigingsbevoegdheid V aangegeven gebied;



- uit artikel 19 lid 1 onder b, tweede alinea de volgende voorwaarde te schrappen:
"Het huidige Cineramatheater is een gemeentelijk monument. Handhaving van het huidige gebouw van het Cineramatheater is uitgangspunt bij toekomstige ontwikkeling".

Commentaar

Wij zien geen aanleiding om aan de wensen tegemoet te komen met uitzondering van de wens een hotel mogelijk te maken.

Wij stellen voor het vestigen van een hotel als mogelijkheid op te nemen en de wijzigingsbevoegdheid in zoverre aan te passen.

Ad 5.

Bouwfonds is eigenaar van het pand **Schiedamse Vest 111** en houdt vast aan de eerder in het kader van de inspraak gegeven reactie, zoals aangegeven in het hoofdstuk "Maatschappelijke uitvoerbaarheid". Daarnaast wil Bouwfonds een aanvulling op de tekst bij het voorschrift "Centrumvoorziening I", waarin vermeld wordt dat parkeren op de begane grond en verdiepingen niet zichtbaar mag zijn in de voorgevel. Gezien de beperkte 'footprint' van het pand wordt een tekstwijziging voorgesteld, waarbij het parkeren op de begane grond en verdiepingen deels zichtbaar mag zijn in de gevel, mits uit ontwerp blijkt dat dit de levendigheid van omgeving niet ten kwade komt.

Commentaar

Wij zien geen aanleiding om aan de wensen tegemoet te komen
Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 6.

De heer Stuckman verwijst naar zijn inspraakreactie en de gemeentelijke reactie daarop die hij misleidend vindt (blz. 74 van het bestemmingsplan).

Hij wijst er nogmaals op dat door het toestaan van meer **horeca aan de Oude Binnenweg** een situatie die in strijd is met het nu geldende bestemmingsplan, wordt gelegaliseerd. Dat er nu sprake is van een illegale en hinderlijke situatie wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet vermeld.

Voorname oorzaak van de verwording van Rotterdam tot een etnische, sociale en architectonische vuilnishoop is een structureel beleid, waarbij illegale toestanden nooit bestreden, maar na langdurige laksheid (aangeprezen als "verdraagzaamheid") gelegaliseerd worden en de volgende fase van verval begint.

Ter illustratie van de gang van zaken bij de gemeente verwijst hij naar een schrijven van de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid, waarbij een huisgenoot ontheffing van zijn sollicitatieplicht kreeg vanwege horecahirder in zijn woning, met de verplichting "*zich tot het uiterste in te spannen om zijn woonsituatie te verbeteren*". De ene dienst verplicht dus zich te kanten tegen plannen van een andere!

Commentaar

Het vergelijken van een standpunt van de ene dienst in een individueel geval met die van een andere leidt soms tot een niet altijd terstond begrijpen verschil. Bij nader inzien blijken vaak beide standpunten redelijk.

Ook legaliseren van ooit illegale activiteiten is een verschijnsel dat zich soms voordoet door tijdsverloop: de binnenstad groeit en ontwikkelt conform veranderingen in de maatschappij. Een verantwoorde flexibiliteit is daarbij zowel in het belang van de burgers als van de overheid. Illegaliteit die binnen de toekomstige visie past moet



worden overwogen, zo nodig wordt er gelegaliseerd. De illegaliteit die niet in de toekomstige visie past moet worden aangepakt.

Voor de Oude Binnenweg geldt het consolidatiebeleid met beperkt ontwikkelen en openingstijden tot 23.00 uur. Omwille van het behoud van het gemengde karakter van horeca, detailhandel en wonen, zal zeer voorzichtig worden omgegaan met uitbreiding van het aantal horecagelegenheden. Voor horeca met beperkte openingstijden (tot 23.00 uur) kan een uitzondering op dit beleid worden gemaakt en is ontwikkeling mogelijk als dit een versterking van het karakter van de straat geeft en de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt.

Het bovenstaande is een aanvulling op de Horecanota 2007-2011.

Wij stellen de toelichting met betrekking tot horeca aan te passen en aan te vullen.

Ad 7.

De heer De Winter heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van **hoogbouw in het Baankwartier**. Hij acht dit een onaanvaardbare aantasting van zijn woongenot door wegvallen van privacy en uitzicht, afname van bezonning, toename van windhinder, verkeersdruk en overlast tengevolge van stank en geluid.

Commentaar

Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik gemaakt kan worden indien het college van burgemeester en wethouders daartoe redenen aanwezig acht. Indien er gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden van die wijzigingsbevoegdheid, moet dit gebeuren binnen de voorwaarden die aan het gebruik maken van die bevoegdheid gekoppeld zijn. Wat die voorwaarden zijn staat nauwkeurig omschreven in artikel 20 (vroeger 19) van het bestemmingsplan. Of en in welke mate de door reclamant geschetste gevolgen zich zullen voordoen zal blijken uit het wijzigingsplan. De procedure tot planwijziging voorziet ook in de mogelijkheid zienswijzen in te dienen, zodat de heer De Winter gelegenheid krijgt zienswijzen met betrekking tot een meer concreet plan naar voren te brengen.

Baankwartier

Ook als enthousiast bewoner van de binnenstad heeft hij bezwaar.

In het Baankwartier wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die leidt tot een woningtoename op deze locatie die even groot is als heel Cool-zuid. Dit leidt tot een dichtheid van 750 woningen per hectare, wat niet te rijmen is met het planidee van een verlevendiging van het Baankwartier door invulling met kleinschalige programma's. Hij refereert aan het door de Deense onderzoeker Jan Gehl verrichte studie naar de openbare ruimte in Rotterdam.

Het bestemmingsplan "Cool" is onaanvaardbaar vanwege de volgende punten:

1. Door de mogelijk gemaakte opheffing van de centrale Hoornbrekersstraat en de wens de noodzakelijke parkeergarages aan de langszijde langs de 1^e Blekerhof onder te brengen, zal de bedrijvigheid worden teruggebracht tot een kwart van de huidige omvang. Dat is niet alleen in tegenspraak met de wensen van de plannenmakers, maar funest voor de ontwikkeling van het gebied.
2. Ontwikkeling van hoogbouw in het Baankwartier leidt niet automatisch tot verhoging van stedelijkheid op straatniveau. Van belang is een goede regelgeving voor de ontwikkeling van hoogbouw en een serieuze visie op de aansluiting hiervan op de openbaarheid en vooral de inrichting van de publieke ruimte. Het bestemmingsplan geeft niet alleen onvoldoende sturing, maar schept voor het Baankwartier vooral voorwaarden voor het tegendeel.



Starters en non-profit organisaties zullen zich hier vanwege de kosten niet kunnen vestigen.

3. De verkeers- en parkeerdruk zullen leiden tot overlast. Het uitzicht en de privacy van de bewoners aan de Schiedamsedijk zullen door de bouw van 1.500 woningen ernstig worden aangetast. De voorgestelde hoogte van de bouwplint van 25 meter is onaanvaardbaar (zal moeten worden teruggebracht tot maximaal 15 meter aan de Baanzijde en 10 meter aan de kant van de Schiedamsedijk). Door de hoogbouw veroorzaakte slagschaduw en windhinder zal de verblijfskwaliteit aantasten.
4. De gewenste mix van wonen werken, cultuur, recreëren, onderwijs etc., kan niet met dit bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Commentaar

In het kader van de inspraak heeft reclamant soortgelijke zienswijzen ingebracht. Van gemeentewege is toen het volgende commentaar gegeven.

"Het bestemmingsplan bestemt de bestaande situatie in het Baankwartier en voegt wijzigingsbevoegdheden toe. Er wordt dus geen bedrijvigheid wegbestemd. Wanneer in de toekomst in het Baankwartier herontwikkeld gaat worden, is in het basisblok tot 25 meter hoog ruimte voor allerlei bedrijvigheid en voorzieningen. In oppervlakte neemt de hoeveelheid beschikbare ruimte niet af. De huurprijzen zullen bij nieuwbouw wel hoger zijn. Tegelijkertijd wordt in de rest van Cool de begane grond (van de bestaande bebouwing) flexibel bestemd, waardoor per saldo meer ruimte beschikbaar is voor kantoren en bedrijven. Zo kunnen ook in deze delen van Cool gemengde straten ontstaan.

Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van. Ook is als voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat ten minste 4,5 meter moet zijn. Dit om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan, zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond, waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten. Parkeren is aan de Baan niet toegestaan, maar wordt voorzien in garages aan de zijde van de 1^e Blekerhof.

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt aan verdere planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend."

Naar onze mening voegt reclamant geen dusdanig nieuwe aspecten toe aan zijn inspraakreacties dat ander of meer commentaar nodig is.



Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Overige aanpassingen

Daarnaast stellen wij voor om enige ondergeschikte redactionele en tekstuele aanpassingen in de voorschriften aan te brengen en het plan, wat uiterlijk en indeling betreft, aan te passen aan de systematiek van de Rotterdamse standaard voor bestemmingsplannen, zoals die op grond van de nieuwe Wro na 1 juli 2009 zal gaan gelden.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan "Cool" gewijzigd vast te stellen door:

Aan artikel 20 van de voorschriften (wijziging van het plan) toe te voegen dat:

- aan de voorwaarden bij het toepassen van de met "I", "II" en "III" aangeduide wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) nodig is, indien hoger dan 90 meter gebouwd gaat worden.
- het vestigen van een hotel als mogelijkheid bij het met wijzigingsbevoegdheid V (Cinerama) aangegeven gebied wordt opgenomen.

De toelichting met betrekking tot:

- het hoofdstuk Milieu aan te passen, door deze uit te breiden en te actualiseren;
- horeca aan te passen, door deze uit te breiden en te actualiseren en het kaartje met de horecaclusters duidelijker leesbaar te maken.

Enige ondergeschikte redactionele en tekstuele aanpassingen in de voorschriften aan te brengen en het plan, wat uiterlijk en indeling betreft, aan te passen aan de systematiek van de Rotterdamse standaard voor bestemmingsplannen, zoals die op grond van de nieuwe Wro na 1 juli 2009 zal gaan gelden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Referendabel

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij u dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

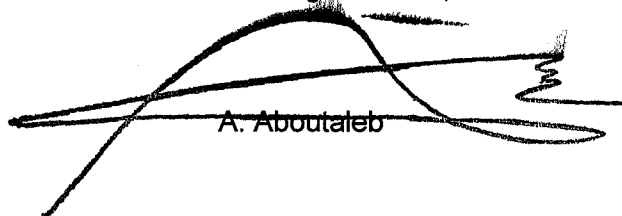
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



W. Hoogendoorn, i.s.

De burgemeester,



A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2009;
(raadsvoorstel nr. dS+V 09/676);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Cool" met ingang van 16 maart 2007 tot en met 26 april 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan zienswijzen kenbaar zijn gemaakt door:

1. Mr. C.J. Baijens (Kneppelhout & Korthals), Postbus 546, 3000 AM, namens dhr. F.P.C. Mastenbroek en mevr. S.C. Mastenbroek.
2. Mevr. mr. J. Vijlbrief-van der Schaft (Simmons & Simmons), Postbus 190, 3000 AD, namens mevr. F. de Vries en dhr. C. Westerik.
3. De heer B.J. Korthagen namens Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.
4. Mr. W.J. Haeser (Houthoff Buruma), postbus 1507, 3000 MB, namens Het Nieuwe Rotterdam.
5. Ing. P.W. Becht, namens Bouwfonds MAB, Postbus 75, 2600 AB Delft.
6. De heer N. Stuckman namens de familie P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH.
7. Ir. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74^e.

dat reclamanten hun zienswijzen binnen de wettelijke termijn hebben ingediend;

dat de zienswijzen van genoemde reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in dit voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten, resp. het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 1 t/m 4 en 6 genoemde reclamanten, tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de tegemoetkomingen aan de zienswijzen, alsmede de ambtshalve voorstellen tot aanpassingen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

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

Besluit:

- I. de zienswijzen van reclamanten in behandeling te nemen;
- II. de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten niet over te nemen, die van de onder 1, 2 en 6 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van de toelichting voor wat betreft horeca en milieu, die van de onder 3 en 4 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van het artikel "wijziging van het plan" (thans 20) door de mogelijkheid van een hotel toe te voegen en door een advies van de LVNL als voorwaarde op te nemen, en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;



- IV. het bestemmingsplan "Cool" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

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 23 juni 2009;
(raadsvoorstel nr. dS+V 09/676);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Cool" met ingang van 16 maart 2007 tot en met 26 april 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan zienswijzen kenbaar zijn gemaakt door:

1. Mr. C.J. Baijens (Kneppelhout & Korthals), Postbus 546, 3000 AM, namens dhr. F.P.C. Mastenbroek en mevr. S.C. Mastenbroek.
2. Mevr. mr. J. Vijlbrief-van der Schaft (Simmons & Simmons), Postbus 190, 3000 AD, namens mevr. F. de Vries en dhr. C. Westerik.
3. De heer B.J. Korthagen namens Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.
4. Mr. W.J. Haeser (Houthoff Buruma), postbus 1507, 3000 MB, namens Het Nieuwe Rotterdam.
5. Ing. P.W. Becht, namens Bouwfonds MAB, Postbus 75, 2600 AB Delft.
6. De heer N. Stuckman namens de familie P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH.
7. Ir. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74^e.

dat reclamanten hun zienswijzen binnen de wettelijke termijn hebben ingediend;

dat de zienswijzen van genoemde reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in dit voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten, resp. het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 1 t/m 4 en 6 genoemde reclamanten, tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de tegemoetkomingen aan de zienswijzen, alsmede de ambtshalve voorstellen tot aanpassingen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

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

Besluit:

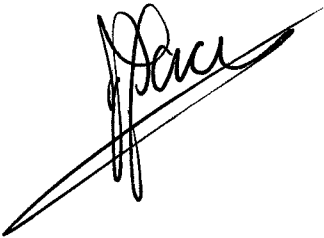
- I. de zienswijzen van reclamanten in behandeling te nemen;
- II. de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten niet over te nemen, die van de onder 1, 2 en 6 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van de toelichting voor wat betreft horeca en milieu, die van de onder 3 en 4 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van het artikel "wijziging van het plan" (thans 20) door de mogelijkheid van een hotel toe te voegen en door een advies van de LVNL als voorwaarde op te nemen, en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;



- IV. de zienswijze van de onder 2 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leidt tot het aanpassen van horecaregeling voor wat betreft het Eendrachtsplein door de in artikel 3 primair toegestane mogelijkheid tot horeca ter plaatse van het Eendrachtsplein te laten vervallen en aan artikel 20.1 het volgende lid (e) toe te voegen:
 "e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van het Eendrachtsplein in de bestemming "Centrumvoorzieningen IV" op de begane grond horeca toe te staan, met ten achtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting in paragraaf 4.7. onder het kopje "Horeca in Cool", en wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 -de vestiging draagt bij aan de attractiviteit van het centrum;
 -de bovengelegen functies worden niet bovenmatig gehinderd."
- V. het bestemmingsplan "Cool" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III en IV bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 november 2009.

De griffier,



De voorzitter,

