

Feijenoord

Bestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen
Team Bestemmingsplannen

Galvanistraat 15
Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum:
Vastgesteld d.d.: 16 december 2010
Reparatie vastgesteld d.d.: 20 december 2012
Onherroepelijk: 25 september 2013

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Beleid	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Beleid deelgemeente	12
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het plangebied	13
3.1	Ontstaangeschiedenis	13
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	14
3.3	Huidig gebruik	15
3.4	Stadsgezichten en Monumenten	17
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Ontwerpkader (ontwerputgangspunten, ambities)	20
4.3	Ontwikkelingen	22
4.4	Wijzigingen ten opzichte van voorontwerp	22
4.5	Juridische planbeschrijving	23
Hoofdstuk 5	Water	28
5.1	Beleidskader	28
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	30
5.3	Huidige watersysteem	30
5.4	De wateropgave	32
Hoofdstuk 6	Milieu	33
6.1	Beleid	33
6.2	Milieuzonering	33
6.3	Geluid	35
6.4	Luchtkwaliteit	36
6.5	Bodem	37

6.6	Externe veiligheid	38
6.7	Flora en Fauna	43
6.8	Duurzaamheid en energie	44
Hoofdstuk 7	Sociale veiligheid en leefbaarheid	46
Hoofdstuk 8	Handhaving	47
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
9.1	Vooroverleg	48
9.2	Inspraak	53
Hoofdstuk 10	Financiële uitvoerbaarheid	54
Bijlagen		55
Bijlage 1	Einduitspraak Raad van State 25 september 2013	56
Regels		61
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	62
Artikel 1	Begrippen	62
Artikel 2	wijze van meten	68
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	69
Artikel 3	Bedrijf	69
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	70
Artikel 5	Gemengd I	71
Artikel 6	Gemengd II	73
Artikel 7	Gemengd III	75
Artikel 8	Groen	76
Artikel 9	Maatschappelijk I, II	77
Artikel 10	Recreatie	78
Artikel 11	Tuin	79
Artikel 12	Verkeer - Spoorverkeer	80
Artikel 13	Verkeer - Verblijfsgebied	81
Artikel 14	Verkeer - Wegverkeer	82
Artikel 15	Water I	83
Artikel 16	Water II	84
Artikel 17	Wonen	85
Artikel 18	Wonen - Bergingen	87
Artikel 19	Wonen - Bijzonder woongebouw	88
Artikel 20	Leiding - Gas	89
Artikel 21	Leiding - Riool	91
Artikel 22	Waarde - Archeologie A	93
Artikel 23	Waarde - Archeologie B	95
Artikel 24	Waterstaat - Waterkering	97

Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	98
Artikel 25	Antidubbelbelbepaling	98
Artikel 26	Algemene bouwregels	99
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	100
Artikel 28	Algemene procedureregels	101
Artikel 29	Overige regels	102
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	104
Artikel 30	Overgangsrecht	104
Artikel 31	Slotregel	105
Bijlagen		107
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.2	108

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding tot het maken van het bestemmingsplan Feijenoord is de datering van de vigerende plannen, waardoor ze veelal te verouderd zijn om als basis voor beleidsontwikkelingen en het handhaven van beoogd gebruik van de locatie te dienen.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Wel wordt in dit plan de mogelijkheid geopend voor een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.3.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de deelgemeente Feijenoord en omvat de wijk Feijenoord. De plangrens loopt in het oosten over het midden van de Nieuwe Maas. In het noorden wordt het gebied begrensd door de Roentgenstraat. De westgrens ligt op de rand van de Rosestraat en de Oranjeboomstraat. In het zuiden ligt de grens op de rand van het Mallegatpark. Ten opzichte van het voorontwerp is het plangebied gewijzigd. Het noordwestelijk deel van de wijk Feijenoord is buiten dit bestemmingsplan gelaten. De planontwikkeling rond de Spoortunnellocatie en het gebied rond het Entrepot/Stieltjesplein is nog niet zo ver dat deze in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen. De ontwikkeling rond die gebieden maakt deel uit van het Masterplan "Kop van Feijenoord". Dit Masterplan is in 2009 vastgesteld door het College van B&W en de raad van de deelgemeente Feijenoord. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerp zat voor het Zinkerblok uit het plan gehaald. Omdat de inrichting van het Nassauhavenpark inmiddels helder is geworden. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Als gevolg hiervan zijn zowel de toelichting als de in Regels opgenomen voorschriften op een aantal plaatsen aangepast.



Afb. 1.1: Ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

Bebouwingsverordening Handels- en industrieterreinen (127)

vastgesteld d.d. 06-02-1936

goedgekeurd d.d. 21-12-1936

Bestemmingsplan Feijenoord-Noordereiland (440)

vastgesteld d.d. 12-06-1986

goedgekeurd (gedeeltelijk) d.d. 03-02-1987

Kroonbesluit d.d. 15-06-1989

Aan het bestemmingsplan Feijenoord-Noordereiland is op een aantal locaties goedkeuring onthouden en niet onherroepelijk geworden. Op deze locaties geldt de "Bouwverordening Rotterdam" en "Bebouwingsverordening Handels- en industrieterreinen".



Afb. 1.2: Vigerende plannen

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 die 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.

2.2 Provinciaal 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.

Voor het plangebied Feijenoord zijn in het RR2020 geen aandachtspunten aangegeven. Feijenoord wordt omschreven als stads- en dorpsgebied.

2.2.3 Provinciale Structuurvisie en Provinciale Verordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben begin juli 2010 de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. De kern van deze structuurvisie is "het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers". Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Deze structuurvisie vervangt de eerdere streekplannen, waaronder het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) uit 2005. De hoofdlijnen van het beleid, dus ook die van het RR2020, zijn ongewijzigd gebleven in deze structuurvisie. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie.

In deze structuurvisie geeft de provincie aan wat zij van provinciaal belang acht. Relevant voor het provinciaal belang en de inzet van instrumenten is het bestuurlijke uitgangspunt 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Dit betekent dat de provincie alleen vraagstukken oppakt waar zij een toegevoegde waarde heeft. Dit betreft vraagstukken op regionale schaal (provincie). Gemeenten krijgen vrijheid om binnen de gestelde kaders de ruimte voor burgers en bedrijven optimaal in te richten. De ambitie van de provincie is om het aantal regels en procedures te verminderen. De provinciale belangen zijn in de structuurvisie geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- Stad en land verbonden

Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn de provinciale beleidsuitgangspunten in de structuurvisie ongewijzigd gebleven ten opzichte van het streekplan. Binnen stedelijk gebied blijft uitbreiding en herstructurering van stedelijk functies mogelijk. In de structuurvisie is bovendien sprake van een woonopgave van 65.000 woningen in de periode 2010-2020 binnen de stadsregio Rotterdam, waarvan 36.800 toevoeging en 28.200 vervanging.

Een aantal provinciale belangen die zijn weergegeven in de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" acht de provincie dermate essentieel dat zij de doorwerking en borging ervan geregeld heeft via het instrument van de verordening. In deze verordening, die tegelijk met de eerdergenoemde structuurvisie is vastgesteld, worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en over de inhoud van de toelichting op bestemmingsplannen.

2.2.4 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.

De CHS geeft voor dit plangebied geen bijzondere waarden aan.

2.3 Regionaal beleid

Zie voor Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam paragraaf 2.2. en voor het Regionaal Verkeer- en Vervoersplan paragraaf 2.4.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010, in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven-Müllerpier uitgezonderd) komt hierin niet aan de orde. Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 van de provincie Zuid-Holland en de Stadsregio Rotterdam, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde.

In het RPR 2010 wordt Feijenoord gezien als centrumrandgebied. Deze gebieden worden gekenmerkt door de oriëntatie op het stadscentrum, een hoge dichtheid, een zeer gedifferentieerde woningvoorraad en een sterke functiemenging met zowel buurt- als stedelijke voorzieningen. Het beleid is er op gericht om deze kenmerken te versterken. Het gebied ten noorden van de Roentgenstraat staat in het RPR 2010 als centrumgebied aangeduid. Dit gebied maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De wijk Feijenoord is een herstructureringsgebied. Hier wordt door de gemeente, deelgemeente en woningbouwcorporaties intensief gewerkt aan het opknappen en herstructureren van het gebied.

2.4.2 Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (2003) en Regionaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020 (2003)

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). Voor de Stadsregio Rotterdam is het verkeers- en vervoersbeleid beschreven in het Regionale Verkeer- en Vervoersplan 2002- 2020 (RVVP). Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan. Het Rotterdamse verkeers- en vervoersbeleid heeft twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Het verkeers- en vervoersbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en vervoersnetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad én de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Tussen de rand van de stad en de binnenstad worden stedelijke vervoerscorridors gecreëerd. Elke vervoerscorridor heeft een stadspoort, waar wegen, openbaar vervoer en fiets samenkomen en waar de overstap kan worden gemaakt tussen verschillende modaliteiten.

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

2.4.3 Rotterdams beleid ten aanzien van 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 van de gemeente Rotterdam.

2.4.4 Stadvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadvisie 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 stadvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De stadvisie 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-projecten. Feijenoord valt onder VIP-project 11 "Woonmilieu Kop van Zuid: Rustig en centrumstedelijk wonen aan het water en in gemengde wijken". Een aantrekkelijke woonstad kan hier gerealiseerd worden door sterke woonmilieus hier uit te bouwen. Ook is het een kansgebied voor innovatieve oplossingen voor groen en water zoals groene daken en/ of waterpleinen.

2.4.5 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

In 2007 is tevens door de deelgemeente Feijenoord een deelgemeentelijke horecanota (Horecabeleid deelgemeente Feijenoord 2007 - 2011) opgesteld op basis van de Horecanota Rotterdam. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

2.4.6 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 ook hoofdstuk 3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.5 Beleid deelgemeente

De Ontwikkelingsvisie Feijenoord wordt, voor zover van toepassing, beschreven in hoofdstuk 4.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Beleidskader

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

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

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

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

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

3.2.2 Bewoningsgeschiedenis

Het eiland, dat omgeven werd door de Nieuwe Maas en het Zwanegat, wordt reeds in 1441 vermeld. In 1591 werd het voor tweederde en in 1658 voor het resterende deel door de stad Rotterdam gekocht. Oorspronkelijk was het als opwas slechts 13 morgen groot. Door aanpoldering en aanplemping was het in 1814 167 morgen groot. Door het graven van de Noorderhaven ontstond in 1874 het Noordereiland. Het Zwanegat werd vergraven tot Spoorweghaven.

De ondergrond van het grootste deel van het plangebied bestaat uit kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen, Afb. 2,A). Aan de noordzijde heeft diepe erosie door de Maas plaatsgevonden (Afb. 2,B). Tijdens de aanleg van de Willemsspoortunnel zijn door het BOOR in deze erosieafzettingen vondsten van verspoeld aardewerk uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (8^{ste}-12^{de} eeuw) gedaan. Het geeft aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning.

Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12^{de} eeuw. Mogelijk is het gebied van Feyenoord bij het (her)bedijken van het verloren gegane gebied buiten de toen ontstane Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging in 1373 ten onder. Ten zuiden van het plangebied vonden vanaf de 15^{de} eeuw (Hillepolder) herbedijkingen plaats.

Het Zwaansgat zou in 1373 gevormd kunnen zijn. In de 17^{de} eeuw wist men nog te vertellen dat bij het uitgraven van sloten bij de Hille en Varkensoord boomstronken werden opgedolven "alsmede sware moppen, daer men wil seggen eertijds een clooster gestaen zoude hebben". Dat dit niet denkbeeldig hoeft te zijn, bewijzen de diverse opgegraven funderingen van gebouwen uit de periode vóór 1373 op het eiland IJsselmonde, zoals bijvoorbeeld de kasteelfunderingen in Oud-Charlois en bij Ridderkerk.

Archeologische verwachtingen

In het gebied (dat op de Archeologische Plankaart is aangeduid als deelgebied A) waar de oude kom- en oeverafzettingen en het veen nog aanwezig zijn, kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum aanwezig zijn. In de rest van het plangebied (dat op de Archeologische Plankaart is aangeduid als

deelgebied B) kunnen verspoelde vondsten vanaf het Neolithicum en mogelijk resten van schepen worden aangetroffen.

Aanbevelingen

Voor het deelgebied A van het plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 1,50 meter beneden NAP.

Voor het deelgebied B van het plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden respectievelijk graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 3,0 meter beneden NAP.

3.3 Huidig gebruik

In het begin van de 20^e eeuw werd een deel van het huidige Feijenoord gebouwd als arbeiderswijk voor de havenindustrie. De ruimtelijke structuur draagt daar nog steeds de kenmerken van in het stratenpatroon. Kenmerkend zijn de noord-zuid verbindingen. De rest van de woningen in het gebied zijn rond 1980 in het kader van de stadsvernieuwing gebouwd op voormalige bedrijventerreinen. Mede hierdoor is de stedenbouwkundige structuur verbrokkeld. Het gebied kenmerkt zich door een geïsoleerde ligging tussen de Nieuwe Maas en de spoorlijn van Rotterdam naar Dordrecht. Het vele water in en langs het gebied (de rivier, de Persoonshaven en de Nassauhaven) geeft Feijenoord een eigen karakter. De mengeling van oude woningen, nieuwbouw en bedrijven maakt de wijk tot een stedelijk gebied. De meeste winkels en voorzieningen zijn geconcentreerd langs de Oranjeboomstraat, waarlangs zich ook een ingang tot NS-station Rotterdam Zuid bevindt.

Wonen

Bijna alle woningen in Feijenoord zijn gestapeld, gehuurd en goedkoop. Op 1 januari 2008 was 4% van de woningen in buurt Feijenoord een koopwoning. Naast het feit dat bijna alle woningen in Feijenoord bestemd zijn voor verhuur is er weinig differentiatie in het woningtype. Dominant zijn de portiekwoningen. Op 1 januari 2008 was 69% van de woningen in de buurt Feijenoord een portiek- of een galerijwoning zonder lift. De woningen hebben in het algemeen niet veel kamers, 62% van de woningen heeft niet meer dan drie kamers (stand van zaken: 1 januari 2008).



Portiekwoningen

Buitenruimte

Openbare ruimte kent Feijenoord voldoende:

- parken: Rosepark, Nassauhavenpark;
- Mallegat: groen, speelveld, sport-, fitness- en oefenruimte voor bands in de twee voormalige gaskoepels;
- groen op binnenterreinen van gesloten bouwblokken; binnenterrein Oranjeboomstraat; stukken groen tussen de flats aan de Nassauhaven, persoonshaven en Simonsterrein;
- havens en kades: Persoonshaven en Nassauhaven, Feijenoordkade en Nassaukade;

- pleinen: Persoonsdam
- kinderspeelterrinen bevinden zich overal in de wijk

De buitenruimte heeft echter weinig kwaliteit. Het groen is vooral kijkgroen. het plein op de Persoonsdam is stenig en grijs en nodigt niet uit tot verblijf. Dit gegeven wordt gecompenseerd door de unieke ligging aan de binnenbocht van de Nieuwe Maas. Alleen deze unieke ligging aan het water en de kades worden op dit moment niet optimaal benut. De kades aan de Nieuwe Maas, Nassauhaven en Persoonshaven hebben grote potenties om levendigheid in de wijken te brengen.



Nassauhavenpark

Voorzieningen

De Oranjeboomstraat en de Persoonshal zijn de voorzieningen die de meeste aandacht krijgen. De Oranjeboomstraat is al van oudsher de winkelstraat van Feijenoord. Hier bevinden zich de meeste winkels en andere voorzieningen. Mede als gevolg van de concurrentie van de Vuurplaat hebben veel van de winkelvoorzieningen langs de Oranjeboomstraat een moeilijk economisch bestaan. Het gaat hier vooral om winkelvoorzieningen voor de dagelijkse levensbehoefte.



Oranjeboomstraat

Wijkgebouw De Persoonshal op de Persoonsdam is het hart van de wijk. Dit is de plek waar bewoners kunnen sporten en waar activiteiten zijn in het buurthuis de Dam. Het complex stamt uit de jaren zeventig.

De overige voorzieningen zijn scholen, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven, wijk- en jongerencentra en ouderenvoorzieningen. Momenteel zijn er in het gebied een aantal basisscholen. Deze liggen aan de Nassauhaven, Persoonsdam, Persoonshaven en Persoonstraat. Er zijn voldoende peuterspeelzalen en kinderdagverblijven in het gebied, waardoor er geen sprake is van overbezetting. De Stichting Welzijn Feijenoord organiseert activiteiten in buurthuizen. In de voormalige gaskoepels in het Mallegatpark biedt het jongerenwerk activiteiten aan voor jongeren uit de wijk. Voor senioren is er het verzorgingshuis de Steenplaat aan de Persoonshaven (zorgcentrum en servicewoningen voor 55-plussers).



Persoonsdam

Bedrijven

De bedrijvigheid aan de Piekstraat maakt Feijenoord niet tot een doorsnee wijk. De Piekstraat is een gebied met een menging van industrie, kleinschalige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen (theater, Skateland). Het is een verborgen gebied dat weinig bekendheid heeft.

Het zwaarste bedrijf is Hunter Douglas. Dit heeft een vergunning voor het verwerken van 36.500 ton aluminium per jaar tot gewalste aluminium strips voor onder andere de toepassing van luxaflex. Een gedeelte van deze strips wordt op de locatie gecoat.



Bedrijven Piekstraat

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

Algemeen

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

Beschermd stadsgezichten (BS)

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

historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

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

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

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

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

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

Het plangebied

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

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

Adres	Naam/functie	Architect	Type	Bouwjaar	Bouwstijl
Persoonshaven 906 (Mallegatpark)	Voormalige gemeentelijke gasfabriek Feijenoord (Terrein)	-	GM	1878	-
Persoonshaven (bij 906)	Kleine en grote gashouder van de voormalige gemeentelijke gasfabriek Feijenoord	-	GM	1897	-
Persoonshaven (bij 906)	Schoorsteen met waterreservoir van de voormalige gemeentelijke gasfabriek Feijenoord	-	GM	1915	
Nijverheidstraat 53	Kantoorgebouw	J.I. van Waning	RM	1898	Overgangsstijl

Piekstraat 67, 69, 71	Bedrijfspand	A. Maarleveld	BO	1914 (hoofd- gebouw Piekstraat 69) 1909 (overige gebouwen)	Neo-romaans
Nassauhaven 433	Schoolgebouw	-	BO	1899	Jugendstil
Nassauhaven 387	Winkel	G. van Vliet en D. Voorthoeve	BO	1898	Neo-Renaissance
Oranjeboomstraat 109-111	Schoolgebouw	-	BO	ca. 1895	Neo-Renaissance
Piekstraat 18-40/Nijverheid- straat 131	Fabrieksgebouw	-	BO	Circa 1920	Neo-romaans/ Rationalisme

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Feijenoord is voornamelijk conserverend van aard om zo de huidige aard van het gebied te behouden. Als uitgangspunt voor het plan dient daarom de omschrijving van de huidige situatie, zoals gegeven in de paragraaf "Huidig gebruik" (par. 3.3). Als aanvulling op de huidige situatie zijn in paragraaf 4.3 de nieuwe ontwikkelingen aangegeven die in dit plan mogelijk worden gemaakt.

4.2 Ontwerpkader (ontwerputgangspunten, ambities)

In het voorgaande is al aangegeven dat dit bestemmingsplan vooral conserverend van aard is. De enkele ontwikkeling die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt moet gezien worden in een groter geheel. Zoals gesteld in het tweede hoofdstuk (par. 2.4.4.) is de Kop van Zuid één van de VIP-gebieden die centraal staan in de stadsvisie. In de stadsvisie staan de sterke economie en een aantrekkelijke woonstad centraal. Om deze doelstellingen te verwezenlijken zijn er meerdere visies opgesteld. Hieronder volgt een beschrijving van deze visies. De hieronder beschreven visies staan aan de basis voor ontwikkelingen die op den duur plaats gaan vinden.



Ontwikkelingsvisie Feijenoord 2020

In de "Ontwikkelingsvisie Feijenoord" uit juli 2001 is Feijenoord onderdeel van de 'centrumwijken' op Zuid. Deze centrumwijken ontwikkelen zich tot een meer stedelijk woonmilieu met een hoge mate van functiemenging. Een goede bereikbaarheid en goede onderlinge verbindingen zijn van groot belang. Verdichting en transformatie zijn de centrale hoofdthema's.

Een uitgangspunt is dat het woon- en leefklimaat gekenmerkt zal worden door een gevarieerd woningaanbod in buurten met een zeer eigen karakteristiek. De opgave is om de ruimtelijke ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de specifieke kenmerken van de verschillende centrumwijken, waardoor als het ware een 'collage' van verschillende identiteiten ontstaat. Het ideaal is een dichtbebouwd gemengd stedelijk woonmilieu waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan. Dit alles zal het gebied aantrekkelijk maken voor een brede doelgroep van stedelijk georiënteerde huishoudens.



Wijkvisie Feijenoord 2006 - 2016

De in 2007 vastgestelde Wijkvisie Feijenoord 2006-2016 is opgesteld door de deelgemeente Feijenoord en de woningstichting 'de Nieuwe Unie'. Het gezamenlijk doel is om te komen tot een vitale en aantrekkelijke wijk.

Daaronder wordt een wijk verstaan met een gevarieerde woning- en voorzieningenaanbod, die aantrekkelijk is voor meerdere klantengroepen. Een wijk met weerstandsvermogen, waarin het prettig wonen is en waar bewoners bewust voor kiezen.

Uitgangspunten zijn het verkrijgen van meer verscheidenheid, meer kwaliteit en sterkere profilering van de wijk. Meer verscheidenheid drukt zich uit in het verkrijgen van meer differentiatie in het woningaanbod voor de verschillende klantengroepen. Meer kwaliteit vindt haar uitwerking in de aanpak van de woningvoorraad (renoveren) en de ontmoetingsplekken (vergroten gebruikskwaliteit van de voorzieningen en de buitenruimte) in de wijk. Een sterke profilering houdt voor de wijk drie maatregelen in. Ten eerste het realiseren van de verbinding met de Kop van Zuid en Entrepot. Ten tweede meer aandacht voor belangrijke, karakteristieke elementen in Feijenoord die imagobepalend zijn. Ten derde het versterken van de wijkidentiteit door op buurtniveau woonmilieus te benoemen.

Visie Kop van Feijenoord - fase 2 Kop van Zuid

Deze visie is opgesteld in opdracht van verschillende marktpartijen en de gemeente Rotterdam. Deze visie sluit aan op de voorgaande visie als het gaat om de ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op het herstellen van en het voortbouwen op het stedelijke weefsel door middel van toevoeging van nieuwe bebouwing, nieuwe stedelijke openbare ruimte en de herinrichting van de 'oude' openbare ruimte. In de visie zijn een aantal speerpunten benoemd die duidelijk maken welke

stappen nodig zijn om bovenstaande te realiseren:

- Toevoegen van nieuwe stadsblokken
- Maximaal gebruiken van de iconen van de Kop van Feijenoord
- Kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte
- Ruimte bieden aan nieuwe voorzieningen

Bovenstaande maatregelen moeten ertoe leiden dat Feijenoord een aantrekkelijke deelgemeente wordt om te wonen, voor zowel jongeren, ouderen als gezinnen. Door het combineren van woningen en het faciliteren van voorzieningen kunnen er verschillende woonmilieus ontstaan, waar het goed toeven is.

Het merendeel van de in deze visie conceptvisie aangegeven ontwikkelingen liggen buiten het plangebied.

4.3 Ontwikkelingen

Varende woonschepen in de Persoonshaven

In de Persoonshaven worden volgens de "Verordening woon- en bedrijfsschepen 2005" en het op deze verordening gebaseerde "Besluit aanwijzing ligplaatsen woonschepen 2005" ligplaatsen voor varende woonschepen aangewezen. Deze ligplaatsen voor de varende woonschepen worden planologisch mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan middels de aanduiding "Varende woonschepen toegestaan". Er wordt niet beoogd het vergunningstelsel van de Verordening woon- en bedrijfsschepen 2005 en de daaraan verbonden voorwaarden te vervangen. Het opnemen in dit een bestemmingsplan heeft tot doel een regeling te geven omtrent het gebruik van het gebied. Een varend woonschip mag niet langer zijn dan 50 meter en moet minimaal 30 vaardagen per jaar hebben.

Nassauhavenpark

Het Nassauhavenpark is indertijd als tijdelijk park ingericht. De bedoeling was om het Nassauhavenpark (gedeeltelijk) te bebouwen en de rest van het park opnieuw in te richten. Deze plannen zijn inmiddels verlaten. In de visie "Kop van Feijenoord (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Om dit te bereiken wordt in dit wijkpark in dit bestemmingsplan een speeltuin mogelijk gemaakt en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Het totale grondoppervlak van deze drie gebouwen samen mag niet meer dan 600 m² bedragen. Daarnaast krijgen de panden in het Nassauhavenpark die nu een woonbestemming hebben een gemengde functie waardoor meer functies mogelijk zijn. Ook wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geopend dat het pand Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter wordt vergroot. Bovendien wordt hier een horecavoorziening mogelijk gemaakt.

4.4 Wijzigingen ten opzichte van voorontwerp

Nassauhavenpark

In het voorontwerp was een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het Nassauhavenpark opgenomen. Vanwege haar ligging aan de Maas en de Nassauhaven zijn er voor deze locatie al diverse malen woningbouwplannen ontwikkeld. Deze plannen zijn tot nu toe niet financieel haalbaar gebleken. Dit komt mede omdat de bodem op een aantal plekken verontreinigd is. Deze moeten eerst gesaneerd worden voordat gebouwd kan worden.

In het voorontwerp was er voor gekozen om voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waardoor de mogelijkheid werd opengehouden voor woningbouw. Als randvoorwaarde daarbij gold: niet meer dan 250 woningen in maximaal 8 lagen hoog.

Zoals al eerder aangegeven, is in de visie "Kop van Feijenoord" (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. In dit bestemmingsplan heeft het Nassauhavenpark daarom de

bestemming "Groen" gekregen, de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het park is niet gehandhaafd.

Zinkerblok

In het verlengde daarvan is ook de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het Zinkerblok geschrapt. Ter compensatie van het verlies van het groen bij het Nassauhavenpark was de Nieuwe Unie bereid om het Zinkerblok als groenlocatie te beschouwen. Door het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid Nassaupark is er geen aanleiding de wijzigingsbevoegdheid Zinkerblok te handhaven. Voor dit blok is de vigerende bestemming Wonen opgenomen in dit bestemmingsplan.

Varende woonschepen

In het voorontwerp was als locatie voor varende woonschepen aangegeven: 50 meter langs de Persoonsdam en 57 meter vanaf de Persoonsdam. Deze locatie was op de plankaart aangegeven middels een aanduiding "woonschepen toegestaan". In dit ontwerpbestemmingsplan zijn langs de hele Persoonskade/Piketkade ligplaatsen voor varende woonschepen toegestaan middels de aanduiding "Varende woonschepen toegestaan".

Ontwikkelingen op het spoor

De Spoortunnellocatie ligt aan de entree van Feijenoord en is van strategisch belang. Niet alleen ligt dit gebied aan de entree van Feijenoord, maar doordat het gebied op het grensvlak van Feijenoord en Kop van Zuid/ Entrepot ligt, vormt dit gebied bij uitstek de mogelijkheid om de verbinding tussen beide gebieden te maken.

De ontwikkelingen hangen echter nog van zo veel factoren af dat er vanuit planologisch oogpunt is besloten de ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan mee te nemen. Als de ontwikkelingen concreter worden zal er te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

4.5 Juridische planbeschrijving

4.5.1 Woningen

De meeste locaties in het plangebied waar wonen is toegestaan hebben de bestemming "Woningen". Daarnaast bestaan de bestemmingen "Gemengde bebouwing I en II" voor het grootste deel uit woningen, met op de begane grond andere functies. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit gestapelde woningen, al dan niet met een andere functie op de begane grond.

De bestemming "Bijzonder woongebouw" is gegeven aan het complex met seniorenwoningen aan de Schietloodstraat. Binnen deze bestemming zijn (naast woningen) voorzieningen toegestaan ten behoeve van de verzorgingsfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan gemeenschapsruimten, een restaurant, medische voorzieningen en een winkeltje. De maximale bouwhoogte van het gebouw is op de plankaart aangegeven.

4.5.2 Werken aan huis

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

4.5.3 Tuinen

De tuinen bij woningen zijn bestemd als "tuin". De bestemming "tuin" komt vooral voor achter de woningen. In een tuin mag niet worden geparkeerd en in de voortuin mag in géén geval gebouwd worden. In een achtertuin is onder bepaalde voorwaarden bebouwing mogelijk.

4.5.4 Vergunningvrij bouwen op het achtererfgebied

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gelijktijdig is het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken van de Woningwet vervallen.

De vergunningvrije activiteiten zijn nu opgesomd in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Een omgevingsvergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2 van het Bor is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Voor bouwwerken die toegestaan zijn op grond van artikel 3 van het Bor is bij strijdigheid met het bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning vereist.

4.5.5 Bedrijven

Ten oosten van de Piekstraat ligt het bedrijventerrein van Hunter Douglas. Dit terrein heeft de bestemming "Bedrijven III" gekregen, waarop bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 3 zijn toegestaan. Echter Hunter Douglas valt onder de SBI code 2754 (VNG2007), non-ferro-metaalgieterij/-smelterij met een productie capaciteit van > 4000 ton/jaar. Dit resulteert in een categorie 5 bedrijf. Hierdoor past het bedrijf niet in het gebied en moet deze met een maatbestemming in de Regels opgenomen worden. Als dit bedrijf weg gaat mag er een zelfde soort bedrijf komen of een bedrijf tot en met categorie 3.

Kleinere bedrijven in het woongebied bevinden zich allen op de begane grond en hebben de bestemming Gemengde bebouwing I of II gekregen. Is het bedrijf binnen de woonbestemming toegestaan, dan wordt dit door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. Echter in het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig met activiteiten die op de indicatieve lijst van de VNG in een hogere categorie vallen. Een aantal van deze bedrijven bevinden zich in de bestemming "gemengde bebouwing" en in de aanduiding "bedrijf toegestaan". Deze zijn in de Regels met een maatbestemming opgenomen, zodat er geen hogere categorie bedrijven in het gebied gerealiseerd kunnen worden.

Als bijlage bij de Regels is een bedrijvenlijst opgenomen waarin op basis van een aantal milieuaspecten een indicatieve afstand is gegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. Behalve de genoemde bedrijven zijn ook activiteiten toegestaan die niet op de lijst staan maar hier naar aard en omvang wel mee te vergelijken zijn.

Binnen de bestemming "Gemengde bebouwing III" zijn bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Ook in dit deel bevinden zich bedrijven met activiteiten die op de indicatieve lijst van de VNG in een hogere categorie vallen. Deze bedrijven zijn tevens met een maatbestemming in de Regels opgenomen.

4.5.6 Verkeers- en verblijfsgebied

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeersweg" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming "Verkeersweg" zijn de 50-km wegen opgenomen die, gebaseerd op de wegcategorisering duurzaam veilig, ook in de toekomst 50-km wegen zullen blijven.

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

Door het westen van het plangebied loopt, langs de Rosestraat, de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht. Deze loopt vanaf De Blaak ondergronds onder de Nieuwe Maas door en komt ter hoogte van de Burgdofferstraat weer boven. Het bovengrondse gedeelte van het spoor heeft de bestemming "Spoorverkeer" gekregen. Het ondergronds gedeelte heeft de aanduiding "vrijwaringszone". Het station Rotterdam Zuid past binnen de bestemming "Spoorwegverkeer" en hoeft dus niet apart bestemd te worden. Hier stoppen alleen stoptreinen. De spoorlijn wordt gebruikt voor het vervoer van personen,

goederen en gevaarlijke stoffen.

4.5.7 Groen

In de buitenruimte zal de komende periode veel geïnvesteerd worden. De belangrijkste plekken hiervoor zijn de Persoonsdam, het Nassauhavenpark, de middenberm van de Oranjeboomstraat en binnenterreinen. Deze investeringen worden in de Regels mogelijk gemaakt in de bestemmingen "Verblijfsgebied", "Verkeersweg" en "Groen".

Deze bestemmingen zijn dusdanig flexibel dat er zonder planwijziging straatmeubilair, speeltoestellen, fiets- en voetpaden en dergelijke gerealiseerd kunnen worden. Ook kan er in de bestemmingen "verblijfsgebied" en "verkeersweg" groen gerealiseerd worden.

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan. Ten aanzien van water geldt hetzelfde als voor de bestemmingen "Verkeersweg" en "Verblijfsgebied".

4.5.8 Voorzieningen van openbaar nut

Bestaande bouwwerken van openbaar nut zijn bestemd als "voorzieningen van openbaar nut". Het gaat hier voornamelijk om een aantal gebouwen ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening (trafohuizen). In dit bestemmingsplan zijn twee grote "Voorzieningen van openbaar nut" als zodanig bestemd. Dit is bij de Persoonshaven en bij het Mallegatpark. Verder zijn er op de plankaart nog een aantal kleine nutsvoorzieningen aangegeven. In de bestemmingen "Verblijfsgebied", "Verkeersweg" en "Groen" worden ook deze nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt tot 80m³, dit is nodig om noodzakelijke nieuwe nutsvoorzieningen te kunnen realiseren zonder een planwijziging.

4.5.9 Gemengde bebouwing

Een aantal panden binnen het plangebied hebben de bestemming "Gemengde bebouwing" gekregen. Er is een onderscheid gemaakt in Gemengde bebouwing I, II en III.

De bestemming "Gemengde bebouwing I" laat op de begane grond naast wonen eveneens de functies winkels, bedrijven (in de milieucategorieën I en II), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe. Deze gemengde bestemming is gegeven aan bebouwing waarvan de begane grond wordt gebruikt voor een winkel of waar de vestiging van een nieuwe winkel niet onwenselijk is. De bestemming "GB II" laat op de begane grond naast wonen ook bedrijven (milieucategorie I en II), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe (géén winkels). Op de verdiepingen zijn uitsluitend woningen toegestaan. Deze bestemming is gegeven aan bebouwing in het woongebied waar op de begane grond bedrijfjes zitten of waar de begane grond zich leent voor gebruik als bedrijfsruimte.

Binnen de bestemming "Gemengde bebouwing III" zijn géén woningen en winkels toegestaan, het hele pand mag gebruikt worden als bedrijf (milieucategorie I, II en III, kantoor of maatschappelijke voorziening met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing ten westen van de Piekstraat en heeft deze bestemming gekregen.

Voor de bestemming "Gemengde bebouwing" geldt net als voor de bestemming "Wonen" dat de hoogte wordt aangegeven in bouwlagen. Een uitzondering hierop is de gemengde bebouwing aan de Piekstraat.

4.5.10 Overige aanduidingen

Binnen de bestemmingen "Woningen" en "Gemengde bebouwing" zijn voorzieningen aangegeven die niet binnen de genoemde bestemming vallen. Het gaat hier om bedrijven, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en winkels. Deze voorzieningen zijn door middel van een aanduiding op de plankaart en met adres in de Regels aangegeven. Het houdt in dat op die locaties woningen toegestaan zijn en de desbetreffende voorziening. Als de voorziening eruit gaat dan mag een zelfde soort voorziening of een woning erin terug komen.

4.5.11 Detailhandel

Het beleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in winkelcentra en winkelstraten, en niet in woonwijken. De Oranjeboomstraat is een straat met winkels, voorzieningen en horeca, het is echter geen winkellint waar behoud en versterking van het winkelkarakter voorop staat. In het vorige (thans nog geldende) plan heeft een deel van de bebouwing langs de Oranjeboomstraat de bestemming "Winkels, waarboven woningen", hier zijn op de begane grond alleen winkels toegestaan. In het onderhavige plan is de specifieke winkelbestemming komen te vervallen en heeft de westkant van de Oranjeboomstraat voor het grootste deel de bestemming "Gemengde bebouwing I" gekregen. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond naast een aantal andere bestemmingen winkels toegestaan. De enige winkel buiten deze bestemmingsvlakken is gevestigd aan de Nijverheidstraat, deze is binnen de woonbestemming aangegeven met een aanduiding "Winkel toegestaan".

4.5.12 Horeca

In het "Horecabeleid deelgemeente Feijenoord 2007-2011" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in deze deelgemeente beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan. De horeca is in de huidige panden bestemd met een aanduiding "Horeca toegestaan" op de plankaart. In de Regels zijn de adressen vastgelegd waarvoor deze aanduiding geldt.

Aan de Feijenoordkade worden oude woningen gerenoveerd. Hier kan in de toekomst volgend op planvorming een horecavestiging gevestigd worden, waarbij de nadruk dient te liggen op de eetfunctie om aantasting op het woon- en leefklimaat zoveel mogelijk uit te sluiten.

Verspreid over de rest van het plangebied bevinden zich een aantal horecavestigingen. Het beleid is hier gericht op consolideren, behouden van het huidige aantal horecagelegenheden. Hierbij moet extra aandacht besteed worden aan de Oranjeboomstraat. De Oranjeboomstraat is namelijk van oudsher een winkelgebied voor de wijk Feijenoord. De ontwikkeling van de Vuurplaat/ Laan op Zuid als wijkwinkelcentrum heeft de detailhandelfunctie aan de Oranjeboomstraat onder druk gezet. Er wordt ingezet om de huidige winkelfunctie in de toekomst te versterken. Het gebied heeft een sterke woonfunctie. Voorzieningen zitten onder de gestapelde woningen. Voorkomen dient te worden dat horeca zich in de leegkomende panden vestigt. Het huidige aantal is het maximum.

4.5.13 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen verstaan. De ruimste definitie, op de plankaart met "Maatschappelijke voorzieningen I" bestemd, houdt in dat er ook geluidsgevoelige voorzieningen toegestaan zijn. De bestemming "Maatschappelijk voorzieningen II" houdt in dat er geen geluidsgevoelige voorzieningen zijn toegestaan. Een functie die past in deze definitie kan zonder planwijziging vervangen worden door een andere passende functie.

Verspreid over het hele plangebied zijn voorzieningen aanwezig die in dit bestemmingsplan vallen onder "Maatschappelijke voorzieningen".

In Feijenoord vallen de huidige functies als scholen en gezondheidscentrum onder geluidsgevoelige maatschappelijke voorziening, aangeduid met MV I op de plankaart. Een dergelijke bestemming zorgt voor een flexibel toekomstig gebruik, omdat er zowel niet geluidsgevoelige als geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn.

Huidige functies als clubgebouw, kinderdagverblijf, moskee, bibliotheek e.d vallen onder maatschappelijke voorzieningen die niet geluidsgevoelig zijn. Deze zijn aangeduid met Mv II op de plankaart.

In de Regels is omschreven welke doeleinden binnen deze bestemming zijn toegestaan. Op de meeste locaties "maatschappelijke voorzieningen" is het maximum bebouwingspercentage aangegeven op de plankaart. Zo is een flexibel gebruik van de bestemming mogelijk.

Naast de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" komt op een aantal plaatsen op de plankaart binnen de woonbestemming de aanduiding "Maatschappelijke voorzieningen toegestaan" voor. Deze

aanduiding is toegekend aan locaties die voor een maatschappelijke voorziening worden gebruikt en waar een ander gebruik dan een maatschappelijke functie of woonfunctie niet wenselijk is.

4.5.14 Belhuizen (bij winkels)

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

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

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

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

In het plangebied bevindt zich één belhuis, aan de Oranjeboomstraat 169. Hiervoor is een uitsterfconstructie in het bestemmingsplan opgenomen. Dit houdt in dat zodra het aangegeven belhuis verdwijnt er niet langer een belhuis is toegestaan.

4.5.15 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 het gebied van dit bestemmingsplan is één seksinrichting (Oranjeboomstraat 267) bestemd met een op de plankaart aangegeven aanduiding "Seksinrichting toegestaan". Dit echter met dien verstande dat, zodra het gebruik als seksinrichting is vervangen door ander gebruik een seksinrichting niet langer is toegestaan.

4.5.16 Leidingen en kabels

In het plangebied zijn een gasleiding en een rioolwaterpersleiding gelegen. Deze zijn inclusief een belemmeringstrook van 4 c.q. 5 meter aan weerszijden aangegeven op de plankaart als "Leiding".

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationale Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op basis van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het kabinet kiest in het Nationaal Waterplan voor een strategie die bestaat uit "meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken".

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg van artikel 10 Bro.

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

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet is het resultaat van het samenvoegen van een achttal waterbeheerwetten, zoals de Wet verontreiniging oppervlaktewateren en de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld in één watervergunning.

Het relevante Rijksbeleid voor buitendijkse gebieden is de "Beleidslijn grote Rivieren". Deze beleidslijn is gebaseerd op de regelgeving in het Waterbesluit. De beleidslijn bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid - vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt - van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Op het buitendijks gelegen deel van Feijenoord is artikel 6.16 van het Waterbesluit van toepassing. Op basis van dit artikel is in bijlage IV van het besluit een aantal gebieden aangewezen waarvoor de restricties uit paragraaf 6.6 niet van toepassing zijn aangezien die gebieden rivierkundig van minder belang zijn (de vroegere Wbr artikel 2a gebieden). In deze gebieden is het vergunningsregime dan ook niet van toepassing. Dit betekent dat er voor bouwen en aanleggen in (het plangebied) Feijenoord geen vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

5.1.3 Regionaal beleid

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

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

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

5.1.4 Deelgemeentelijk beleid

In januari 2006 is het Deelgemeentelijk waterplan Feijenoord verschenen; het Maatregelenplan. Dit plan omvat een zogenaamd basispakket met maatregelen die alle knelpunten in het huidige watersysteem oplossen of sterk terugdringen, zodat het systeem voldoet aan de diverse functies die het heeft. Bij de functietoekenning aan het watersysteem wordt onderscheid gemaakt in de primaire en secundaire functies. De primaire functies zijn het aan- en afvoeren en bergen van water. Secundaire functies zijn gebiedsgerichte en gebruiksfuncties, waarbij de volgende vormen worden onderscheiden:

- a. stadswater;
- b. viswater;
- c. water met een natuurfunctie;
- d. water met een recreatiefunctie.

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 het bestemmingsplan Feijenoord is Rijkswaterstaat. De rioolbeheerder in het plangebied is de afdeling Waterhuishouding van Gemeentewerken Rotterdam. De kades worden beheerd door het OBR en de waterkering wordt beheerd door het Waterschap Hollandse Delta. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater bestaat uit de Nieuwe Maas en uit de Feijenoordhaven, de Nassauhaven en de Persoonshaven. Deze havens staan in directe verbinding met de Nieuwe Maas. Rijkswaterstaat is de kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder van dit buitendijkse oppervlaktewater.



5.3.2 Grondwater

De grondwaterstanden worden in het plangebied beïnvloed door de getijden. De fluctuatie van de waterstanden van de Nieuwe Maas is in het grondwaterniveau op tientallen meters vanaf de kade nog aanwezig, zij het gedempt. De ontwateringsdiepte voldoet ter plaatse van alle peilbuizen in het plangebied ruim aan de minimale eis van 0,80 meter. Er is daarom bij de nieuwbouwlocatie aan de Nassauhaven geen probleem met de grondwaterstand te verwachten.

5.3.3 Waterkering

Feijenoord is geheel buitendijks gelegen. De waterkering ligt direct ten zuiden van het plangebied. Een deel van de beschermingszone van de waterkering ligt over het plangebied, bij het Mallegat. De beschermingszone is met de dubbelbestemming "waterstaat-waterkering" in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3.4 Riolering

Het plangebied ligt in het rioleringsdistrict Zuiden (28). Het gehele district bevat een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater dat op verharde oppervlakten valt wordt afgevoerd via het riool.

Op het rioleringsstelsel komen 5 onderbemalingsdistricten uit, waarvan 4 buitendijks. Het plangebied ligt in een buitendijks onderbemalingsgebied genaamd Feijnoordkade-562. Deze onderbemaling loost het afvalwater op het binnendijkse hoofdbemalingsgebied. Met het eindgemaal Pretorialaan wordt het afvalwater via district 23 Charlois naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven verpompt.

Nabij het plangebied is een overstort (28-4468) gesitueerd op de hoek van de Naussauhaven met de Jabonstraat. Bij hevige regenval wordt ongezuiverd (verdund) afvalwater geloosd via de overstort op het oppervlaktewater van de Nassauhaven.

5.3.5 Waterveiligheid

In het plangebied (geheel buitendijks gelegen) is er sprake van overstromingsrisico door hoge waterstanden in de Nieuwe Maas. Het overstromingsrisico is het product van de kans op overstroming en het gevolg van de overstroming (de schade die optreedt). Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam heeft een analyse gemaakt van het overstromingsrisico.

Bij de analyse is rekening gehouden met de gevolgen van klimaatsverandering, er wordt uitgegaan van de (hogere) waterstanden die volgens prognoses in 2050 op kunnen treden.

Binnen het buitendijks deel van het plangebied is er variatie in de maaiveldhoogte, hoe lager het maaiveld t.o.v. het NAP hoe groter de kans op overstroming. Hoeveel schade een overstroming aanricht wordt bepaald door de hoogte van de overstroming (hoeveel water staat er op het maaiveld) en de functie van de bebouwing (bij woningen ontstaat er meer schade dan bij bedrijven). Kenmerkend voor overstroming in buitendijks gebied is dat het goed voorspelbaar is waardoor preventieve maatregelen kunnen worden genomen.

Er zijn twee gebieden in het plangebied waar mogelijk schade kan optreden doordat water vanuit de rivier, over de kademuren heen, het gebied kan instromen. Het ene gebied is het bedrijventerrein tussen de Persoonshaven en de Nieuwe Maas. De maaiveldhoogtes in dit gebied liggen tussen de 3 meter en 4 meter boven NAP. Bij rivierwaterstanden met een voorkomen van eens in de 10 jaar zal er in het gebied geen overstroming plaatsvinden. Bij hogere rivierwaterstanden blijft de schade beperkt.

Gebied	Kans van voorkomen 1/jaar	Waterdiepte (cm)	Schade
Persoonshaven	1-10 10-100 100-1000	0 - 0 0 - 8 0 - 26	Geen schade Geringe schade Geringe schade

Het ander gebied met kans op overstroming ligt tussen de Koningshaven, de Nassauhaven, de Damstraat en de Oranjeboomstraat. In dit gebied ligt het uitgiftepeil op sommige locaties op NAP + 3,15 meter en op andere locaties op NAP + 3,75 meter. De huidige maaiveldhoogtes in dit gebied liggen tussen de NAP + 2,20 m en een maximale waarde van NAP + 9,00 meter. Bij het bedrijventerrein aan de Nassaukade (buiten het plangebied) komt er met de huidige maaiveldhoogtes regelmatig water op straat te staan. In de rest van het gebied leiden rivierwaterstanden met een kans op voorkomen van 1:100 tot weinig schade in het gebied. Wanneer rivierwaterstanden optreden die eens in de 1000 jaar voorkomen, is het gebied erg kwetsbaar voor schade. Door de vele verzakkingen en het lage maaiveld in de straten kan bij hoge rivierwaterstanden van NAP + 3,30 meter het water via de kademuren het gebied in lopen. Waardoor al het openbare gebied onder water komt te staan. De waterdiepte in de woningen kan daarbij oplopen tot enkele centimeters.

Gebied	Kans van voorkomen 1/jaar	Waterdiepte (cm)	Schade
Nassauhaven	1-10 10-100 100-1000	0 - 22 0 - 92 0 - 111	Geringe schade Enige schade Aanzienlijke schade

5.4 De wateropgave

5.4.1 Verhard oppervlak

In het bestemmingsplan is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor het pand Nijverheidstraat 53. Als hiervan gebruik wordt gemaakt vindt er een (geringe) toename plaats van de verharding. Vanwege de buitendijkse ligging van het plangebied en de grote omvang van aanwezig oppervlaktewater stelt Rijkswaterstaat niet als eis dat de toevoeging van verharding wordt gecompenseerd door het toevoegen van oppervlaktewater.

5.4.2 Regenwater

Het plangebied is zeer kansrijk voor afkoppeling van regenwater vanwege het nabijgelegen oppervlaktewater. Het uitgangspunt is om al het regenwater van de nieuwbouw te scheiden van het afvalwater en af te koppelen op de Nassauhaven. Het afkoppelen van regenwater sluit aan bij het beleid van gemeente en waterschappen.

Dit afkoppelen is mogelijk omdat het afstromende regenwater van de daken (en gevels) tot de licht verontreinigde oppervlakken behoort. Er is daarom geen zuiverende voorziening nodig.

5.4.3 Uitgiftepeil

De Beleidslijn Grote Rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Het plangebied ligt geheel buitendijks en is daardoor niet door een waterkering beschermd tegen hoge rivierstanden. Nieuwbouw zal daardoor dusdanig moeten worden gerealiseerd dat de risico's (kans x gevolg) van een hoge waterstand beperkt blijven.

De huidige uitgiftepeilen ter plaatse van de nieuwbouw liggen tussen de 3,25 meter en 3,75 meter boven NAP. Het uitgangspunt voor de bepaling van het nieuwe uitgiftepeil voor het gebied is dat het gebied gedurende de levensduur beschermd moet zijn tegen de gevolgen van hoogwater. De kans op overstroming zal moeten worden beperkt door een hoger maaiveldniveau. Bij een uitgiftepeil van 4 meter boven NAP is de kans op een overstroming in de toekomst volgens de huidige inzichten eens in de 1250 jaar. Het te hanteren uitgiftepeil zal in de bouwplanfase worden vastgesteld op basis van het advies van de werkgroep uitgiftepeil van Gemeentewerken.

5.4.4 Water in relatie tot de plankaart en regels

Het water in het plangebied bestaat uit de Maas (bestemd als water I) en de Nassauhaven en de Persoonshaven (bestemd als water II). Het verschil hiertussen is dat de Maas mede bestemd is voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen.

De beschermzone van de waterkering (bij het Mallegat) is op de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming "waterstaat-waterkering". Voor de uitvoering van werken binnen deze dubbelbestemming is een vergunning vereist van het waterschap Hollandse Delta.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Beleid

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

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

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

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

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

6.2 Milieuzonering

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

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

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

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

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

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

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als "Gemengd woongebied". Dit houdt in dat binnen de bedrijfspanden in het plangebied bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan. In bedrijfsruimten onder of naast woningen zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Bedrijven die thans in Feijenoord zijn gevestigd en die in een hogere milieucategorie vallen dan volgens de bovenstaande methodiek op die locatie is toegestaan hebben een "maatbestemming" gekregen. Dit houdt in dat in de Regels is opgenomen dat op het adres waar het betreffende bedrijf is gevestigd, naast de bedrijven in de passende milieucategorieën, ook de specifieke bedrijfsactiviteit is toegestaan die thans wordt uitgeoefend. In het bestemmingsplan Feijenoord hebben vijf bedrijven een dergelijke maatbestemming gekregen, te weten:

- Hunter Douglas Europe BV, Piekstraat 2; Dit bedrijf is gelegen in de bestemming "Bedrijven" waarin bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn toegestaan. Hunter Douglas is geclassificeerd als een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van >4000 ton/jaar (SBI code 2754), dit is een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 5;
- J. Trouw BV, Piekstraat 63; Dit bedrijf is gelegen in de bestemming "Gemengde bebouwing III" waarin bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn toegestaan. J. Trouw BV is geclassificeerd als een grutterswarenfabriek (SBI code 1561), dit is een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 4;
- Milan v.o.f., Nassauhaven 469; Dit bedrijf is gelegen in de bestemming "Gemengde bebouwing II" waarin bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Milan v.o.f. is geclassificeerd als een bouw- en aannemingsbedrijf met werkplaats (SBI code 45), dit is een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 3;
- Kledingreparatie Stoja, Oranjeboomstraat 40 F; Dit bedrijf is gelegen in de bestemming "Gemengde bebouwing I" waarin bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Kledingreparatie Stoja is geclassificeerd als een wasserij en strijkinrichting (SBI code 9301.1), dit is een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 3;
- Yavzyigitoglu, Oranjeboomstraat 208; Dit adres is gelegen in de bestemming "Woningen" en heeft een aanduiding "Bedrijf toegestaan", waardoor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Het bedrijf is geclassificeerd als een meubelfabriek (SBI code 361), dit is een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 3.

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.

Het bestemmingsplan Feijenoord maakt geen nieuwe geluidsgevoelige situaties mogelijk. Er hoeft daarom ten behoeve van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn woonschepen geen geluidsgevoelige objecten. Ligplaatsen dienen door gemeenten echter niet te worden gerealiseerd op plaatsen met een onaanvaardbaar hoge geluidbelasting. De Persoonshaven is langs de Persoonskade bestemd voor ligplaatsen voor varende woonschepen. De Persoonskade is een 30-km/uur weg met weinig verkeer. De omliggende bebouwing en de kademuur zorgen voor een afscherming van geluidsbronnen zoals het spoor en de Oranjeboomstraat. De persoonshaven is daarom een geschikte locatie voor het aanleggen van woonschepen.

6.3.1 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. Wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt hoeven niet te worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Breedte geluidszones langs wegen

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

Wanneer woningen of scholen worden gerealiseerd binnen de geluidzone van een weg, geldt voor de geluidbelasting op de gevels van deze woning of scholen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kunnen burgemeester en wethouders onder in de Wet geluidhinder (Wgh) gestelde voorwaarden een hogere waarde vast stellen. Voor het geluidsniveau als gevolg van het verkeer op de lokale wegen geldt een maximale grenswaarde van 63 dB.

6.3.2 Railverkeer

Overeenkomstig de systematiek van verkeerswegen hebben ook spoorwegen een toetsingszone voor geluidhinder. De omvang van deze zone is per traject opgenomen in het 'Besluit geluidhinder spoorwegen'. Voor de spoorverbinding 'Rotterdam - Dordrecht' (traject 607) ter hoogte van het plangebied bedraagt de toetsingszone 800 meter.

6.3.3 Luchtvaart

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

6.3.4 Industrielawaai

Bijna het hele plangebied ligt binnen de 50 dB(A) toetsingszone rond het gezoneerde industrieterrein Feijenoord/Schaardijk. Dit gezoneerde industrieterrein ligt op meerdere locaties binnen de toetsingszone. De binnen dit plangebied gelegen bedrijfsbestemming van Hunter Douglas is een van deze terreinen, het zelfde geldt voor het net buiten het plangebied gelegen terrein van Unilever. De 50 dB(A) toetsingszone rond het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven ligt over een deel van het plangebied.

6.3.5 Scheepvaartlawaai

Voor Scheepvaartlawaai 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 scheepvaartlawaai de voorkeursgrenswaarde bij spoorweglawaai genomen: 57 dB(A) (thans 55 dB). Omdat er in tegenstelling tot wegverkeerslawaai bij spoor en scheepvaart geen sprake is van een continue geluidsbelasting ligt de streefwaarde hoger.

Langs Feijenoord varen alleen binnenvaartschepen. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2020 (en daarvoor) bij binnenvaart geen geluidsbelasting van 57 dB(A) of meer 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.

6.4 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. Waarschijnlijk kan het NSL in het voorjaar van 2009 in werking treden.

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. Als het NSL in werking is getreden, ligt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Tot die tijd geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen die niet meer dan 1% van de grenswaarde bijdragen aan de luchtvervuiling niet in betekenende mate bijdragen. 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

In dit bestemmingsplan is een beperkte bebouwingsmogelijkheid in het Nassauhavenpark opgenomen voor parkondersteunende functies en horeca. Daarnaast worden enkele ligplaatsen voor varende woonschepen in de Persoonshaven mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zullen zorgen voor een kleine toename van het verkeer in de omgeving. Bij een ontwikkeling van maximaal 1.000 woningen met twee ontsluitingswegen is vastgesteld dat dit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling. De ontwikkelingen in het plangebied zullen zeker minder verkeer genereren dan 1.000 woningen en zullen daarom eveneens niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Het bestemmingsplan Feijenoord hoeft daarom niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Door de geplande ontwikkelingen worden geen extra mensen blootgesteld aan luchtkwaliteit boven de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan het Rotterdamse beleid voor 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. In Feijenoord is de contactzone (de bovenste meter van de bodem) licht verontreinigd. De ondergrond is zwaar verontreinigd, behalve op locaties waar de vervuiling al gesaneerd is. Er is in het plangebied een matige kans op puntbronnen.

Ter plaatse van het Nassauhavenpark hebben in het verleden vele bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Deze activiteiten hebben op diverse plaatsen een bodemverontreiniging veroorzaakt. In de 90-er jaren van de vorige eeuw zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd en zijn diverse saneringen uitgevoerd.

Momenteel is de bodem nog op twee plaatsen verontreinigd. In beide gevallen betreft het een verontreiniging met mobiele chloorkoolwaterstoffen. Door de diverse uitgevoerde saneringen zijn alle overige verontreinigde vlekken gesaneerd (verwijderd). Tevens is de grond van een groot deel van de

locatie tot circa NAP +0,5 meter onderzocht op de aanwezigheid van funderingsresten, puin e.d. Als uitgangspunt kan gehanteerd worden, dat de bodem van het hele park geschikt is tot circa NAP +0,5 meter. Op dit niveau bevindt zich tevens het freatisch grondwaterpeil. Het maaiveld is gelegen op circa NAP +3,4 meter. Een strook langs de Nassauhaven is lager gelegen. Bij de geplande horeca en de parkondersteunende voorzieningen moet hiermee in de bouwplanfase rekening worden gehouden.

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

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 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht, die ten westen van Feijenoord is gelegen (voor een deel binnen het plangebied), vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat de spoorlijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan Feijenoord is gelegen en het invloedsgebied voor groepsrisico over het plangebied ligt is zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico in beeld gebracht.

Plaatsgebonden risico

Op basis van het transport in 2006 is berekend dat de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour maximaal 12 meter bedraagt, dit is de afstand van de contour tot het hart van het spoor. Ook op basis van de Prognosecijfers uit 2007 (Basisnet) is een 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour berekend van 12 meter uit het hart van het spoor. Binnen de plaatsgebonden risicocontour zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gelegen en eveneens geen bestemmingen die deze objecten mogelijk maakt. Het plaatsgebonden risico van het railtransport van gevaarlijke stoffen is derhalve geen knelpunt voor het bestemmingsplan Feijenoord.

Groepsrisico

Omdat het invloedsgebied voor het groepsrisico vanaf het spoor over het plangebied ligt moet de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan het groepsrisico verantwoorden.

De nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan Feijenoord mogelijk maakt (de varende woonschepen en de horecavestiging aan de Nijverheidstraat) zijn zo beperkt van omvang en zo ver van het spoor gelegen dat zij het groepsrisico niet beïnvloeden. Het groepsrisico voor de omgeving van dit spoortraject is recentelijk onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Parkstad. De berekende groepsrisico's gelden, omdat het om hetzelfde invloedsgebied gaat, ook voor dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat bij het huidige (2006) transport het huidige groepsrisico:

- 27,2 maal de oriënterende waarde bedraagt uitgaande van het vervoer van brandbare gassen in bonte treinen;
- 1,9 maal de oriënterende waarde bedraagt uitgaande van het vervoer van brandbare gassen in bloktreinen.

Deze bandbreedte wordt weergegeven omdat ProRail niet kan aangeven welk deel van het transport in 2006 in bonte treinen of bloktreinen is vervoerd.

Bij het toekomstige transport (Marktprognose uit 2007 voor het jaar 2020) is berekend dat het groepsrisico:

- 21,6 maal de oriënterende waarde bedraagt als brandbare gassen in een combinatie van bonte treinen en bloktreinen worden vervoerd;
- 3,3 maal de oriënterende waarde bedraagt als brandbare gassen in de toekomst in bloktreinen worden vervoerd.

Bij de berekening voor 2020 is uitgegaan van een volledige planrealisatie van het bestemmingsplan Parkstad. In de Marktprognose 2007 is een verdeling van bonte treinen en bloktreinen gemaakt. Omdat Basisnet (AMvB Transport van gevaarlijke stoffen) het perspectief biedt op 100% bloktreinen is ook met dit scenario gerekend. Bij 100% bloktreinen kan het ongevalsscenario Warme Blevé niet optreden. Deze risicoreducerende maatregel betekent een verbod op samenlading van brandbare gassen met (zeer) brandbare vloeistoffen in één trein.

CHAMP

Door de provincie Zuid-Holland is de verantwoordingsplicht van het bevoegd gezag vertaald naar de zogenoemde CHAMP-plichten (Communicatie/Informatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie). Bij de advisering over het bestemmingsplan wordt gekeken of de uitwerking van het CHAMP-besluit als procesinstrument in voldoende mate is toegepast. Hieronder zijn de CHAMP-plichten toegepast op het bestemmingsplan Feijenoord.

Communicatie- en informatieplicht: Burgers en bedrijven hebben recht op informatie over risico's in hun omgeving nu en in de toekomst. Informatie over de risico's in Feijenoord is te vinden in dit bestemmingsplan, dat ter visie wordt gelegd en digitaal via internet raadpleegbaar blijft. op de website (http://geo.zuid-holland.nl/risicokaart_publiek/) is informatie te vinden over externe veiligheid in de provincie Zuid-Holland.

Horizonplicht: Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt 10 jaar vooruit gekeken, de looptijd van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Feijenoord zijn zoals gezegd geen ontwikkelingen opgenomen die zorgen voor een toename (of afname) van het groepsrisico. Een concrete ontwikkeling die tot 2020 binnen het invloedsgebied is voorzien is de realisatie van Parkstad. Deze ontwikkeling zorgt voor een lichte toename van het groepsrisico van (worst-case) 21,3 naar 21,6 maal de oriënterende waarde en (best-case) van 3,1 naar 3,3 maal de oriënterende waarde. De ontwikkeling van de 2e fase van Parkstad vindt mogelijk plaats na 2015. Deze ontwikkeling zal, door de ligging dicht bij het spoor, voor een grotere toename van het groepsrisico zorgen dan de 1e fase van Parkstad. In Stadionpark zijn tot 2020 geen ontwikkelingen voorzien in de Stadiondriehoek en de Veranda, zodat er geen invloed is op het groepsrisico ter plaatse van Feijenoord.

Anticipatieplicht: Dit zijn maatregelen die een effect van een mogelijk incident beperkt houden (pro-actie) en de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico, zowel nu als in de toekomst (periode van tien jaar). Beleidsontwikkeling vindt plaats over herroutering en regulering van het toekomstige vervoer van wagons met brandbaar gas. In het kader van deze discussie (Basisnet) zet de gemeente Rotterdam in op het gescheiden vervoer van de categorieën brandbaar gas en zeer brandbare vloeistoffen, het zogenoemde verbod op samenlading (Blevé-vrij rijden). Alleen een dergelijk verbod, in combinatie met herroutering (transport via de Betuweroute - IJssellandroute in plaats van de route Rotterdam-Gouda-Utrecht-Amersfoort naar noord-oost Nederland), kan er voor zorgen dat bij het transport door de stad aan de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt voldaan.

Motivatieplicht: Dit is de plicht om te motiveren waarom een toename van het groepsrisico door de overheid acceptabel wordt geacht. Het kan hierbij, naast planologische aspecten, gaan om financiële, economische, verkeerskundige of milieuaspecten. Door de (geringe) ontwikkelingen in Feijenoord is er

geen sprake van een toename van het groepsrisico. Zodat er geen toename is van de maatschappelijke kosten (het groepsrisico) en de maatschappelijke baten van de ontwikkelingen derhalve ook niet afgewogen hoeven te worden tegen deze toename in kosten.

Preparatieplicht: Deze plicht geldt voor zowel de bron als voor de gemeente waarin de bron zich bevindt. Het geeft situatiegericht invulling aan de formele taak om goed voorbereid te zijn op een incident of ramp. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich een calamiteit voordoet. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert om (vervangende) nieuwbouw binnen 30 meter van het spoor voor een plasbrand en binnen het invloedsgebied van een explosie zodanig in te richten dat aanwezigen de gelegenheid hebben snel te vluchten. Waarbij ten minste één (nood)uitgang van de risicobron af gericht is. Ten aanzien van een toxisch scenario (gifwolk) door een calamiteit op het spoor wordt geadviseerd om de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Daarvoor dienen de deuren en ramen afsluitbaar te zijn en dient het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden. Deze maatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden geborgd, hier dient in de bouwplanfase rekening mee te worden gehouden.

Verantwoording

Door de invoering van het Basisnet Spoor zal het huidige zeer hoge groepsrisico afnemen. Door een verbod op samenladen van brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen, waar de gemeente Rotterdam zich voor inzet, zal het groepsrisico zelfs drastisch afnemen. Er is echter nog steeds sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde. De nieuwe ontwikkelingen in Feijenoord leiden niet tot een verhoging van het groepsrisico. Om deze reden, en gezien de reële kans dat er aan het einde van de planperiode een aanzienlijk lager groepsrisico zal zijn, vindt de gemeente Rotterdam het groepsrisico in het kader van het bestemmingsplan Feijenoord verantwoord en wordt hierin geen belemmering gezien om dit bestemmingsplan vast te stellen.

6.6.2 Transport gevaarlijke stoffen over water

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

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

Het bestemmingsplan Feijenoord ligt aan de Nieuwe Maas. Langs het gebied varen alleen binnenvaartschepen. Eventuele nieuwe bebouwing dient daarom ten minste 25 meter van de kade gesitueerd te worden. Voor nieuwbouw binnen 40 meter van de oever geldt een motivatieplicht. Het bestemmingsplan Feijenoord maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de toetsingszone van 40 meter, een motivatie is daarom niet aan de orde.

Onderzoek dat in het kader van de Vaarwegenstudie Rom Rijnmond is uitgevoerd laat zien dat er geen sprake is van een 10^{-6} contour op de oever van de Nieuwe Maas. De norm voor het plaatsgebonden risico wordt dus niet overschreden.

Door de Adviesgroep AVIV BV is in 2006, ten behoeve van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Kop van Zuid, een onderzoek gedaan naar het groepsrisico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas. Dit onderzoek geeft eveneens een voldoende beeld van het groepsrisico in het aangrenzend gebied Feijenoord. De berekening van het groepsrisico is gebaseerd op twee transportstromen. Een transportstroom is bepaald door de extrapolatie van de transportcijfers van de Vaarwegenstudie Rijnmond. De tweede transportstroom is verkregen van het Havenbedrijf. In de

laatste transportstroom zijn geen toxische gassen waargenomen, terwijl de transportstroom van brandbare gassen meer dan gehalveerd is.

Het berekende groepsrisico zit ook na realisatie van de bebouwing op de Kop van Zuid ruim (tenminste een factor 10) onder de oriënterende waarde. Doordat de nieuwbouw in Feijenoord niet omvangrijk is en op ruime afstand van de Nieuwe Maas is gelegen (minimaal 190 meter) zal het groepsrisico hierdoor nauwelijks toenemen. De gemeente Rotterdam vindt dit lage groepsrisico acceptabel.

6.6.3 Leidingen

Vanaf de zuidkant van het plangebied tot het gasdrukregelstation aan de Passerstraat loopt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Conform de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984 en het sectordocument externe veiligheid van de provincie Zuid-Holland van 1998 gelden voor een aardgastransportleiding met een bedrijfsdruk van 40 bar en een diameter van 12 inch drie afstandsnormen gemeten vanaf het hart van de leiding, te weten een toetsingsafstand van 30 meter, een bebouwingsafstand van 14 meter en een belemmerende strook van 4 meter. Binnen de toetsingsafstand zijn alle functies toegestaan mits er afdoende kan worden gemotiveerd waarom realisatie binnen de toetsingsafstand noodzakelijk is. Binnen de bebouwingsafstand zijn woningen en bijzonder objecten categorie I (zie art. 1 van de Regels) niet toegestaan. Binnen de belemmerende strook (de bestemming "Leiding") mogen alleen (bouw)werken worden gerealiseerd met toestemming van de leidingbeheerder.

Binnen de bebouwingsafstand van 14 meter zijn twee ronde gebouwen gelegen met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen II". Binnen deze bestemming zijn bijzondere objecten I (zoals scholen en medische voorzieningen) niet toegestaan. Deze gebouwen zijn daarom toegestaan binnen de bebouwingsafstand.

6.6.4 LPG-tankstations

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstandsnorm er geldt rond een vulpunt is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m³ per jaar. De ministeriële regeling bevat de volgende afstandsnormen:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour);
- bij een doorzet tot 1500 m³ LPG per jaar geldt een veiligheidscontour van 110 meter rondom het vulpunt;
- bij een doorzet van meer dan 1500 m³ moet de veiligheidscontour worden berekend.
- voor een ondergronds of ingeterpt LPG-reservoir geldt een veiligheidscontour van 25 meter rondom deze tank. Voor een bovengronds LPG-reservoir geldt een afstand van 120 meter. Deze veiligheidsafstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG;
- voor een LPG-afleverzuil geldt een veiligheidscontour van 15 meter rondom de zuil. Ook deze afstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG.

Daarnaast moet binnen een invloedsgebied van 150 meter (ongeacht de doorzet van LPG) rondom een LPG-vulpunt het groepsrisico in beeld worden gebracht.

Plangebied

Op het adres Korte Stadionweg 111, vlak ten zuiden van het plangebied, is een tankstation met verkoop van LPG gevestigd. De doorzet van dit station bedraagt volgens de DCMR Milieudienst Rijnmond niet meer dan 1000 m³, echter dit is niet in de huidige milieuvergunning vastgelegd. Volgens het BEVI geldt er om dit vulpunt dan een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van 110 meter. Deze contour ligt over de groenbestemming en de bedrijfsbestemming in het zuiden van het plangebied, zoals op de plankaart is aangegeven. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour is voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bedrijven met een lage persoonsdichtheid, een richtwaarde waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Omdat het een bestaand bedrijf betreft waar weinig mensen werken vindt de gemeente Rotterdam het acceptabel om in dit geval van de richtwaarde af te wijken.

Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico zijn enkele bedrijven gelegen, binnen het plangebied van bestemmingsplan Feijenoord ligt slechts een klein deel van één van deze bedrijven. Door de lage persoonsdichtheid in het invloedsgebied is er sprake van een laag groepsrisico (onder de oriënterende waarde). Dit lage groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam acceptabel. Het bestemmingsplan Feijenoord draagt niet bij aan een toename van het groepsrisico.

6.6.5 Inrichtingen

Er zijn binnen en in de directe omgeving van het plangebied twee bedrijven gevestigd waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Dit zijn Hunter Douglas gelegen aan de Piekstraat 2 en Unilever Nederland Services BV gelegen aan de Nassaukade 3 (het laatstgenoemde bedrijf ligt buiten het plangebied).

Unilever

Unilever heeft twee in pandige ammoniakkoelinstallaties van ieder 3500 kilo. In de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn voor ammoniakkoelinstallaties plaatsgebonden risico afstanden opgenomen. Voor de bij Unilever aanwezige koelinstallaties van 3500 kilo inhoud bij een werktemperatuur van -25 graden celsius en een uitvoeringsofstelling 1 geldt een 10^{-6} plaatsgebonden risicoafstand van 0 meter. Tevens geldt voor het groepsrisico voor de koelinstallaties bij Unilever dat er geen invloedsgebied van toepassing is. Dit houdt in dat de koelinstallaties van Unilever met betrekking tot externe veiligheid geen gevolgen hebben voor ruimtelijke plannen.

Hunter Douglas

Per 13 februari 2009 zijn het nieuwe BEVI en het REVI III van kracht geworden. In het nieuwe BEVI/REVI is een nieuwe rekenmethodiek voor opslagloodsen opgenomen. Voor de loods van Hunter Douglas is gerekend met de nieuwe rekenmethodiek. Hunter Douglas heeft een opslagloods voor de opslag van verven. De loods is 500 m² groot en 8 meter hoog. De loods bevat een automatische inside-air lichtschuimblusinstallatie. In de loods wordt 250 ton verf opgeslagen. Voor de loods is met de nieuwe rekenmethodiek PGS 15 een groepsrisicoberekening gemaakt. Voor de berekeningen is uitgegaan van 5% fluor en 5% stikstof in de gemiddelde samenstelling van de opgeslagen stoffen. De loods heeft een 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour (invloedsgebied groepsrisico) maar geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. De berekeningen hebben niet tot een relevant groepsrisico geleid. Dit houdt in dat de opslagloods van Hunter Douglas met betrekking tot externe veiligheid geen gevolgen heeft voor ruimtelijke plannen.

6.6.6 Vuurwerkopslaglocaties

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

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

Plangebied

Binnen het plangebied is een vuurwerkverkooppunt met bijbehorende opslag aanwezig is. Het betreft Sigarenmagazijn Schoevers, gelegen aan de Oranjeboomstraat 189A. Het bedrijf heeft een melding gedaan voor de opslag van maximaal 1000 kg consumentenvuurwerk. Hiervoor gelden de effectafstanden zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit. Conform bijlage 3, voorschrift 1.2 onder a van dit besluit moet, gemeten van de bewaarplaats en bufferbewaarplaats, in voorwaartse richting tot een (geprojecteerd) kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht worden genomen. Bij het plannen van nieuwe kwetsbare objecten dient eveneens met deze afstand rekening te worden gehouden. In het bestemmingsplan Feijenoord is hiervan geen sprake.

6.6.7 Conclusie

het bestemmingsplan voldoet aan de normen voor het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en het water en rondom het LPG-vulpunt. Dit geldt eveneens voor de veiligheidsafstanden aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is thans zeer hoog maar kan door regelgeving aanzienlijk lager worden, de gemeente zet zich hier voor in.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Feijenoord.

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

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is door het Ingenieursbureau van gemeentewerken Rotterdam een verkennend ecologisch onderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport "Quickscan Nijverheidsstraat en Persoonshaven" uit augustus 2006. In het onderzoek is bekeken of de Flora- en faunawet al dan niet van toepassing is op ontwikkellocaties in het plangebied en of ontheffing nodig is. Daarnaast is advies gegeven hoe bij het realiseren van de nieuwe woningen en woonboten met de aanwezige natuurwaarden moet worden omgegaan.

Hieronder zijn de belangrijkste constatering uit het onderzoek samengevat. Als het voorkomen van een soortgroep in het onderzoeksgebied onwaarschijnlijk is wordt er hieronder geen aandacht aan besteed.

In het kader van de zorgplicht dient met kleine zoogdieren zorgvuldig te worden omgegaan. Kleine zoogdieren dienen de gelegenheid te krijgen om te vluchten. Door wildredders toe te passen bij het uitvoeren van de eerste machinale werkzaamheden zullen de kleine zoogdieren worden verjaagd naar in de omgeving liggende groengebieden.

In het plangebied komen naar verwachting tijdens het broedseizoen (ongeveer half maart tot half juli) broedende vogels voor. Als er vogels in het gebied broeden, dienen deze de gelegenheid te krijgen uit te broeden.

De uitvoering van de werkzaamheden zal geen negatief effect hebben op vleermuizen. Eventueel aanwezige foeragerende individuen hebben de mogelijkheid om uit te wijken naar geschikte leefgebieden in de directe omgeving.

In de Persoonshaven zijn vissen en naar verwachting amfibieën aanwezig. De amfibieën worden met name ter plaatse van de flauwe basaltkeien taluds verwacht. Aangezien in de Persoonshaven alleen woonschepen zullen aanmeren vinden er geen veranderingen aan de taluds plaats. Het aanmeren van woonschepen heeft daarom geen negatief effect op amfibieën. Negatieve effecten van de woonschepen op de vissen in de Persoonshaven is evenmin te verwachten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

6.7.1 Conclusie

Aangezien er geen negatieve effecten op beschermde soorten zijn te verwachten hoeft er in de bouwplanfase geen nader onderzoek plaats te vinden. Er hoeft derhalve ook geen ontheffing te worden aangevraagd en/of overleg met de provincie plaats te vinden.

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

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. Het college heeft in het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam aangegeven hoe aan de zeven Speerpunten Milieu gewerkt gaat worden.

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

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

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

6.8.2 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

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

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

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

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

Door de partijen vermeld onder 1 tot en met 9 (vetgedrukt) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 5 tot en met 9 geen inhoudelijke opmerkingen.

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

1. Gedeputeerde Staten
1. Water

Rijkswaterstaat gaat uit van een zeespiegelstijging van 0,5 m tot het jaar 2050. Het uitgiftepeil dient derhalve op 4.10 m NAP uit te komen en niet om 4 m NAP. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen of om op zijn minst te motiveren waarom er van deze norm is afgeweken.

Reactie

De Beleidslijn Grote Rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Het bestemmingsplan bestemd hoofdzakelijk de huidige situatie, een nieuw uitgiftepeil is hier niet aan de orde. Bij nieuwbouw zal het te hanteren uitgiftepeil in de bouwplanfase worden vastgesteld op basis van het advies van de werkgroep uitgiftepeil van de dienst Gemeentewerken Rotterdam. Het door Rijkswaterstaat genoemde uitgiftepeil is eveneens een advies en geen norm.

Verzocht wordt om in het plan aan te geven op welke wijze de bewoners en gebruikers worden geïnformeerd over de mogelijke wateroverlast die buitendijks kan optreden als gevolg van hoog water.

Reactie

De gemeente heeft een folder uitgebracht met de titel: "Wateroverlast in huis". In deze folder worden de burgers geïnformeerd wat te doen bij mogelijke wateroverlast.

2. Externe Veiligheid

Bij de verantwoording van het groepsrisico vanwege het spoor moet onder meer aandacht worden besteed aan zelfredzaamheid en mogelijkheden voor hulpverlening en rampenbestrijding.

Daarom dient in het plan het advies van de regionale brandweer te worden opgenomen en ook de wijze waarop met dit advies wordt omgegaan.

Reactie

In paragraaf 6.6 Externe veiligheid wordt thans ingegaan op het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

2. Nederlandse Gasunie

1. Aardgasleiding

Zoals op de plankaart is aangegeven, ligt binnen het plangebied een regionale aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie alsmede een gasontvangststation.

In paragraaf 6.6.3. "Leidingen" van de toelichting wordt aangegeven dat de voor zakelijk rechtstrook bestemde zone een breedte van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding beslaat.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving is het voldoende t.a.v. een regionale 40 bar aardgastransportleiding deze belemmering te beperken tot een zone van 4 meter. Verzocht wordt de op de plankaart aangegeven zakelijk rechtstrook, ook wel vrijwaringszone genoemd, terug te brengen naar een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Reactie

Bovenstaande aanbeveling is overgenomen op de plankaart en in de toelichting.

2. Externe Veiligheid

Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling. Hierin zal met name het plaatsgebonden risico een prominente rol gaan spelen, in die zin dat beperkt kwetsbare objecten (in beginsel) niet worden toegelaten binnen het 10^{-6} per jaar PR niveau.

Naast het plaatsgebonden risico zal ook het groepsrisico in de nabije toekomst meer aandacht gaan krijgen, temeer daar het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht zal gaan krijgen met betrekking tot het groepsrisico.

Reactie

De mededeling is voor kennisgeving aangenomen.

3. Nieuw beleid Externe Veiligheid

Het bovenstaande externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen dient onverwijld opgenomen te worden om zo te voorzien in een adequate regeling voor leidingen. Verzocht wordt in paragraaf 6.6.3 "Leidingen" de aanwezigheid van de leiding te vermelden en aandacht te besteden aan het bovengenoemde nieuwe externe veiligheidsbeleid.

Reactie

De aanwezigheid van de leiding was reeds vermeld. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt uiteraard de geldende wet- en regelgeving gehanteerd; dit is in het plan Feijenoord ook gebeurd. Het ministerie werkt aan nieuwe regelgeving en vraagt de gemeenten om daar alvast rekening mee te houden, vooruitlopend op de inwerkingtreding van die nieuwe regelgeving. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen in de buurt van de leiding mogelijk maakt is dat in dit geval niet zinvol. De gemeente volstaat met het hanteren van de geldende regelgeving.

3. VROM-Inspectie

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

1. Koningshaven (Rijkswaterstaat Zuid-Holland)

Het plangebied loopt op twee punten door tot in de Koningshaven. Het water van deze haven valt onder de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) en daarmee is ook de Beleidslijn Grote Rivieren (BGR) van toepassing. Mochten hier in de toekomst nieuwe activiteiten worden ontwikkeld, dan zal hiervoor een vergunning op grond van de Wbr nodig zijn en zal het verlies aan oppervlaktewater gecompenseerd moeten worden. Rijkswaterstaat wordt graag in een vroeg stadium betrokken bij mogelijke ontwikkelingen in de Koningshaven.

Reactie

Bovenstaande opmerking doet niet meer ter zake, gezien het feit dat in het ontwerp het plangebied aangepast is ten opzichte van het voorontwerp. Het huidige plangebied loopt niet langer door tot in de Koningshaven.

2. Externe veiligheid (VROM-Inspectie regio Zuid-West)

a. Aardgastransportleiding

Aan de zuidkant van het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig. Voor hogedruk aardgastransportleidingen is nieuw beleid en nieuwe regelgeving in ontwikkeling. Dit betekent dat er voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour dient te worden berekend en het groepsrisico dient te worden verantwoord en vervolgens in het plan wordt vastgelegd. Geadviseerd wordt de 10^{-6} contour te (laten) bepalen door de Gasunie en het groepsrisico in beeld te laten brengen. Tevens wordt geadviseerd in het plan op te nemen de transportleiding (plankaart en voorschriften), een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding voor het onderhoud (plankaart en voorschriften) en een aanlegvergunning voor graafwerkzaamheden in deze strook (voorschriften).

Reactie

De leiding is aangegeven op de plankaart (thans met een strook van 4 meter aan weerszijden, conform de wens van de Gasunie) en in de regels. Omdat er geen ontwikkelingen in de buurt van de leiding zijn is het laten berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet zinvol.

b. Kwetsbare functies

Aangegeven wordt dat zich binnen de bebouwingsafstand van 14 meter vanaf het hart van de aardgasleiding twee ronde gebouwen bevinden met de bestemming "maatschappelijke voorzieningen II". Binnen deze bestemming zijn kwetsbare objecten ingevolge artikel 6, lid 2 en 3 niet toegestaan. Onduidelijk is welke gebruiksfuncties de ronde gebouwtjes binnen deze bestemming hebben. Verzocht wordt aan te geven waarvoor de ronde gebouwen gebruikt worden.

Reactie

De ronde gebouwtjes zijn voormalige gashouders. Ze (kunnen) worden gebruikt als oefenruimte voor bands of als jeugdhonk. Vanwege de geringe persoonsdichtheid en korte verblijfstijd zijn dit beperkt kwetsbare objecten.

c. Wijzigingsbevoegdheid Nassauhavenpark - bedrijventerreinen aandacht vanwege wijzigingen stedenbouw

Paragraaf 4.2.3. geeft aan dat voor de locatie Nassauhavenpark een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Voorstel is om op termijn de bouw van circa 200 (tot maximaal 250) woningen in twee gesloten bouwblokken (maximaal 8 bouwlagen hoog) mogelijk te maken. Verzocht wordt om op voorhand duidelijkheid te geven over mogelijke strijdigheid met het Bevi vanwege de nabijheid van het bedrijventerrein van Hunter Douglas (categorie 5 bedrijf) ten oosten van de Piekstraat en Unilever Nederland B.v. ten westen van het plangebied.

Reactie

In het ontwerp is geen sprake meer van een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het Nassauhavenpark, er is thans een beperkte bebouwingsmogelijkheid opgenomen voor park-ondersteunende functies en horeca. Dit maakt voor externe veiligheid niet uit. Hunter Douglas heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft aangegeven dat er binnen het invloedsgebied geen relevant groepsrisico is berekend. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan verduidelijkt.

d. Verzocht wordt om op de plankaart behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan op het terrein van Hunter Douglas de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 25 meter rond de loods met opslag van verfpullen te tekenen. Dit geldt ook voor de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour van 470 meter rond het bedrijf Unilever Nederland BV en de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 90 meter rond de ammoniakopslag op het terrein van Unilever.

Reactie

Uit recente informatie van de DCMR Milieudienst Rijnmond blijkt dat er bij deze bedrijven geen sprake is van 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren. Unilever blijkt geen 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour (invloedsgebied groepsrisico) te hebben, Hunter Douglas heeft wel een invloedsgebied. Een invloedsgebied groepsrisico wordt niet op de plankaart opgenomen omdat er geen regeling in de regels aan is gekoppeld.

e. LPG-tankstations

In paragraaf 6.6.4. wordt aangegeven dat de doorzet van het tankstation aan de Korte Stadionweg 111 (1000 m^3) niet is vastgelegd in de huidige milieuvergunning. In overweging wordt gegeven dit wel te doen.

Reactie

Het beperken van de doorzet van tankstations in de milieuvergunning is een traject dat bij de DCMR loopt. In het ontwerp-bestemmingsplan Feijenoord wordt de thans geldende risicocontour opgenomen, dit levert geen knelpunt op voor dit bestemmingsplan.

f. Per 1 juli 2007 is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) aangepast. Daarin zijn, als gevolg

van het treffen van veiligheidsmaatregelen door de LPG-sector, gewijzigde afstanden opgenomen (in kopie infoblad "Gewijzigde afstanden LPG-autogastankstation (voor bestaande situaties)").

Ook wordt verwezen naar de door het Ministerie van VROM opgestelde "Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico". Verzocht wordt de consequenties van bovengenoemde regelingen en handreiking te beoordelen en deze juridisch-planologisch te verankeren in het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie

De gewijzigde afstanden uit de aangepaste Revi zijn inderdaad alleen van toepassing op bestaande situaties. Feitelijk is er ook sprake van een bestaande situatie, het gaat om een bestaand tankstation en de bebouwing in de omgeving wordt door het bestemmingsplan Feijenoord niet gewijzigd. De aangepaste Revi zit echter zo in elkaar dat bij een nieuw ruimtelijk plan altijd sprake is van een nieuwe situatie, ook al verandert er feitelijk niets. Zodoende kan de aangepaste Revi per definitie geen consequenties hebben voor nieuwe ruimtelijke plannen.

4. DCMR

a. Geluid

In par. 6.3.6. van het voorontwerp is geconcludeerd dat ter plaatse van de ontwikkelingslocaties in Feijenoord sprake is van een goede geluidskwaliteit. Uit het Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Feijenoord d.d. 2 november 2007 blijkt echter dat de voorkeurswaarde van 48 dB(A) voor het wegverkeer ter plaatse van de twee nieuwe geluidsgevoelige locaties wordt overschreden. De conclusie moet dus worden aangepast.

In het akoestisch onderzoek is ingegaan op de regelgeving over cumulatie van geluid van verschillende bronnen. Dit ontbreekt in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5.

Reactie

De twee nieuwe geluidsgevoelige situaties zijn niet meer aan de orde in dit ontwerpbestemmingsplan. Er wordt daarom niet meer verwezen naar het bovengenoemde akoestisch onderzoek.

b. Lijst van bedrijfsactiviteiten

De lijst van bedrijfsactiviteiten moet worden afgestemd op de richtafstandenlijst uit de geactualiseerde VNG-uitgave.

Reactie

Dit is in het ontwerpbestemmingsplan gedaan.

De afstand van de locatie met bestemming bedrijven tot locaties met bestemming woningen is kleiner dan de vereiste richtafstanden voor categorie 3.1- en 3.2-bedrijven. Ook de afstanden van de locaties met bestemming gemengde bebouwing I, II en III tot locaties met bestemming woningen is kleiner dan de vereiste richtafstanden uit de VNG uitgave. Indien de afstanden voor gemengde gebieden worden toegepast moet dit worden gemotiveerd in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reactie

Aangezien het om richtafstanden gaat (indicatieve afstanden t.o.v. een rustige woonwijk) zijn deze afstanden niet vereist. In paragraaf 6.2 van de toelichting is aangegeven hoe in dit bestemmingsplan met deze richtafstanden wordt omgegaan.

c. Plankaart

De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van Hunter Douglas dient te worden aangegeven op de plankaart.

Reactie

Uit recente informatie van de DCMR blijkt dat er bij Hunter Douglas geen sprake is van een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour.

In de legenda van de plankaart moet "Woonschepen toegestaan" worden vervangen door "Varende

woonboten toegestaan.

Reactie:

De aanduiding op de plankaart heet thans "Varende woonschepen toegestaan", dit is de juiste benaming.

d. Externe veiligheid

De DCMR heeft maart 2009 een aanvullend advies externe veiligheid aangeleverd met daarin informatie over het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de bedrijven Unilever en Hunter Douglas.

Reactie:

De informatie uit dit advies is verwerkt in paragraaf 6.6.5 Inrichtingen van het ontwerp-bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Aangezien dit bestemmingplan in hoofdzaak conserverend van aard is, is geen apart inspraaktraject belegd. De (beperkte) ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn aan de orde gekomen bij de inspraak die georganiseerd is in het kader van de totstandkoming van de concept-visie "Kop van Feijenoord". Ten behoeve van dat (concept)plan zijn diverse informatiebijeenkomsten en -markten voor bewoners gehouden. Ook zijn er aparte overleggen georganiseerd met specifieke groepen, zoals de ondernemers van de Oranjeboomstraat e.o.

Hoofdstuk 10 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voor de wijk Feijenoord heeft overwegend een conserverend karakter. De financiële consequenties zijn daarom beperkt.

Het bestemmingsplan maakt ligplaatsen voor varende woonschepen in de Persoonshaven mogelijk. Binnen de gemeente Rotterdam is er een grote vraag naar ligplaatsen voor varende woonschepen. In 2005 heeft de Raad de "verordening woon- en bedrijfsschepen" vastgesteld. Op basis van deze verordening is in het collegebesluit de aanwijzing van de ligplaatsen voor varende woonschepen in de Persoonshaven genomen.

Voor het realiseren van deze bestemming is slechts een beperkte infrastructurele aanpassing nodig. De kosten van deze investering worden gedekt door de opbrengst van de ligplaatsen. De ontwikkeling is minimaal financieel sluitend te realiseren.

Bijlagen

Bijlage 1 Einduitspraak Raad van State 25 september 2013

Uitspraak 201103249/1/R1

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 25 september 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Rotterdam
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201103249/1/R1.

Datum uitspraak: 25 september 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V., gevestigd te Rotterdam,
2. de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid Coöperatieve Vereniging Made in Feijenoord en de stichting Stichting Vakwerf Feijenoord, beide gevestigd te Rotterdam, appellanten,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 16 december 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Feijenoord" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Hunter Douglas beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Hunter Douglas heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 mei 2012, waar Hunter Douglas, vertegenwoordigd door W. Loven en mr. E.T. Sillevius Smitt, advocaat te Rotterdam, en de raad, vertegenwoordigd door A.H. Carmiggelt, C.S. Wieles en mr. E. van Lunteren, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 18 juli 2012, nr. [201103249/1/T1/R1](#), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 16 december 2010 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 20 december 2012 heeft de raad ter uitvoering van de tussenuitspraak het bestemmingsplan "Feijenoord" gewijzigd.

Hunter Douglas is in de gelegenheid gesteld haar zienswijze over het besluit van 20 december 2012 naar voren te brengen en heeft daarvan gebruik gemaakt.

Tegen het besluit van 20 december 2012 hebben de coöperatie en de stichting beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 augustus 2013, waar Hunter Douglas, vertegenwoordigd door mr. H.H.J. Hofman, advocaat te Rotterdam, en ir. W. Loven, de coöperatie en de stichting, vertegenwoordigd door O.J. Visser, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E. van Lunteren en C.S. Wieles, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat voor zover aan artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels de zinsnede "met dien verstande dat, zodra het gebruik als een non-fero metaalgieterij/-smelterij is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 3.1, een non-fero metaalgieterij/-smelterij niet langer is toegestaan" is toegevoegd, deze wijziging in het plan niet in de nota van zienswijzen noch in de lijst van de ambtelijke aanpassingen is opgenomen. De planregel stemt in zoverre niet overeen met het besluit tot vaststelling, zodat het besluit en de planregel, in onderlinge samenhang bezien, in zoverre in strijd zijn met de rechtszekerheid.

Voorts heeft de Afdeling overwogen dat artikel 3, lid 3.1, van de planregels geen tot de non-fero metaalgieterij/-smelterij behorende kantoren toestaat, terwijl de raad dit wel heeft beoogd, zodat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij de voorbereiding van het besluit te betrachten zorgvuldigheid.

De Afdeling heeft ook overwogen dat het bestreden besluit geen inzicht biedt in de geluidbelasting zoals die geldt aan de binnenzijde van de woonschepen, dat in het plan geen beperking is opgenomen wat betreft de aanlegduur van de woonschepen en dat ook niet inzichtelijk is gemaakt waarom de tussen de bedrijfslocatie van Hunter Douglas en de woonschepen gelegen bedrijven niet bij de berekening van de geluidbelasting hoefden te worden betrokken. Naar het oordeel van de Afdeling is gelet daarop niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de mogelijk gemaakte ligplaatsen voor varende woonschepen, zodat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij de voorbereiding van het besluit te betrachten zorgvuldigheid en niet berust op een deugdelijke motivering.

De Afdeling heeft de raad opgedragen om een nadere afweging te maken omtrent de mogelijkheid van kantoren behorende bij een non-fero metaalgieterij/-smelterij als bedoeld in artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels en het besluit in zoverre alsnog toereikend te motiveren dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. Voorts heeft zij de raad opgedragen op basis van nader onderzoek naar de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in het gebied waarbinnen ligplaatsen voor varende woonschepen zijn toegestaan, het besluit in zoverre alsnog toereikend te motiveren dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. Daarbij heeft de Afdeling overwogen dat bij de voorbereiding van een nieuw besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet hoeft te worden toegepast en dat in geval een nieuw besluit wordt genomen, dit op de wettelijk voorgeschreven wijze dient te worden bekendgemaakt.

De Afdeling heeft geen aanleiding gezien om de raad het gebrek met betrekking tot artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels te laten herstellen, nu de raad niet heeft beoogd daarin een uitsterfregeling op te nemen en een nieuw besluit niet nodig is, en in dit verband overwogen dat de Afdeling deze planregel wat betreft de zinsnede "met dien verstande (--) toegestaan" in de einduitspraak zal vernietigen.

3. Bij het besluit van 20 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Feijenoord" als volgt gewijzigd:

a. artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels komt als volgt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de Piekstraat 2 tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren";

b. de aanduiding "ligplaats varende woonschepen" vervalt van de verbeelding;

c. artikel 15, lid 15.3, van de planregels vervalt.

4. Gelet op de tussenuitspraak is het beroep van Hunter Douglas tegen het besluit van 16 december 2010 gedeeltelijk gegrond. Dat besluit dient wat betreft artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels, voor zover het betreft de zinsnede "met dien verstande (--) toegestaan" wegens strijd met de rechtszekerheid, wat betreft artikel 3, lid 3.1, van de planregels, voor zover daarin geen kantoren zijn toegestaan bij een non-ferro metaalgieterij/-smelterij als bedoeld in artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels, wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb en wat betreft de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb te worden vernietigd. Het beroep van Hunter Douglas tegen het besluit van 16 december 2010 is voor het overige ongegrond.

5. Met het besluit van 20 december 2012 is niet geheel aan het beroep van Hunter Douglas tegemoet gekomen. Het beroep van Hunter Douglas heeft daarom gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb van rechtswege mede betrekking op het besluit van 20 december 2012.

6. Hunter Douglas heeft in haar zienswijze te kennen gegeven dat zij zich met het besluit van 20 december 2012 kan verenigen. Gelet hierop moet het van rechtswege ontstane beroep van Hunter Douglas geacht worden te zijn ingetrokken.

7. De coöperatie en de stichting kunnen zich niet verenigen met het schrappen in het besluit van 20 december 2012 van de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" voor locaties in de Persoonshaven. Zij wensen aldaar op de ligplaatsen voor woonschepen bedrijvigheid te realiseren, om zo een bijdrage te leveren aan de verbetering van de economische situatie in de wijk.

7.1. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

De coöperatie en de stichting hebben geen zienswijze tegen het met ingang van 10 juli 2009 ter inzage gelegde ontwerp van het bestemmingsplan "Feijenoord" naar voren gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die tegen het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

7.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.55, van de planregels, zoals vastgesteld bij het besluit van 16 december 2010, is een woonschip elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en nachtverblijf van één of meerdere personen.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, zijn de voor "Water I" aangewezen gronden bestemd voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen.

Ingevolge lid 15.3 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" tevens bestemd voor ligplaatsen voor varende woonschepen.

7.3. Het is de bedoeling van de coöperatie en de stichting om op varende woonschepen in de Persoonshaven bedrijvigheid te laten plaatsvinden. Gelet op de hiervoor weergegeven planregels waren bedrijfsmatige activiteiten op gronden ter plaatse van de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" niet geoorloofd. Door het schrappen van die aanduiding bij het besluit van 20 december 2012 zijn de coöperatie en de stichting niet in een nadeliger positie gebracht. De omstandigheid dat hen redelijkerwijs niet kan worden verweten het naar voren brengen van een zienswijze te hebben nagelaten, doet zich niet voor.

7.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van de coöperatie en de stichting tegen het besluit van 20 december 2012 niet-ontvankelijk.

8. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. tegen het besluit van 16 december 2010 gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 16 december 2010, wat betreft:

a. artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels, voor zover het betreft de zinsnede "met dien verstande dat, zodra het gebruik als een non-ferro metaalgieterij/-smelterij is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 3.1, een non-ferro metaalgieterij/-smelterij niet langer is toegestaan";

b. artikel 3, lid 3.1, van de planregels, voor zover daarin geen kantoren zijn toegestaan bij een non-ferro metaalgieterij/-smelterij als bedoeld in artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels;

c. de aanduiding "varende woonschepen toegestaan";

III. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. tegen het besluit van 16 december 2010 voor het overige ongegrond;

IV. verklaart het beroep van de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid Coöperatieve Vereniging Made in Feijenoord en de stichting Stichting Vakwerf Feijenoord tegen het besluit van 20 december 2012 niet-ontvankelijk;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Rotterdam tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1652,00 (zegge: zestienhonderdtweenvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Rotterdam aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, voorzitter, en mr. N.S.J. Koeman en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Zwemstra
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 september 2013

91.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Feijenoord van de gemeente Rotterdam.

1.2 Aanbouw (uitbouw)

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

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtertuin

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

1.6 Archeologisch deskundige

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

1.7 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de *Monumentenwet 1988*.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bedrijven

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

1.11 Belhuis

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

1.12 Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de

gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;

- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bouwaanduidingen

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

1.16 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.

1.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 Bijgebouw

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

1.24 Bijzondere objecten

- a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen (zoals ziekenhuizen en sanatoria);
- b. scholen en winkelcentra;
- c. hotels, kantoor- en bedrijfsgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;

- d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich brengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen.
- f. een recreatieterrein :
 - een terrein voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van een jaar, zoals camping;
 - een terrein voor kortstondig verblijf van grote groepen personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals een speeltuin, een volkstuin, een sportveld of een openluchtzwembad;
- g. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.25 Detailhandel

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

1.26 Erf

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

1.27 Gevaarlijke stoffen

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

1.28 Gebouw

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

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

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

1.30 Horeca

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

1.31 Kap

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

1.32 Kantoren

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

1.33 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter

1.34 Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.35 Ligplaats

Plaats in het water, bestemd of geschikt om door een woonschip te worden ingenomen.

1.36 Maaiveld

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

1.37 Maatschappelijk

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

1.38 Milieudeskundige

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

1.39 Monumentenwet

De *Monumentenwet 1988*, zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.40 Objecten categorie I

- e. bejaardenoorden, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen en sanatoria, zwakzinnigeninrichtingen en psychiatrische ziekenhuizen, gezinsvervangende tehuizen;
- f. scholen;
- g. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per object;
- h. hotels, restaurants en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen per object;
- i. telecommunicatiegebouwen, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur en andere kwetsbare objecten met een hoge infrastructurele waarde;
- j. installaties en bovengrondse opslagtanks voor brandbare, explosieve of giftige stoffen en andere objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen;
- k. campings bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen, volkstuincomplexen waarop meer dan 25 tuinhuisjes, mede bestemd voor het verblijf van personen, aanwezig zijn en andere recreatieterreinen, bestemd voor het verblijf gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar

van meer dan 50 personen.

1.41 Objecten categorie II

- a. sporthallen en zwembaden;
- b. winkels, voorzover zij niet onder categorie I vallen;
- c. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder categorie I vallen, alsmede incidentele dienst- en bedrijfswoningen die op industrieterreinen voorkomen, met een gemiddelde dichtheid aan dienst- of bedrijfswoningen van ten hoogste één per hectare;
- d. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder categorie I vallen, alsmede incidentele dienst- en bedrijfswoningen die op industrieterreinen voorkomen, met een gemiddelde dichtheid aan dienst- of bedrijfswoningen van ten hoogste één per hectare;
- e. speeltuinen, sportvelden, openluchtzwembaden en andere recreatieterreinen, voorzover deze recreatieterreinen niet onder categorie I vallen.

1.42 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, electriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen.

1.43 Overige objecten

- a. een sporthal of een zwembad;
- b. een weidewinkel;
- c. een hotel, een kantoor- of bedrijfsgebouw, niet vallend onder de categorie bijzondere objecten;
- d. een schuur, opslagplaats, dierenverblijf, zomerhuisje, kas, weg en dergelijke;
- e. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.44 Peil (straat-)

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst : de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.45 Souterrain

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

1.46 Straatmeubilair

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

1.47 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.

1.48 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.49 Varend woonschip (als bedoeld in de Verordening woon- en bedrijfsschepen 2005)

Een woonschip dat zich met behulp van een eigen krachtbron op eenvoudige en veilige wijze kan verplaatsen.

1.50 Water

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

1.51 Wet geluidhinder

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

1.52 Wet ruimtelijke ordening

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

1.53 Winkel

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

1.54 Woningwet

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

1.55 Woonschip

Elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en nachtverblijf van één of meerdere personen.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (t/m categorie 3), met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. tot deze bedrijven behorende kantoren;
- c. 'Waarde - Archeologie A', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Medebestemming

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

3.2.3 Bebouwingsnormen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 45 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

- a. Uitsluitend bedrijven t/m categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met dien verstande dat inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn uitgesloten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de **Piekstraat 2** tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gasdrukregelstation toegestaan" een gasdrukregelstation;
- c. 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie A', "Waarde - Archeologie B", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie A' of "Waarde - Archeologie B", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.2.3 Veiligheidscontour gasdrukregelstation

- a. Binnen de op de plankaart aangegeven zone "Veiligheidscontour gasdrukregelstation" geldt dat woningen, Objecten categorie I en Objecten categorie II niet zijn toegestaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a ten behoeve de realisatie van Objecten categorie II, met dien verstande dat:
 - 1. een afstand van tenminste 4 meter tot de bouwgrens dient te worden aangehouden;
 - 2. de veiligheid van personen goederen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast;
- c. alvorens de vergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de beheerder van het gasdrukregelstation, de NV Gasunie, te overleggen.

4.2.4 Bebouwingsnormen

Bouwwerken mogen niet groter zijn dan 80 m³.

Artikel 5 Gemengd I

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. winkels, uitsluitend op de begane grond;
- b. bedrijven (t/m categorie 2), uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- e. woningen;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- g. "Waarde - Archeologie A", "Waarde - Archeologie B", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Medebestemming

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

5.2.3 Bebouwingsnormen

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

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

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

5.3.2 Toegestane bedrijven

- a. Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van autopoetsbedrijven en de handel in/repairatie van auto's;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de **Oranjeboomstraat 40F** tevens een wasserij en strijkinrichting toegestaan (SBI-code 9301.1) met dien verstande dat, zodra het gebruik als wasserij en strijkinrichting is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 5.1, een wasserij en strijkinrichting niet langer is toegestaan.

5.3.3 Horeca toegestaan

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

- 1. Oranjeboomstraat 30;
- 2. Oranjeboomstraat 171-173;
- 3. Oranjeboomstraat 197B;
- 4. Oranjeboomstraat 257;

5. Roentgenstraat 90.

5.3.4 *Seksinrichting toegestaan*

Ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting toegestaan" is op de Oranjeboomstraat 267 tevens een seksinrichting toegestaan met dien verstande dat, zodra het gebruik als seksinrichting is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 5.1, een seksinrichting niet langer is toegestaan.

5.3.5 *Belhuis toegestaan*

Ter plaatse van de aanduiding "belhuis toegestaan" is op de Oranjeboomstraat 169 tevens een belhuis toegestaan met dien verstande dat, zodra het gebruik als belhuis is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 5.1, een belhuis niet langer is toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 5.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 Gemengd II

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. bedrijven (t/m categorie 2), uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- f. "Waarde - Archeologie A", "Waarde - Archeologie B", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Medebestemming

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

6.2.3 Bebouwingsnormen

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Toegestane bedrijven

- a. Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van autopoetsbedrijven en de handel in/repair van auto's;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de **Nassauhaven 469** tevens een bouw- en aannemersbedrijf met werkplaats toegestaan (SBI-code 45) met dien verstande dat, zodra het gebruik als aannemersbedrijf met werkplaats is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 6.1, een aannemersbedrijf met werkplaats niet langer is toegestaan.

6.3.3 Horeca toegestaan

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

1. In het blok op de hoek Feijenoordkade/Nijverheidstraat tot maximaal 200 m² b.v.o.;
2. Nijverheidstraat 53.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 6.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 7 Gemengd III

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. bedrijven (t/m categorie 3);
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- e. "Waarde - Archeologie A", "Waarde - Archeologie B", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Medebestemming

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

7.2.3 Bebouwingsnormen

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Toegestane bedrijven

- a. Uitsluitend bedrijven t/m categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van autopoetsbedrijven en de handel in/reparatie van auto's;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de **Piekstraat 63** tevens een grutterswarenfabriek toegestaan (SBI-code 1561) met dien verstande dat, zodra het gebruik als grutterswarenfabriek is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 7.1, een grutterswarenfabriek niet langer is toegestaan.

7.3.2 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. een speeltuin ter plaatse van het Nassauhavenpark;
- c. openbare gebouwen, ondersteunend aan de parkfunctie, ter plaatse van het Nassauhavenpark;
- d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- e. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- f. gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone - spoor";
- g. een watertoren ter plaatse van de aanduiding "watertoren toegestaan";
- h. Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie A', 'Waarde - Archeologie B', 'Waterstaat - Waterkering' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

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

8.2.2 Medebestemming

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

8.2.3 Bebouwingsnormen

Op de voor "Groen" aangewezen gronden gelden de volgende bebouwingsnormen:

- a. ter plaatse van het Nassauhavenpark zijn maximaal 3 openbare gebouwen, ondersteunend aan de parkfunctie, toegestaan;
- b. de openbare gebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 5,5 meter;
- c. de openbare gebouwen hebben per gebouw een maximale grondoppervlak van 250 m²;
- d. de openbare gebouwen hebben tezamen een maximale grondoppervlak van 600 m².

Artikel 9 Maatschappelijk I, II

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk I, II' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Medebestemming

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De voor voor 'Maatschappelijk II' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder;
- b. op de gronden die zich bevinden in het zuiden van het plangebied (omgeving Mallegat) en zijn aangewezen voor 'Maatschappelijk II' mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken ten dienste van recreatie, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, ontsluitingswegen- en paden en water;
- b. 'Waarde - Archeologie A', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie' bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer en kleinschalige speeltoestellen.

10.2.2 Medebestemming

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

10.2.3 Bebouwingsnormen

- a. bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 4 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 20.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

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

11.2.2 Medebestemming

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

11.2.3 Bebouwingsnormen

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

Artikel 12 Verkeer - Spoorverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- b. 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie A', "Waarde - Archeologie B", 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a. de in lid 12.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

12.2.2 Medebestemming

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

12.2.3 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 13.1 onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

13.2.2 Medebestemming

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

Artikel 14 Verkeer - Wegverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone - spoor";
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- h. 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie A', "Waarde - Archeologie B", 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

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

14.2.2 Medebestemming

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

Artikel 15 Water I

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water I' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

Artikel 16 Water II

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water II" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "brug", een brug;

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor "Water II" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d., met dien verstande dat bruggen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding "brug".

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie A', 'Waarde - Archeologie B', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Medebestemming

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

17.2.3 Bebouwingsnormen

Erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Algemeen

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

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

17.3.2 Horeca toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" is op de volgende adressen, op de begane grond, tevens een horecavestiging toegestaan:

- 1. Damstraat 53;
- 2. Nassauhaven 387;
- 3. Oranjeboomstraat 313;
- 4. Rose Spoorstraat 55;
- 5. Roentgenstraat 42;
- 6. Steven Hoogendijkstraat 48.

17.3.3 Maatschappelijke voorzieningen toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke voorzieningen toegestaan" zijn op de volgende adressen, op de begane grond, tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan:

- 1. Damstraat 2;
- 2. Nassauhaven 321;
- 3. Oranjeboomstraat 132;
- 4. Persoonshaven 20;
- 5. Persoonshaven 42;
- 6. Persoonshaven 132.

17.3.4 Bedrijf toegestaan

- a. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is op de volgende adressen, op de begane grond, tevens een bedrijf toegestaan, welke is vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van autopoetsbedrijven en de handel in/reparatie van auto's:
1. Nassauhaven 299-301;
 2. Nassauhaven 94;
 3. Schietloodstraat 32;
 4. Stampioenstraat 11;
 5. Steven Hogendijkstraat 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de **Oranjeboomstraat 208** tevens een meubelfabriek toegestaan (SBI-code 361) met dien verstande dat, zodra het gebruik als meubelfabriek is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 17.1, een meubelfabriek niet langer is toegestaan. .

17.3.5 Winkel toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "winkel toegestaan" is op de Nijverheidstraat 322, op de begane grond, tevens een winkel toegestaan.

17.3.6 Gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding "gebouwde parkeervoorzieningen" is op de hoek /Zinkerstraat tevens een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 17.3.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 18 Wonen - Bergingen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bergingen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b. 'Waarde - Archeologie A', 'Waarde - Archeologie B', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Medebestemming

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

18.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter.

Artikel 19 Wonen - Bijzonder woongebouw

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies;
- b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag slechts worden gebouwd met inchneming van een vrije doorgang, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

19.2.2 Medebestemming

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

19.2.3 Bebouwingsnormen

Een winkelruimte mag niet groter zijn dan 75 m² (verkoop vloeroppervlak) per gebouw.

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 12 inch en een maximum druk van 40 bar, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Verbod

Op de voor "Leiding - Gas" bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Gas' , binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

20.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 20.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding - Gas" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

20.2.3 Toegestane bouwwerken

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

20.3 Afwijking van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Leiding - Gas", onder voorwaarde dat de minimale afstand gemeten vanuit de hartlijn "leiding - gas":

- a. tot woningen (met uitzondering van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) en bijzondere objecten tenminste 14 meter bedraagt;
- b. tot overige objecten (anders dan woningen, doch met inbegrip van vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) tenminste 4 meter bedraagt.

20.3.2 Advies

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

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Verbod

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

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

20.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

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

20.4.3 Vergunning

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

20.4.4 Advies

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

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwaterpersleiding, met een diameter van 400 mm.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Verbod

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

21.2.2 Uitzondering op verbod

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

21.2.3 Toegestane bouwwerken

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

21.3 Afwijking van de bouwregels

21.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan "Leiding - Riool", mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad. Geen ontheffing kan worden verleend voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "leiding - riol".

21.3.2 Advies

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

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Verbod

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

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

21.4.2 Uitzonderde werkzaamheden

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

21.4.3 Vergunning

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

21.4.4 Advies

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie A

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

22.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

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

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 22.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan

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

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

22.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

22.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van de vergunning aan burgemeester en wethouders een rapport heeft overgelegd 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.

22.3.5 *Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie B

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

23.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 23.3.1.

23.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

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

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 3 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

23.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

23.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

23.3.5 *Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

24.2 Bouwregels

24.2.1 Verbod

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

24.2.2 Uitzondering op verbod

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

24.2.3 Toegestane bouwwerken

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

24.3 Afwijking van de bouwregels

24.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 24.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterkering", mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

24.3.2 Advies

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 25 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 26 Algemene bouwregels

26.1 Maximum bebouwingspercentage

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

26.2 Maximum bouwhoogte

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

26.3 Maximum goothoogte

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

26.4 Souterrain

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

26.5 Afdekking van gebouwen

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

26.6 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 tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden. Niet meer dan één dakkapel mag in het voordakvlak worden gerealiseerd;
- b. ingeval zij geplaatst worden op een ander dakvlak dan de genoemde, geldt dat zij tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
- c. op een aanbouw aan een niet-gestapelde woning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat de bovenzijde tenminste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde tenminste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van de gevel.

26.7 Onderdoorgang

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

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

Artikel 28 Algemene procedureregels

28.1 Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Artikel 29 Overige regels

29.1 Geluidhinder

29.1.1 Realisatie van geluidsgevoelige objecten

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

29.2 Veiligheidszone - lpg

29.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg", mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen op en gebruik van de betreffende gronden, binnen bedoelde zone geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden.

29.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.2.1 indien uit nader onderzoek is gebleken dat door het nemen van maatregelen of anderszins voldaan kan worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarop gebaseerde regelingen terzake van lpg.

29.3 Vrijwaringszone - spoor

29.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - spoor" (spoorwegen) mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, bedoelde gronden uitsluitend worden gebruikt ten dienste van gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer.

29.3.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.3.1 voor het bouwen en gebruik overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en), mits het belang van het spoorwegverkeer niet wordt geschaad.

29.3.3 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de spoorwegbeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van het spoorverkeer.

29.4 Toetsingsafstand transport te water

- a. om binnen de toetsingsafstand transport te water, een zone van 40 meter gemeten vanaf de kade van de Nieuwe Maas, de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden, dat geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd dan die reeds aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Bij herbouw c.q. vernieuwing van bestaande (beperkt) kwetsbare objecten mag het grondoppervlak hiervan niet worden vergroot ten opzichte van het oppervlak dat aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van dit bestemmingsplan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat de afstand tussen een object en de kade van de Nieuwe Maas minimaal

25 meter bedraagt (bebouwingsafstand transport te water). Bij de aanvraag van de vergunning dient de aanvrager aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond te overleggen.

- c. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor:
1. voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de haven, zoals radarposten, kranen e.d.;
 2. kleinschalige voorzieningen ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de rivieroever, zoals horecakiosken e.d.;

Hiervoor moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten mag niet worden belemmerd;
- er zijn voldoende vluchtmogelijkheden van de risicobron af gericht;
- het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd;
- schriftelijk advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en van de beheerder van de vaarweg of haven.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

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

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

30.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

30.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

30.2 Overgangsrecht gebruik

30.2.1 *Bestaand gebruik*

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

30.2.2 *Strijdig gebruik*

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

30.2.3 *Verboden gebruik*

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

30.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Feijenoord", gemeente Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.2

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

Strategische milieubeoordeling

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

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

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

sbi-code		Omschrijving	cat.
----------	--	--------------	------

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

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

223			Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	-		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
2320.2	A		Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0		Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1		- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2		- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	a	- zonder dierlijke grondstoffen, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2464		a	Fotochemische productenfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	3.2
2466	A		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25	-		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	0		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1		- vloeroppervlak < 100 m ²	3.1
2513			Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0		Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	3		- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	0		Glasfabrieken:	
261	1		- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	3.2
2615		a	Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	3.1
262, 263	0		Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1		- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2		- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
2661.2	0		Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1	a	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	3.2
2662			Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0		Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1		- productiecapaciteit < 100 ton/uur	3.2
2665, 2666	0		Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1		- productiecapaciteit < 100 ton/dag	3.2
267	0		Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1		- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak > 2.000 m ²	3.2
267	2		- zonder breken, zeven en drogen, productieoppervlak <= 2.000 m ²	3.1
2681			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1

2682	C	a	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	3.2
28	-		VERVAARDIGEN VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)	
281	0		Constructiewerkplaatsen:	
281	1		- gesloten gebouw	3.2
281	1a		- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m²	3.1
284	B	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 8.000 m²	3.2
284	B	1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m²	3.1
2851	0		Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	a	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	11	a	- metaalharden, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	12	a	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	2	a	- scoperen (opsputten van zink), productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	3	a	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	4	a	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	5	a	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	6	a	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	7	a	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	8	a	- emaileren, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2851	9	a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
2852	1		Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, productieoppervlak < 200 m²	3.1
287	A	0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	B	a	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 4.000 m²	3.2
287	B		Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inpandig, productieoppervlak < 200 m²	3.1
29	-		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	0		Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1		- productieoppervlak < 2.000 m²	3.2
30	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A		Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
314			Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2

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

40	C 0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C 1	- < 10 MVA	2
40	C 2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	C 3	- 100 - 200 MVA	3.2
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	D 5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	E 0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E 1	a - stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	3.2
40	E 2	- blokverwarming	2
40	F 0	windmolens:	
40	F 1	- wiekdiameter 20 m	3.2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	A 0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A 2	a - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling, capaciteit < 1,2 miljoen m³/jaar	3.1
41	B 0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B 1	- < 1 MW	2
41	B 2	- 1 - 15 MW	3.2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	0	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1.000 m²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m²	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	

501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	Benzineservisestations:	
505	2	- met LPG < 1.000 m³/jaar	3.1
505	3	- zonder LPG	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5123		Groothandel in levende dieren	3.2
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134		Groothandel in dranken	2
5135		Groothandel in tabaksproducten	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	0	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2 / .3		Groothandel in metalen en -halffabrikaten	3.2
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.1
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	5	- algemeen, bedrijfsoppervlak > 200 m²	3.2
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 200 m²	2
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.1
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	2

5155.1		Groothandel in chemische producten	3.2
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	0	Autosloperijen: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157	1	- autosloperijen: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
5162	0	Groothandel in machines en apparaten:	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2	- overige	3.1
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5261		Postorderbedrijven	3.1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551		Kantines	1
5552		Cateringbedrijven	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
601	0	Spoorwegen:	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven	2
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1.000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	2 a	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	3.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B 0	zendinstallaties:	

642	B 1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
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
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A 5	a - oplosmiddeltherugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton/dag	3.2
9002.2	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	C 0	Composteerbedrijven:	
9002.2	C 3	- belucht verwerkingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	3.2

93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

Rotterdam, 9 november 2010.

Onderwerp:

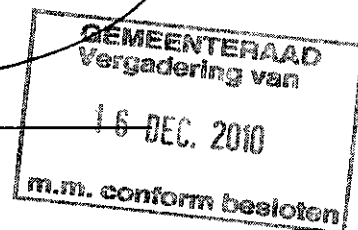
Herzien raadsvoorstel bestemmingsplan "Feijenoord".

Aan de Gemeenteraad.

Tegen dit bestemmingsplan hebben 11 reclamanten zienswijzen ingediend. In het raadsvoorstel van 18 mei 2010 adviseerden wij u de zienswijze van AKD-Prinsen Van Wijmen N.V. namens Hunter Douglas B.V. niet ontvankelijk te verklaren wegens termijnoverschrijding. De Hoorcommissie Bestemmingsplannen adviseerde echter op 25 augustus 2010 dat de termijnoverschrijding verschoonbaar is omdat de gemeente Rotterdam foutieve informatie heeft verstrekt met betrekking tot het huis-aan-huisblad waarin de terinzagelegging wordt gepubliceerd. Naar aanleiding van het advies van de Hoorcommissie Bestemmingsplannen stellen wij u voor om deze zienswijze alsnog ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen. In het onderhavige raadsvoorstel is een inhoudelijke reactie gegeven op de zienswijze van Hunter Douglas B.V. Voor het grootste deel is de zienswijze van Hunter Douglas gegrond verklaard. Naar aanleiding van de toelichting van de provincie Zuid-Holland bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen is tevens het onderwerp externe veiligheid nader uitgewerkt. Dit leidt niet tot een voorstel tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, maar wel tot een aanscherping van de onderbouwing van de overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid en van de aanvaardbaarheid daarvan. Het autonome huidige groepsrisico ligt boven de oriënterende waarde, het nu voorliggende bestemmingsplan "Feijenoord" draagt daar verder niet aan bij. Dit huidige groepsrisico zal worden verantwoord via de CHAMP-methodiek conform de wens van de provincie.

Op 1 april 2008 hebben wij besloten tot het starten van het vooroverleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "Feijenoord". De aanleiding tot het maken van het bestemmingsplan "Feijenoord" is de datering van de vigerende plannen, waardoor ze veelal te verouderd zijn om als basis voor beleidsontwikkelingen en het handhaven van beoogd gebruik van de locatie te dienen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de deelgemeente Feijenoord en omvat de wijk Feijenoord. De plangrens loopt in het oosten over het midden van de Nieuwe Maas. In het noorden wordt het gebied begrensd door de Roentgenstraat. De westgrens ligt op de rand van de Rosestraat en de Oranjeboomstraat. In het zuiden ligt de grens op de rand van het Mallegatpark. Ten opzichte van het voorontwerp is het plangebied gewijzigd. De kop van de Oranjeboomstraat en de kop van de Rosestraat met Entrepotstraat zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten, omdat het programma op dit moment niet voldoende duidelijk is om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Wachten op duidelijkheid omtrent dat programma zou onnodige vertraging opleveren voor het bestemmingsplan "Feijenoord". Op dit moment wordt er gewerkt aan een masterplan Kop van Feijenoord, dat naar verwachting binnen afzienbare tijd ter vaststelling aan u wordt aangeboden. Als het masterplan is vastgesteld en daarmee het programma voldoende duidelijk is, wordt daar een afzonderlijk bestemmingsplan voor opgesteld. Het vaststellen van dit bestemmingsplan frustreert de ontwikkelingen op de Kop van Feijenoord in ieder geval niet.



KOPIE



Het herziene raadsvoorstel leidt niet tot andere financiële consequenties voor wat betreft het bestemmingsplan. Deze financiële consequenties van het bestemmingsplan zijn kort samengevat als volgt:

Het bestemmingsplan voor de wijk Feijenoord heeft overwegend een conserverend karakter. Er wordt slecht een klein aantal beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de Persoonshaven en het Nassauhavenpark. Deze ontwikkelingen zijn minimaal financieel sluitend te realiseren.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat er geen sprake is van bouwmogelijkheden in de zin van art. 6.2.1 *Besluit ruimtelijke ordening*.

Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord"

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

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

Bijbehorende stukken

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

1. Waterparagraaf bestemmingsplan Feijenoord.
2. Feijenoord Externe Veiligheidsrapport, Transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas.
3. Quicksan Nijverheidsstraat en Persoonshaven, Implementatie Flora- en faunawet, Verkenning ecologische waarden.
4. Overstromingsrisico – Feijenoord.

Reclamanten

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van schriftelijke zienswijzen door de volgende reclamanten, te weten:

- Reclamant 1: Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.
Reclamant 2: Kamer van Koophandel Rotterdam, Postbus 450,
3000 Al Rotterdam.
Reclamant 3: Bewonersorganisatie Feijenoord, Persoonsstraat 20,
3071 EH Rotterdam.
Reclamant 4: Zie reclamantenlijst.
Reclamant 5: Zie reclamantenlijst.
Reclamant 6: Zie reclamantenlijst.
Reclamant 7: Zie reclamantenlijst.
Reclamant 8: Zie reclamantenlijst.
Reclamant 9: Zie reclamantenlijst.
Reclamant 10: Zie reclamantenlijst.
Reclamant 11: AKD Prinsen Van Wijmen N.V., E.T. Sillevius Smitt,
Admiraliteitskade 50, Postbus 4302, 3006 AH Rotterdam.

De zienswijzen 1 tot en met 10 zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Zienswijze 11 is wel aan de juiste instantie gericht maar niet tijdig ingediend. De termijnoverschrijding is echter verschoonbaar, zodat ook deze reclamant in haar zienswijze kan worden ontvangen.



Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen

Reclamant 1: Provincie Zuid-Holland

De zienswijze heeft betrekking op het aspect externe veiligheid. Reclamant merkt op dat in paragraaf 6.6.1. van het ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" ten onrechte wordt gesteld dat alleen de (beperkte) toename van het groepsrisico moet worden verantwoord. Overeenkomstig "Risico's in balans" is bij een overschrijding van het groepsrisico een volledig verantwoording vereist volgens de CHAMP-methodiek. Dit is in het plan nog onvoldoende uitgewerkt. Er wordt niet ingegaan op de anticipatieplicht en preparatieplicht. Verzocht wordt het bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.

Reactie:

Omdat de omvang van de ontwikkelingen in Feijenoord is afgenomen, is recent ten behoeve van het bestemmingsplan een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico van het transport over het spoor bij een autonome ontwikkeling hoger is dan de oriënterende waarde. Het bestemmingsplan Feijenoord zorgt echter niet (meer) voor een toename van dit groepsrisico. De gemeente kan zich vinden in het standpunt van de provincie dat het bestemmingsplan een verantwoording van het autonome groepsrisico conform de CHAMP-methodiek dient te bevatten, waarin ook wordt ingegaan op de aspecten anticipatieplicht en preparatie.

De conclusie dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan Feijenoord blijft gehandhaafd.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt te wijzigen.

Paragraaf 6.6 Externe veiligheid in het bestemmingsplan aanpassen aan de recente groepsrisicoberekening en hierin een verantwoording van het groepsrisico opnemen met gebruikmaking van de CHAMP-methodiek.

Reclamant 2: Kamer van Koophandel Rotterdam

Ziet geen aanleiding tot opmerkingen.

Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisneming aan te nemen.

Reclamant 3 : Bewonersorganisatie Feijenoord – Kop van Zuid (BOF)

3.1 Ontwikkelingen

Op blz. 23 van het ontwerpbestemmingsplan wordt bij ontwikkelingen t.a.v. het Nassauhavenpark aangegeven dat er rekening wordt gehouden met de realisatie van buurtvoorzieningen zoals een buurthuis en een speeltuin. Deze voorzieningen worden mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is het mogelijk de bestemming "Groen" om te zetten naar de bestemming "Maatschappelijk III". In de bestemmingsregels wordt vermeld dat er gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III", maar in hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels" is niet de bestemming "Maatschappelijk III" opgenomen, zodat het volstrekt onduidelijk is wat binnen deze bestemming mogelijk is.



Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

3.2 Wro-zone wijzigingsgebied/hoeveelheid groen

Reclamante is van mening dat het huidige groen van het Nassauhavenpark onaangetast moet blijven omdat in de wijk al weinig groen is en het Nassauhavenpark een belangrijke recreatieve functie heeft voor de bewoners van de wijk. Zij heeft bezwaar tegen de opname van de wijzigingsbevoegdheid.



Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

3.3 Huidige buurthuis

Daarnaast blijkt uit de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan dat het huidige buurthuis en de speeltuin niet worden 'wegbestemd', zodat het gemelde voornemen onder 4.3 "Ontwikkelingen" niet binnen een termijn van 10 jaar wordt verwacht.



Reactie:

De herinrichting van het Nassauhavenpark is in het onlangs door ons vastgestelde visie "Kop van Feijenoord" (juni 2009) benoemd als een van de projecten die als eerste zullen worden uitgevoerd. De herinrichting zal dus binnen de termijn van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 4

Wijzigingsbevoegdheid Nassauhavenpark

Reclamant merkt op dat het Nassauhavenpark een kostbaar stukje groen is dat dankzij de steun van velen kan bestaan. Volgens het ontwerp krijgt het park voor ruim de helft van zijn oppervlakte te maken met een wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt buurtvoorzieningen op dit gebied te realiseren. Gezien de ambities die uit de wijkvisie naar voren komen is dit uiterst onwenselijk. Met dit bestemmingsplan wordt een basis gelegd om van het weinige groen dat dit gebied nog geniet, nog weer stukken af te halen, terwijl het groen sterk zou moeten worden uitgebreid. Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven, waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale



bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;

4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

Reclamant 5

Reclamant is het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan om de bestemming van een gedeelte van het Nassauhavenpark te wijzigen. Hij wijst erop dat het Nassauhavenpark in nauw overleg met bewoners is ontstaan en vindt dat het huidige Nassauhavenpark ongewijzigd behouden moet blijven.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die



ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;

4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

Reclamant 6

6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant is het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan om de bestemming van een gedeelte van het Nassauhavenpark te wijzigen. Hij wijst erop dat het Nassauhavenpark in nauw overleg met bewoners is ontstaan en vindt dat het huidige Nassauhavenpark ongewijzigd behouden moet blijven.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;



2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

6.2 Terinzagelegging in vakantieperiode

Reclamant heeft bezwaar tegen terinzagelegging tijdens de vakantie.

Reactie:

Op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* mag een ontwerpbestemmingsplan het gehele jaar door ter inzage worden gelegd. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen wettelijke belemmeringen zijn om in een vakantieperiode een bestemmingsplan ter inzage te leggen. Om een ieder in de gelegenheid te stellen om zijn/haar zienswijze in te dienen heeft de wetgever in het verleden de periode van terinzagelegging opgerekt van 4 naar 6 weken.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 Definiëring van "Maatschappelijk III"

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk".

Reclamant maakt bezwaar tegen het noemen in het plan van de bestemming "Maatschappelijk III" zonder dat het wordt gedefinieerd.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het



Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

Reclamant 7

7.1 Definiëring van "Maatschappelijk III"

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk".

Reclamante maakt bezwaar tegen het noemen in het plan van de bestemming "Maatschappelijk III" zonder dat het wordt gedefinieerd.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om



het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

7.2 Omvang wijzigingsgebied

Reclamant maakt zich zorgen om de omvang van het wijzigingsgebied, dat meer dan de helft van het Nassauhavenpark beslaat.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die



ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

7.3 Handhaving huidige omvang van het park

Reclamant stelt voor om de huidige omvang van het park te handhaven en te zorgen voor een kwaliteitsslag.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te



geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

Reclamant 8

8.1 Inspraak

Reclamant merkt op dat geen mogelijkheid tot inspraak is geweest op het voorontwerpbestemmingsplan, terwijl dit wel één van de te doorlopen processtappen is.

Reactie:

Ingevolge de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* vangt de procedure inzake de vaststelling van een bestemmingsplan aan met de terinzagelegging van een ontwerpplan. Het bieden van inspraak maakt geen deel uit van de in de *Wro* geregelde procedure en heeft dus geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de voor dit bestemmingsplan gevolgde procedure. Op grond van de *Inspraakverordening Rotterdam 2005* kan wel de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan geboden worden. In dit geval is daarvan afgezien omdat bij het opstellen van de *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* uitgebreid is gecommuniceerd met bewoners, bewonersverenigingen, ondernemers en diverse belangengroeperingen en dit bestemmingsplan past in die Visie.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



8.2 Plaatselijke werkgroep

Reclamant merkt op dat het vreemd is dat de plaatselijke werkgroep die betrokken is bij de wijkvisie door de betrokken gemeentemedewerkers niet op de hoogte is gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingplan maar dit via via zelf heeft vernomen.

Reactie:

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" is, zoals de wet voorschrijft, vooraf bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad De Echo, de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.wonen.rotterdam.nl). Een ieder had op de hoogte kunnen zijn van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.3 Definiëring van "Maatschappelijk III"

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk".

Reclamant maakt bezwaar tegen het noemen in het plan van de bestemming "Maatschappelijk III" zonder dat het wordt gedefinieerd.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m²



- en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
- aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

- de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
- het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
- de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
- ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

8.4 Omvang wijzigingsgebied

Reclamant maakt zich zorgen om de omvang van het wijzigingsgebied, dat meer dan de helft van het Nassauhavenpark beslaat.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

- de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
- aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
- aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;



4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

8.5 Handhaving huidige omvang van het park

Reclamant stelt voor om de huidige omvang van het park te handhaven en te zorgen voor een kwaliteitsslag.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.



Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

Reclamant 9

9.1 Plangrens

Reclamant maakt bezwaar tegen de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord". Alleen voor het voormalige Oranjeboomterrein wordt een bestemmingsplan gemaakt, waarbij de kop van de Oranjeboomstraat en de kop van de Rosestraat met Entrepotstraat niet meegenomen is. Reclamant is van mening dat een bestemmingsplan ook samenhang moet verzorgen en dat gebeurt niet. Daarom vindt reclamant dat er een bestemmingsplan gemaakt moet worden waarin de gehele wijk wordt omvat.

Reactie:

Een bestemmingsplan wordt opgesteld om de ontwikkelingen voor de komende 10 jaar vast te leggen. Om een goed bestemmingsplan op te kunnen stellen is het van belang dat het ontwikkelingsprogramma voldoende duidelijk is. Dit biedt rechtszekerheid aan burgers en bedrijven. Het programma voor de kop van de Oranjeboomstraat en de kop van de Rosestraat met Entrepotstraat is op dit moment niet voldoende duidelijk om mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Als het programma voor de kop van de Oranjeboomstraat, de kop van de Rosestraat met Entrepotstraat voldoende duidelijk is, wordt daar een afzonderlijk bestemmingsplan voor opgesteld.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant maakt bezwaar tegen de in het Nassaupark opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het



Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

9.3 Omvang wijzigingsgebied

Reclamant vindt het gebied waarin die wijzigingsbevoegdheid mogelijk is veel te groot. Reclamant is van mening dat het Nassauhavenpark zo groot mogelijk moet zijn en moet blijven.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te



geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

9.4 Maatschappelijk III

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk". Reclamant maakt bezwaar tegen het noemen in het plan van de bestemming "Maatschappelijk III" zonder dat die wordt gedefinieerd.

Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te



geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

9.5 Terinzagelegging

Reclamant heeft bezwaar tegen terinzagelegging tijdens de vakantie.

Reactie:

Op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* mag een ontwerpbestemmingsplan het gehele jaar door ter inzage worden gelegd. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen wettelijke belemmeringen zijn om in een vakantieperiode een bestemmingsplan ter inzage te leggen. Om een ieder in de gelegenheid te stellen om zijn/haar zienswijze in te dienen heeft de wetgever in het verleden de periode van terinzageligging opgerekt van 4 naar 6 weken.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 10

10.1 Wijzigingsbevoegdheid Nassauhavenpark

Reclamant merkt op dat het Nassauhavenpark behouden moet blijven als park. Bovendien zal bebouwing van dit stukje dierbaar groen de bevordering van de verkoop van de al bestaande en nog te bouwen woningen niet bevorderen.



Reactie:

In de door ons vastgestelde *Visie Kop van Feijenoord, fase 2 Kop van Zuid* (juni 2009) is een aantal maatregelen benoemd om het woon- en leefklimaat voor de bewoners van Feijenoord te verbeteren. Eén van die maatregelen is het opwaarderen van het Nassauhavenpark naar een aantrekkelijk wijkpark met ruimte voor gebouwde voorzieningen. Omdat de inrichting van het park bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog onduidelijk was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming "Groen" gewijzigd kan worden in de bestemming "Maatschappelijk III". Inmiddels is er meer duidelijkheid over de inrichting van het park. Het is dan ook niet meer nodig om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De inrichting van het park kan nu primair bestemd worden in de planregels en op de plankaart. Om het Nassauhavenpark in te kunnen richten als aantrekkelijk wijkpark stellen wij voor om in de planregels behorende bij de bestemming "Groen" op te nemen, dat in het Nassauhavenpark een speeltuin mogelijk is en een drietal openbare gebouwen die ondersteunend zijn aan de parkfunctie. Ook stellen wij voor om de panden in het Nassauhavenpark, die nu een woonbestemming hebben, een gemengde bestemming te geven waardoor meer functies mogelijk zijn. Verder stellen wij voor om ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 een horecavoorziening mogelijk te maken.

Conclusie:

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

Planregels:

1. de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 8.3, uit de bestemmingsregels halen;
2. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark een speeltuin is toegestaan;
3. aan de bestemmingsomschrijving van artikel 8 "Groen" toevoegen dat in het Nassauhavenpark maximaal 3 openbare gebouwen zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan de parkfunctie, dat deze gebouwen een maximale bouwhoogte hebben van 5,5 meter en een maximale grondoppervlak van 250 m² en dat het totale grondoppervlak van deze gebouwen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
4. aan artikel 6.3.3 toevoegen dat ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 horeca is toegestaan.

Plankaart:

1. de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark verwijderen;
2. het bestemmingsvlak van het pand aan de Nijverheidstraat 53 aan beide zijden met 25 meter vergroten en de bestemming wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
3. de bestemming van het pand aan de Nijverheidstraat 3 wijzigen van "Wonen" in "Gemengd – II";
4. ter plaatse van de Nijverheidstraat 53 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

10.2 Zinkerblok

Reclamant merkt op dat het Zinkerblok, het bouwblok omsloten door de Nijverheidstraat, de Feijenoorddijk, de Zinkerweg en de Spiekmanstraat, in het voorontwerpbestemmingsplan een groenbestemming had. In het ontwerpbestemmingsplan is deze groenbestemming weer veranderd in "Wonen".



Reactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan was ten aanzien van het Nassauhavenpark een andere wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het voorontwerp was er voor gekozen om voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waardoor de mogelijkheid voor woningbouw werd opengehouden. Ter compensatie van het verlies van het groen bij het Nassauhavenpark was de Nieuwe Unie bereid om het Zinkerblok als groenlocatie te beschouwen. Dit werd mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften. Nu de wijzigingsbevoegdheid in het Nassauhavenpark geen woningen meer toestaat, is er geen aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid voor het Zinkerblok te handhaven. Voor dit blok is de vigerende bestemming "Wonen" opgenomen.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 11 : AKD Prinsen Van Wijmen namens Hunter Douglas

11.1 Zienswijze verschoonbaar

Reclamant is van mening dat de termijnoverschrijding door Hunter Douglas voor het indienen van zienswijzen verschoonbaar is omdat vertegenwoordigers van Hunter Douglas over de terinzagelegging foutief zijn geïnformeerd door ambtenaren van de gemeente Rotterdam. Reclamant verzoekt haar zienswijze volledig in de procedure inzake het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord te betrekken.

Reactie:

Naar aanleiding van het advies van de hoorcommissie bestemmingsplannen op 25 augustus 2010 stellen wij voor om de zienswijze van reclamant alsnog ontvankelijk te verklaren.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de zienswijze van reclamant volledig in behandeling te nemen.

11.2 Hernieuwde ter inzage legging zou volgens reclamant nodig zijn om de volgende redenen :

- a. de bekendmaking zou gebreken vertonen;**
- b. er is een dubbelbestemming archeologie opgenomen;**
- c. er is een veiligheidszoning transport te water opgenomen.**

a. Reclamant is van mening dat de openbare kennisgeving bij het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord dusdanige gebreken vertoont, dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd dient te worden. Volgens reclamant is ten onrechte in de kennisgeving de indruk gewekt, dat het louter gaat om een conserverend plan, terwijl het volgens reclamant in feite ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan bevat.

Reactie ad a.

Ontkend wordt dat de bekendmaking gebreken vertoont. De bekendmaking wekt op generlei wijze de indruk dat het om een conserverend plan gaat, zoals reclamant suggereert.



De betreffende alinea in de bekendmaking luidt als volgt :

"De aanleiding tot het maken van het bestemmingsplan Feijenoord is de datering van de vigerende plannen, waardoor ze veelal te verouderd zijn om als basis voor beleidsontwikkelingen en het handhaven van beoogd gebruik van de locatie te dienen." Het woord "beleidsontwikkelingen" geeft aan dat het niet om een zuiver conserverend bestemmingsplan gaat.

Het is de eigen verantwoordelijkheid van degenen die een belang in het betreffende gebied hebben om na te gaan of de bedoelde beleidsontwikkelingen betrekking hebben op hun gronden.

b. Een van deze wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan welke volgens reclamant in de bekendmaking had moeten worden vermeld, betreft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

Reactie ad b.

Volgens het *Verdrag van Valletta* (het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed 1992), dienen overheden rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden bij het maken van hun ruimtelijke plannen. In Nederland is het verdrag geïmplementeerd in de *Monumentenwet 1988*. In artikel 38a van genoemde wet is dwingend voorgeschreven dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De opname in dit bestemmingsplan van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" waarin voorschriften zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem, vloeit derhalve voort uit een wettelijk voorschrift, zodat het niet nodig is deze dubbelbestemming apart in de bekendmaking te vermelden. Daarnaast zijn de archeologische waarden en verwachtingen al sinds 2005 bekend via de *Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam* (zie onder 11.2).

c. Een tweede wijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan welke volgens reclamant in de bekendmaking had moeten worden vermeld, betreft de opname van een veiligheidszonering transport gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas. Binnen een zone van 25 meter vanaf de kade mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Binnen een zone van 25 tot 40 meter vanaf de kade mogen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten alleen na ontheffing van burgemeester en wethouders gerealiseerd worden.

Reactie ad c.

De opname in het bestemmingsplan van de veiligheidszonering transport gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas vloeit voort uit de *Verordening Ruimte* van de provincie Zuid-Holland, waarin verplicht is gesteld dat gemeenten met oevers langs de Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas (zoals o.a. Rotterdam) in hun bestemmingsplannen voor deze oevers bedoelde veiligheidszonering opnemen, op de wijze zoals voorgeschreven in de verordening.

Aangezien de opname van de veiligheidszonering in dit bestemmingsplan voortvloeit uit een provinciale verordening, is het niet nodig deze zonering apart in de bekendmaking te vermelden.

Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



11. 3 Onderzoeksrapporten waaruit archeologische waarden blijken ontbreken

Er lagen geen gegevens of kaartmateriaal ter inzage bij het ontwerpbestemmingsplan waaruit noodzaak van de beschermingsregeling kan blijken.

Reactie:

Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden kan blijken de wetsgeschiedenis (kamerstukken II 2003/04, 29259, nummer 3, pagina 46) bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, maar wanneer dit ontoereikend is, zal plaatselijk bodemonderzoek nodig zijn. Voorts heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (200809200/1/R1) dat voor het opnemen van een beschermingsregeling niet is vereist dat de aanwezigheid van de archeologische sporen ter plaatse vaststaat, doch dat het aannemelijk is dat dergelijke sporen in het gebied voorkomen.

De gemeente Rotterdam maakt ten aanzien van het onderdeel "archeologie" in bestemmingsplannen gebruik van de deskundigheid van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR), dat onderdeel uitmaakt van de dienst Gemeentewerken Rotterdam. Dit bureau heeft aangegeven dat er geen onderzoeksrapporten beschikbaar zijn welke specifiek de archeologische situatie weergeven van het plangebied. BOOR heeft de archeologische situatie in het plangebied beoordeeld aan de hand van alle bekende informatie met betrekking tot geologie, historie en archeologie, zoals weergegeven op de *Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK)*.

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

Op de *AWK* staan terreinen, waarvan de archeologische verwachtingswaarde bekend is, hetzij op basis van onderzoek waarbij archeologische vindplaatsen zijn aangetoond, hetzij op basis van historisch-geografische, geologische en bodemkundige bronnen die wijzen op (mogelijke) archeologische vindplaatsen.

Deze kaart is voor niet-deskundigen op het gebied van archeologie niet zonder meer leesbaar, hetgeen verband houdt met de ingewikkelde lagenstructuur welke kenmerkend is voor de Rotterdamse ondergrond.

Het is dan ook niet zinvol deze kaart gelijktijdig met een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, omdat het gevaar niet denkbeeldig is dat niet-deskundigen er onjuiste conclusies uit trekken.

Het bestemmingsplangebied vormt slechts een onderdeel van een groter gebied met specifieke archeologische, geologische en historisch-geografische kenmerken. Of binnen de grenzen van een bestemmingsplan specifiek archeologisch veldonderzoek heeft plaatsgebonden is in veel gevallen niet relevant, het gaat om hetgeen redelijkerwijs bekend is over de verwachtingswaarden van een groter gebied.

Door middel van een uitgebreid bureauonderzoek (waar de resultaten van reeds uitgevoerd veldonderzoek in worden meegenomen) kan dit in kaart worden gebracht. Dit is gebeurd ten behoeve van de *AWK* en deze gegevens zijn aangevuld ten behoeve van het bestemmingsplangebied Feijenoord.



Het resultaat van het onderzoek van het beschikbare bronmateriaal is voor het onderhavige bestemmingsplan vertaald naar de plankaart archeologie, met de bijbehorende regels (artikelen 22 en 23), met de daarbij behorende toelichting. De toelichting moet in feite gelezen worden als de onderbouwing van de regels.

Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 Eisen aan archeologische rapport

Reclamant stelt dat het onduidelijk is welke eisen worden gesteld aan een te overleggen archeologische rapport indien een aanlegvergunning benodigd is.

Reactie

De *Monumentenwet 1988* (artikel 39 lid 2) spreekt van een rapport 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. Het gaat dus om een waarderend rapport dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze het BOOR of een ander ter zake deskundig bureau).

Wanneer een aanvrager van een aanlegvergunning (thans omgevingsvergunning) zich meldt bij BOOR, wordt de noodzaak tot het aanvragen van een vergunning in detail getoetst door het BOOR. Indien vergunning nodig is verschaft BOOR het programma van eisen waaraan het rapport dient te voldoen. Dit programma van eisen wordt per geval toegesneden op de concrete situatie.

Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.5 Aanlegvergunning

De aanlegvergunning kan ingevolge artikel 22.3.4 van het ontwerpbestemmingsplan enkel worden verleend "indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast". Reclamant stelt dat het onduidelijk is wanneer een vergunning ingevolge artikel 22.3.4 zal en mag worden geweigerd. De formulering van artikel 22.3.4 is volgens reclamant in strijd met het bepaalde in artikel 39 *Monumentenwet*. Uit artikel 39 lid 2 gelezen in samenhang met lid 3 *Monumentenwet* kan worden geconcludeerd dat de aanlegvergunning zal worden verleend indien uit het rapport de archeologische waarde blijkt. Vervolgens kunnen B&W aan de vergunning voorwaarden verbinden. Reclamant stelt voor met betrekking tot het aanlegvergunningvereiste een formulering op te nemen zoals in artikel 22.2.1 1^o alinea.

Reactie

Bij nader inzien delen wij het standpunt van reclamant dat onvoldoende duidelijk is wanneer een vergunning zal en mag worden geweigerd. Beter is het aan te sluiten bij hetgeen in artikel 39 tweede lid van de *Monumentenwet* is bepaald, zodat wij voorstellen artikel 22.3.4 als volgt te formuleren :

"Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van de vergunning aan burgemeester en wethouders een rapport heeft overgelegd 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."



Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

11.6 Uitgezonderde werkzaamheden niet cumulatief

In artikel 22.3.3 zijn van het aanlegvergunningvereiste uitgezonderde werkzaamheden opgesomd. De in dit artikel opgenomen activiteiten zijn niet cumulatief. Reclamant meldt dat dit uit de tekst niet duidelijk blijkt.

Reactie

Wij delen het standpunt van reclamant en stellen voor de tekst van artikel 22.3.3 als volgt te herformuleren :

"Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten."

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

11.7 Ook gebruik overeenkomstig de bestemming uitsluiten van de aanlegvergunningplicht

Verder stelt reclamant, dat niet alleen normaal onderhoud en beheer, maar ook het gebruik overeenkomstig de (primaire) bestemming van een aanlegvergunningplicht uitgesloten dient te zijn van de aanlegvergunningplicht. Het vergunningvereiste zou een onevenredige beperking opleveren voor de bestaande bedrijfsvoering van Hunter Douglas, omdat in de gronden van Hunter Douglas ondergrondse tanks aanwezig zijn en deze ook nog wel eens worden verplaatst. Deze tanks liggen op een diepte tussen de 1,5 en 3,0 meter minus maaiveld. Leidingcunetten liggen tussen de 0,8 en 2,0 meter minus maaiveld.

Reclamant verzoekt in de regels op te nemen dat het gebruik overeenkomstig de (primaire) bestemming van een aanlegvergunningplicht uitgesloten is.

Reactie

Een dergelijke uitsluiting van het aanlegvergunningvereiste gaat ons te ver. De normale werkzaamheden welke bij Hunter Douglas worden verricht betreffen globaal gezegd de groothandel in non-ferro metalen en halffabricaten. De verplaatsing van ondergrondse tanks behoort ons inziens derhalve niet tot het reguliere gebruik van de grond overeenkomstig de bestemming.

Het terrein van reclamant valt grotendeels in de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie A" (artikel 22).

Van belang hierbij is dat ter plaatse van de gronden van Hunter Douglas het maaiveld op 3 meter + NAP ligt, terwijl een aanlegvergunning is voorgeschreven voor werken/ werkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP. Bestaande leidingcunetten zijn uitgesloten van de vergunningplicht.

Hieruit blijkt dat graafwerkzaamheden over een diepte van 4,5 meter beneden maaiveld vrij blijven van de vergunningplicht. Tevens moet het gaan om een terreinoppervlak van meer dan 200 m². De conclusie is dat de invloed van het vergunningvereiste voor de terreinen van Hunter Douglas beperkt zal blijven.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



11.8 Archeologische waarden

In artikel 22 van de bestemmingsregels zijn regels opgenomen met betrekking tot mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Artikel 22.2.1 verplicht de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport van een archeologisch deskundige over te leggen aan burgemeester en wethouders, indien werkzaamheden plaatsvinden die voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in artikel 22.3.1. Reclamant meldt, dat de eisen van de dieptemaat en omvang van oppervlakte cumulatief gelden. De passage "/of" dient dan ook geschrapt te worden.

Reactie

Wij delen het standpunt van reclamant. In verband hiermede stellen wij u voor in artikel 22.2.1 tweede alinea in de zinsnede "oppervlakte en/of dieptematen" het tekstdeel "/of" te schrappen.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

11.9 Begrip "archeologisch monument"

Reclamant verzoekt het begrip "archeologisch monument" nader te definiëren.

Reactie:

Ter tegemoetkoming aan reclamant op dit punt stellen wij u voor een begripsbepaling aan artikel 1 van de planregels toe te voegen, luidende als volgt:

"Archeologisch monument:

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de *Monumentenwet 1988*. "

Deze toevoeging maakt het noodzakelijk ook het begrip 'Monumentenwet' te verklaren, zodat wij tevens voorstellen aan artikel 1 van de regels de volgende tekst toe te voegen :

"Monumentenwet

De *Monumentenwet 1988*, zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan."

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren.

11.10 Huidige situatie op de plankaart

Het terrein waar Hunter Douglas gevestigd is, is niet overeenkomstig de huidige situatie ingetekend op de plankaart. Hal 631 is uitgebreid en samengevoegd met het grote centrale gebouw aan de kade en er is een nieuw pand gebouwd: hal 679. Reclamant verzoekt de juiste omvang van hal 631 en de aanwezigheid van hal 679 op de plankaart in te tekenen.

Reactie:

Het terrein waar Hunter Douglas gevestigd is, is overeenkomstig het huidig gebruik bestemd als bedrijf. Bij het opstellen van bestemmingsplannen gebruikt de gemeente Rotterdam de meest recente ondergrond van een plangebied. Het komt weleens voor dat na actualisatie nieuwe bouwwerken worden gebouwd die dan op de ondergrond van de plankaart ontbreken. Aangezien de ondergrond van een plankaart geen juridische status heeft en de rechten van Hunter Douglas met betrekking tot gebruik en bouwen hierdoor niet worden beperkt, stellen wij voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.11 Maximale bouwhoogte

Reclamant stelt, dat het onduidelijk is of de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart de goot- of nokhoogte betreft.

Reactie:

De maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart betreft de nokhoogte. Op de plankaart is dit niet duidelijk aangegeven.

Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en de plankaart aan te passen.

11.12 Hoogte gebouwen Hunter Douglas

Reclamant meldt dat de werkelijke hoogte van een aantal gebouwen van Hunter Douglas, Piekstraat 2, niet overeenkomen met de maximaal toegestane hoogte op de plankaart. Waar op de plankaart maximale hoogten van 10 en 4 meter zijn opgenomen staan in werkelijkheid gebouwen van 25 respectievelijk 6 meter. Reclamant verzoekt de plankaart op dit punt te corrigeren.

Reactie:

Wij kunnen instemmen met het voorstel van reclamant.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en op de plankaart de juiste hoogte van de gebouwen weer te geven.

11.13 Schoorsteen Hunter Douglas

Reclamant meldt, dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat zich momenteel op het terrein van Hunter Douglas een schoorsteen van 15 meter bevindt, die in de toekomst zal worden verhoogd naar 22 meter. Reclamant meldt, dat deze verhoging al heeft plaatsgevonden en verzoekt de toelichting op dit punt aan te passen.

Reactie:

Wij kunnen instemmen met het voorstel van reclamant.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting op bovenstaand punt aan te passen.

11.14 Hoogte schoorstenen Hunter Douglas

Reclamant meldt, dat een bestaande schoorsteen van 45 meter van Hunter Douglas, Piekstraat 2, in dit plan niet mogelijk wordt gemaakt omdat de bestemmingsregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 30 meter toestaan. Reclamant verzoekt de bestemmingsregels op dit punt aan te passen.

Reactie:

Wij kunnen instemmen met het voorstel van reclamant.



Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de bestemmingsregels aan te passen waardoor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 45 meter zijn toegestaan.

11.15 Bedrijfsgebonden kantoren

Reclamant meldt, dat in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in de bestemmingsregels behorende bij de bestemming "Bedrijf" geregeld is dat bedrijfsgebonden kantoren per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) mogen innemen met een maximum van 3.000 m². Hunter Douglas, Piekstraat 2, heeft echter meer bedrijfsgebonden kantoorruimte in gebruik omdat het vigerende bestemmingsplan "Feijenoord-Noordereiland" dit mogelijk maakt. Reclamant verzoekt de bestemmingsregels op dit punt aan te passen.

Reactie:

Wij kunnen instemmen met het voorstel van reclamant.

Conclusie:

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

De bestemmingsregels behorende bij de bestemming "Bedrijf" op de volgende wijze aanpassen:

1. artikel 3.3.2, waarin is geregeld dat bedrijfsgebonden kantoren per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) mogen innemen met een maximum van 3.000 m², verwijderen;
2. in artikel 3.1 opnemen dat de gronden mede zijn bestemd voor kantoren behorende bij de bedrijven.

11.16 Toetsingsafstand transport te water

Het bestemmingsplan "Feijenoord" ligt aan de Nieuwe Maas. Over deze waterweg vindt transport van gevaarlijke stoffen met binnenvaartschepen plaats. Om bebouwing langs de oever te beschermen tegen de risico's van ongevallen met giftige en brandbare stoffen en om te garanderen dat de oever bereikbaar is voor hulpdiensten dienen op grond van provinciaal beleid (Beleidskader Gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas in verband met transport van gevaarlijke stoffen) veiligheidsafstanden aan te worden gehouden. Binnen een zone van 25 meter vanaf de kade mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Binnen een zone van 25 tot 40 meter vanaf de kade mogen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten alleen na ontheffing van burgemeester en wethouders gerealiseerd worden. Op de plankaart is dit aangegeven door een bebouwingsafstand (op 25 meter vanaf de kade) en een toetsingsafstand (op 40 meter vanaf de kade) op te nemen. Reclamant meldt, dat in de bestemmingsregels niet goed is geregeld dat het verbod geldt voor nieuwe situaties, waardoor bestaande gebouwen onder overgangsrecht gebracht worden. Die gebouwen mogen dan slechts gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Dit is een onwenselijke situatie omdat het beleid dient om nieuwe risicovolle situaties te voorkomen. Reclamant verzoekt de bestemmingsregels op dit punt aan te passen.

Reactie:

Wij kunnen instemmen met het voorstel van reclamant.



Conclusie:

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan op het volgend punt te wijzigen:

Artikel 29.4 Toetsingsafstand transport te water vervangen door de volgende regeling:

Toetsingsafstand transport te water

- a. om binnen de toetsingsafstand transport te water, een zone van 40 meter gemeten vanaf de kade van de Nieuwe Maas, de veiligheid van personen en goederen te waarborgen, geldt in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden, dat geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd dan die reeds aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van dit bestemmingsplan.
Bij herbouw c.q. vernieuwing van bestaande (beperkt) kwetsbare objecten mag het grondoppervlak hiervan niet worden vergroot ten opzichte van het oppervlak dat aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van dit bestemmingsplan.
 - b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat de afstand tussen een object en de kade van de Nieuwe Maas minimaal 25 meter bedraagt (bebouwingsafstand transport te water). Bij de aanvraag van de vergunning dient de aanvrager aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond te overleggen.
 - c. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor:
 - a. voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de haven, zoals radarposten, kranen e.d.;
 - b. kleinschalige voorzieningen ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de rivieroever, zoals horecakiostken e.d.
- Hiervoor moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
- de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten mag niet worden belemmerd;
 - er zijn voldoende vluchtmogelijkheden van de risicobron af gericht;
 - het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd;
 - schriftelijk advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en van de beheerder van de vaarweg of haven.

11.17 Woonschepen

Reclamant meldt, dat in de Persoonshaven ligplaatsen voor varende woonschepen zijn toegestaan. Woonschepen zijn weliswaar geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de *Wet Geluidhinder (Wgh)*, doch zij mogen niet worden gesitueerd op plaatsen met een onaanvaardbaar hoge geluidbelasting. Het industrielawaai van Hunter Douglas is volgens reclamant ten onrechte niet onderzocht en meegewogen, zodat niet blijkt dat met deze nieuwe bestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening, respectievelijk van een goed woon- en leefklimaat voor de personen op deze varende woonschepen. Reclamant verzoekt de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" op de plankaart en uit de regels te schrappen.



Reactie:

Thans heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van Hunter Douglas op de locatie die bestemd is voor varende woonschepen. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de verschillende rekenpunten varieert van 48 tot 55 dB(A). De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten is voor industrielawaai 50 dB(A), er kan tot 55 dB(A) een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Er is daarom naar het oordeel van de gemeente geen sprake van een onaanvaardbaar hoge geluidbelasting voor industrielawaai. Mede gelet op de gunstige ligging van de locatie met betrekking tot het wegverkeerslawaai, en de bijzondere positie die varende woonschepen als woning innemen, blijft de gemeente bij haar standpunt dat de Persoonshaven een geschikte locatie is voor varende woonschepen.

Conclusie:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan

A.1

De achtergevelrooilijn van het Zinkerblok, het bouwblok omsloten door de Zinkerweg, de Feijenoorddijk en de Nijverheidstraat, loopt niet recht. Herontwikkeling wordt hierdoor bemoeilijkt omdat nieuwbouw binnen de op de plankaart aangegeven rooilijnen gerealiseerd dient te worden.

Voorstel:

Op de plankaart de achtergevelrooilijn van het Zinkerblok rechte trekken.

A.2

Het is de bedoeling om op het achterterrein van de Oranjeboomstraat 167 bergingen, een moestuin en een kas te realiseren. Dit past niet binnen de bestemming "Groen" in het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel:

Op het achterterrein van de Oranjeboomstraat 167 de bestemming "Groen" wijzigen in de bestemming "Tuin".

A.3

Op de Oranjeboomstraat 267 is een toegestane seksinrichting aanwezig. Op de plankaart en in de planregels is dit echter niet opgenomen.

Voorstel:

1. Op de plankaart op de Oranjeboomstraat 267 de aanduiding "seksinrichting toegestaan" opnemen.
2. In artikel 5 "Gemengd – I" opnemen dat ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting toegestaan" aan de Oranjeboomstraat 267 tevens een seksinrichting is toegestaan.

A.4

In het blok op de hoek Feijenoordkade/nijverheidstraat is horeca toegestaan. Op de plankaart is dit niet aangegeven.



Voorstel:

Op de plankaart op het hoekperceel Nijverheidstraat 2 de aanduiding "horeca toegestaan" opnemen.

A.5

Ter plaatse van de Feijenoorddijk 335 is ten onrechte op de plankaart en in de planregels horeca toegestaan.

Voorstel:

1. op de plankaart ter plaatse van de Feijenoorddijk 335 de aanduiding "horeca toegestaan" verwijderen;
2. uit artikel 17.3.2 van de planregels halen, dat ter plaatse van de Feijenoorddijk 335 horeca is toegestaan.

A.6

In de planregels wordt in lid 4 van de artikelen 5 "Gemengd – I", 6 "Gemengd – II", 7 "Gemengd – III" en 17 "Wonen" een verwijzing gemaakt naar het derde lid van diezelfde artikelen. De verwijzing kan nauwkeuriger aangezien het derde lid van die artikelen onderverdeeld is in subleden.

Voorstel:

De verwijzing in lid 4 van bovengenoemde artikelen nauwkeuriger opnemen.

A.7

In de bestemmingen "Bedrijf", "Gemengd – I", "Gemengd – II", "Gemengd – III" en "Wonen" komen bedrijven voor die niet voorkomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij dit bestemmingsplan. In de planregels en op de plankaart is dit niet op de juiste manier opgenomen.

Voorstel:

De planregels en plankaart aanpassen.

A.8

Per 1 oktober 2010 is de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* in werking getreden. Deze wet kent op een aantal punten een andere terminologie dan de *Wet ruimtelijke ordening* en de *Woningwet*.

Voorstel:

Wij stellen u voor de regels bij dit bestemmingsplan aan te passen aan de terminologie van de *Wabo*.

A.9

De dieptematen in artikelen 22 en 23 zijn ten opzichte van maaiveld vermeld. Dit moet zijn ten opzichte van NAP

Voorstel:

De planregels aanpassen.

A.10

Op de plankaart archeologie is de Persoonshaven abusievelijk belegd met de bestemming Waarde - Archeologie A. Het is niet aannemelijk is dat er (bouw)werkzaamheden plaatsvinden in de haven.



Voorstel:
De plankaart Archeologie aanpassen.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

- I. zienswijzen 1 tot en met 11 ontvankelijk te verklaren;
- II. door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit de zienswijzen 1, 3.1, 3.2, 4, 5, 6.1, 6.3, 7.1, 7.2, 7.3, 8.3, 8.4, 8.5, 9.2, 9.3, 9.4, 10.1, 11.1, 11.5, 11.6, 11.8, 11.9, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16 gegrond te verklaren;
- III. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. de ambtshalve aanpassingen over te nemen;
- V. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" gewijzigd vast te stellen;
- VI. te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van bouw mogelijkheden in de zin van art 6.2.1. *Bro*.

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

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb

Bijlagen:
Lijst met reclamanten.
Ontwerpbestemmingsplan Feijenoord.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2010;
(raadsvoorstel nr. dS+V 10/7869);

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

Besluit:

- I. reclamanten 1 tot en met 11 in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen 1, 3.1, 3.2, 4, 5, 6.1, 6.3, 7.1, 7.2, 7.3, 8.3, 8.4, 8.5, 9.2, 9.3, 9.4, 10.1, 11.1, 11.5, 11.6, 11.8, 11.9, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16 gegrond te verklaren;
- III. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. de ambtshalve aanpassingen over te nemen;
- V. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
- VI. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2010;
(raadsvoorstel nr. dS+V 10/7869);

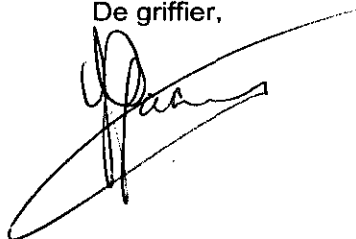
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

Besluit:

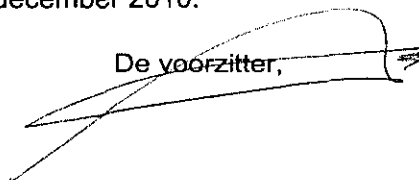
- I. zienswijzen 1 tot en met 11 ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen 1, 3.1, 3.2, 4, 5, 6.1, 6.3, 7.1, 7.2, 7.3, 8.3, 8.4, 8.5, 9.2, 9.3, 9.4, 10.1, 11.1, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.8, 11.9, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16 gegrond te verklaren;
- III. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. de ambtshalve aanpassingen over te nemen;
- V. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" gewijzigd vast te stellen;
- VI. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat geen sprake is van bouwmogelijkheden in de zin van art. 6.2.1. Bro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2010.

De griffier,



De voorzitter,



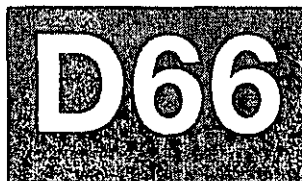

Kopie

A

106R3300



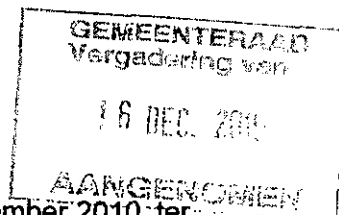
Leefbaar
Rotterdam



Stichting
Gereformeerde
Kerk



ChristenUnie



Amendement:

De Raad van de gemeente Rotterdam, in vergadering bijeen op 16 december 2010, ter bespreking van het herzien voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Feijenoord" (raadsstuk 2010-27.12);

Besluit:

Het dictum van het ontwerp-besluit als volgt te wijzigen:

- I. zienswijzen 1 t/m 11 ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen 1, 3.1, 3.2, 4, 5, 6.1, 6.3, 7.1, 7.2, 7.3, 8.3, 8.4, 8.5, 9.2, 9.3, 9.4, 10.1, 11.1, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.8, 11.9, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16 gegrond te verklaren;
- III. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. de ambtshalve aanpassingen over te nemen;
- V. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" gewijzigd vast te stellen;
- VI. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat geen sprake is van bouwmogelijkheden in de zin van art 6.2.1. Bro.

Toelichting:

Tijdens de behandeling in de commissie FIB op 24 november en 1 december 2010 (inclusief hoorzitting) bleek de commissie in meerderheid van mening dat **zienswijze 11.3 en 11.4** in het raadsvoorstel gegrond verklaard moet worden. De discussie spitste zich toe op het al dan niet noodzakelijk zijn van onderzoeksrapporten waaruit archeologische waarden concreet blijken, of dat de Archeologische Waarden- en beleidskaart (AWK) volstaat. Daaruit volgde een discussie over de vraag of de aan zo'n archeologisch rapport te stellen eisen vooraf duidelijk dienen te zijn of dat het BOOR deze van geval tot geval kan opstellen (t.b.v. de aanvrager van een aanlegvergunning).

Ronald Schneider
Leefbaar Rotterdam

Jan-Willem Verheij
VVD

Brenda Dirkse
D66

Setkin Sies
ChristenUnie / SGP

Case BS12/1196
Stuknr. 12/20379

(116)

129E3563

Rotterdam, 20 november 2012.



Onderwerp:

Reparatie bestemmingsplan "Feijenoord".

Aan de Gemeenteraad.

U heeft op 16 december 2010 het bestemmingsplan "Feijenoord" vastgesteld. Tegen dat vastgestelde plan is het bedrijf Hunter Douglas in beroep gegaan bij de Raad van State. Dit beroep betrof een viertal elementen in het vastgestelde plan:

beschermingszone archeologie;

ondergrond plankaart;

afdoende bestemming kantoren Hunter Douglas;

ligplaats varende woonschepen.

De Raad van State heeft op 18 juli 2012 een tussenuitspraak gedaan in deze zaak.

Daarbij heeft de Raad van State Hunter Douglas op de eerste twee punten in het ongelijk gesteld. Ten aanzien van de andere twee punten heeft de Raad van State uw raad opgedragen deze nader te onderzoeken dan wel te motiveren dan wel eventueel een andere planregeling vast te stellen. Dit moet gebeuren binnen 26 weken na de datum van de tussenuitspraak.

Bijgaand bieden wij u ons voorstel daarvoor aan.

Bestemming kantoren Hunter Douglas

U heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Feijenoord" beoogd de al aanwezige kantoren van Hunter Douglas juridisch mogelijk te maken. De Raad van State geeft aan dat dit echter (juridisch gezien) niet goed is vastgelegd in de planregels. Wij stellen u voor dit punt te repareren door de woorden "inclusief bijbehorende kantoren" toe te voegen aan artikel 3.3.1 onder b van de planregels, zodat deze als volgt komt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de **Piekstraat 2** tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren".

Ligplaats varende woonschepen

De Raad van State vindt dat niet aannemelijk is gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de ligplaats voor varende woonschepen die in het bestemmingsplan "Feijenoord" in de Persoonshaven mogelijk is gemaakt. Dit moet door middel van een nader onderzoek naar het binnenklimaat van de woonschepen aannemelijk worden gemaakt.

Wij stellen u voor geen nadere onderzoek in te stellen naar de milieutechnische mogelijkheid van de ligplaats voor varende woonschepen in de Persoonshaven, maar de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" te schrappen van de plankaart/verbeelding en uit de planregels (artikel 15.3).

Het door de Raad van State gevraagde onderzoek naar het binnenklimaat van woonschepen vergt nu te veel tijd. Er ligt nog geen woonschip in de Persoonshaven. Indien te zijner tijd toch nog behoefte blijkt aan deze locatie voor varende woonschepen, dan kan deze mogelijk worden gerealiseerd via een aparte planologische procedure.



Registratienummer dienst: BS12/1196 / 12/20379
Behandelaar: Richard Kouprie, 010 - 489 3101

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 1

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan "Feijenoord" op twee punten te wijzigen, te weten:

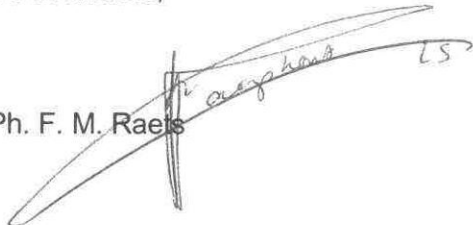
- a. Het aanpassen van de planregels ten behoeve van kantoren Hunter Douglas, waardoor art. 3.3.1 onder b als volgt komt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de **Piekstraat 2** tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren".
- b. Het laten vervallen van de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" van de plankaart/verbeelding en het laten vervallen van artikel 15.3 van de planregels.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

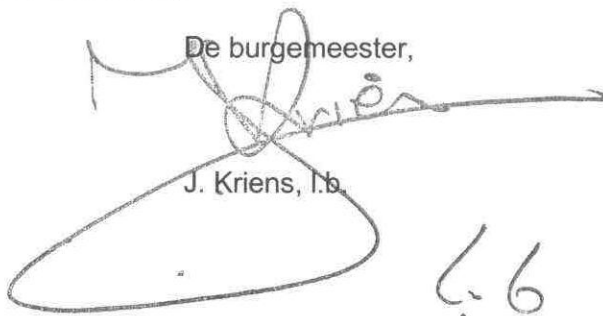
De secretaris,

Ph. F. M. Raels



De burgemeester,

J. Kriens, l.b.



Bijlage(n): Geen



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2012
(raadsvoorstel nr. BS12/1196 / 12/20379);

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juli 2012, nr. 201103249/1/T1/R1;

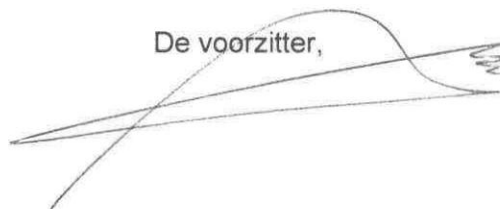
besluit:

1. Het bestemmingsplan "Feijenoord" als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - a. artikel 3.3.1 onder b van de planregels komt als volgt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de Piekstraat 2 tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren";
 - b. de aanduiding "ligplaats varende woonschepen" vervalt van de verbeelding;
 - c. artikel 15.3 van de planregels vervalt.
2. Het aldus gewijzigde bestemmingsplan "Feijenoord" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2012.

De griffier,

De voorzitter,



KOPIE



Uitspraak 201103249/1/R1

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 25 september 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Rotterdam
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201103249/1/R1.

Datum uitspraak: 25 september 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V., gevestigd te Rotterdam,
2. de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid Coöperatieve Vereniging Made in Feijenoord en de stichting Stichting Vakwerf Feijenoord, beide gevestigd te Rotterdam, appellanten,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 16 december 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Feijenoord" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Hunter Douglas beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Hunter Douglas heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 mei 2012, waar Hunter Douglas, vertegenwoordigd door W. Loven en mr. E.T. Sillevius Smitt, advocaat te Rotterdam, en de raad, vertegenwoordigd door A.H. Carmiggelt, C.S. Wieles en mr. E. van Lunteren, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 18 juli 2012, nr. [201103249/1/T1/R1](#), heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 16 december 2010 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 20 december 2012 heeft de raad ter uitvoering van de tussenuitspraak het bestemmingsplan "Feijenoord" gewijzigd.

Hunter Douglas is in de gelegenheid gesteld haar zienswijze over het besluit van 20 december 2012 naar voren te brengen en heeft daarvan gebruik gemaakt.

Tegen het besluit van 20 december 2012 hebben de coöperatie en de stichting beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 augustus 2013, waar Hunter Douglas, vertegenwoordigd door mr. H.H.J. Hofman, advocaat te Rotterdam, en ir. W. Loven, de coöperatie en de stichting, vertegenwoordigd door O.J. Visser, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E. van Lunteren en C.S. Wieles, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat voor zover aan artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels de zinsnede "met dien verstande dat, zodra het gebruik als een non-fero metaalgieterij/-smelterij is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 3.1, een non-fero metaalgieterij/-smelterij niet langer is toegestaan" is toegevoegd, deze wijziging in het plan niet in de nota van zienswijzen noch in de lijst van de ambtelijke aanpassingen is opgenomen. De planregel stemt in zoverre niet overeen met het besluit tot vaststelling, zodat het besluit en de planregel, in onderlinge samenhang bezien, in zoverre in strijd zijn met de rechtszekerheid.

Voorts heeft de Afdeling overwogen dat artikel 3, lid 3.1, van de planregels geen tot de non-fero metaalgieterij/-smelterij behorende kantoren toestaat, terwijl de raad dit wel heeft beoogd, zodat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij de voorbereiding van het besluit te betrachten zorgvuldigheid.

De Afdeling heeft ook overwogen dat het bestreden besluit geen inzicht biedt in de geluidbelasting zoals die geldt aan de binnenzijde van de woonschepen, dat in het plan geen beperking is opgenomen wat betreft de aanlegduur van de woonschepen en dat ook niet inzichtelijk is gemaakt waarom de tussen de bedrijfslocatie van Hunter Douglas en de woonschepen gelegen bedrijven niet bij de berekening van de geluidbelasting hoefden te worden betrokken. Naar het oordeel van de Afdeling is gelet daarop niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de mogelijk gemaakte ligplaatsen voor varende woonschepen, zodat het bestreden besluit in zoverre is genomen in strijd met de bij de voorbereiding van het besluit te betrachten zorgvuldigheid en niet berust op een deugdelijke motivering.

De Afdeling heeft de raad opgedragen om een nadere afweging te maken omtrent de mogelijkheid van kantoren behorende bij een non-fero metaalgieterij/-smelterij als bedoeld in artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels en het besluit in zoverre alsnog toereikend te motiveren dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. Voorts heeft zij de raad opgedragen op basis van nader onderzoek naar de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in het gebied waarbinnen ligplaatsen voor varende woonschepen zijn toegestaan, het besluit in zoverre alsnog toereikend te motiveren dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. Daarbij heeft de Afdeling overwogen dat bij de voorbereiding van een nieuw besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet hoeft te worden toegepast en dat in geval een nieuw besluit wordt genomen, dit op de wettelijk voorgeschreven wijze dient te worden bekendgemaakt.

De Afdeling heeft geen aanleiding gezien om de raad het gebrek met betrekking tot artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels te laten herstellen, nu de raad niet heeft beoogd daarin een uitsterfregeling op te nemen en een nieuw besluit niet nodig is, en in dit verband overwogen dat de Afdeling deze planregel wat betreft de zinsnede "met dien verstande (--) toegestaan" in de einduitspraak zal vernietigen.

3. Bij het besluit van 20 december 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Feijenoord" als volgt gewijzigd:

a. artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels komt als volgt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding "bedrijf toegestaan" is aan de Piekstraat 2 tevens een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar toegestaan (SBI-code 2754) inclusief bijbehorende kantoren";

b. de aanduiding "ligplaats varende woonschepen" vervalt van de verbeelding;

c. artikel 15, lid 15.3, van de planregels vervalt.

4. Gelet op de tussenuitspraak is het beroep van Hunter Douglas tegen het besluit van 16 december 2010 gedeeltelijk gegrond. Dat besluit dient wat betreft artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels, voor zover het betreft de zinsnede "met dien verstande (--) toegestaan" wegens strijd met de rechtszekerheid, wat betreft artikel 3, lid 3.1, van de planregels, voor zover daarin geen kantoren zijn toegestaan bij een non-ferro metaalgieterij/-smelterij als bedoeld in artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels, wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb en wat betreft de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb te worden vernietigd. Het beroep van Hunter Douglas tegen het besluit van 16 december 2010 is voor het overige ongegrond.

5. Met het besluit van 20 december 2012 is niet geheel aan het beroep van Hunter Douglas tegemoet gekomen. Het beroep van Hunter Douglas heeft daarom gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb van rechtswege mede betrekking op het besluit van 20 december 2012.

6. Hunter Douglas heeft in haar zienswijze te kennen gegeven dat zij zich met het besluit van 20 december 2012 kan verenigen. Gelet hierop moet het van rechtswege ontstane beroep van Hunter Douglas geacht worden te zijn ingetrokken.

7. De coöperatie en de stichting kunnen zich niet verenigen met het schrappen in het besluit van 20 december 2012 van de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" voor locaties in de Persoonshaven. Zij wensen aldaar op de ligplaatsen voor woonschepen bedrijvigheid te realiseren, om zo een bijdrage te leveren aan de verbetering van de economische situatie in de wijk.

7.1. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

De coöperatie en de stichting hebben geen zienswijze tegen het met ingang van 10 juli 2009 ter inzage gelegde ontwerp van het bestemmingsplan "Feijenoord" naar voren gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan geen beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door een belanghebbende die tegen het ontwerpplan niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

7.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.55, van de planregels, zoals vastgesteld bij het besluit van 16 december 2010, is een woonschip elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- en nachtverblijf van één of meerdere personen.

Ingevolge artikel 15, lid 15.1, zijn de voor "Water I" aangewezen gronden bestemd voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen.

Ingevolge lid 15.3 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" tevens bestemd voor ligplaatsen voor varende woonschepen.

7.3. Het is de bedoeling van de coöperatie en de stichting om op varende woonschepen in de Persoonshaven bedrijvigheid te laten plaatsvinden. Gelet op de hiervoor weergegeven planregels waren bedrijfsmatige activiteiten op gronden ter plaatse van de aanduiding "varende woonschepen toegestaan" niet geoorloofd. Door het schrappen van die aanduiding bij het besluit van 20 december 2012 zijn de coöperatie en de stichting niet in een nadeliger positie gebracht. De omstandigheid dat hen redelijkerwijs niet kan worden verweten het naar voren brengen van een zienswijze te hebben nagelaten, doet zich niet voor.

7.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van de coöperatie en de stichting tegen het besluit van 20 december 2012 niet-ontvankelijk.

8. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. tegen het besluit van 16 december 2010 gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 16 december 2010, wat betreft:

a. artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels, voor zover het betreft de zinsnede "met dien verstande dat, zodra het gebruik als een non-ferro metaalgieterij/-smelterij is vervangen door ander gebruik zoals bedoeld in lid 3.1, een non-ferro metaalgieterij/-smelterij niet langer is toegestaan";

b. artikel 3, lid 3.1, van de planregels, voor zover daarin geen kantoren zijn toegestaan bij een non-ferro metaalgieterij/-smelterij als bedoeld in artikel 3, lid 3.3.1, onder b, van de planregels;

c. de aanduiding "varende woonschepen toegestaan";

III. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. tegen het besluit van 16 december 2010 voor het overige ongegrond;

IV. verklaart het beroep van de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid Coöperatieve Vereniging Made in Feijenoord en de stichting Stichting Vakwerf Feijenoord tegen het besluit van 20 december 2012 niet-ontvankelijk;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Rotterdam tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1652,00 (zegge: zestienhonderdtweeenvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Rotterdam aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hunter Douglas Europe B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, voorzitter, en mr. N.S.J. Koeman en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Zwemstra, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx w.g. Zwemstra
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 september 2013

91.

Kennisgeving bestemmingsplan “**Feijenoord**”

Burgemeester en wethouders maken bekend dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 25 september 2013 uitspraak heeft gedaan over het bestemmingsplan “Feijenoord”. Het bestemmingsplan is als gevolg hiervan onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan “Feijenoord” met de bijbehorende stukken is beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/bestemmingsplannen .

Rotterdam, 23 oktober 2013
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen,

R. Voskuilen,
Clusterdirecteur Stadsontwikkeling