



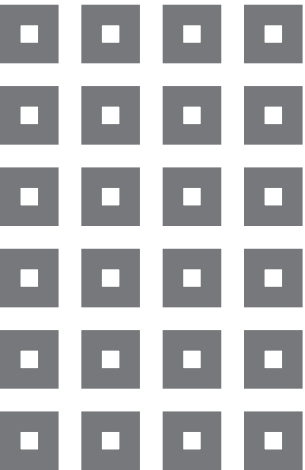
Gemeente Rotterdam



Bestemmingsplan 'Hart van Zuid'



Ontwerp

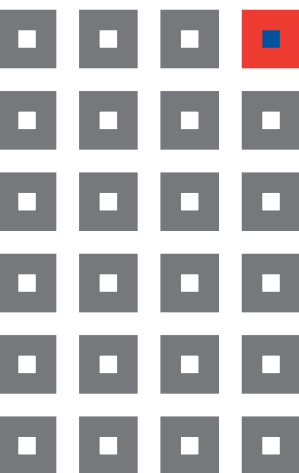


9 april 2015

Gemeente Rotterdam

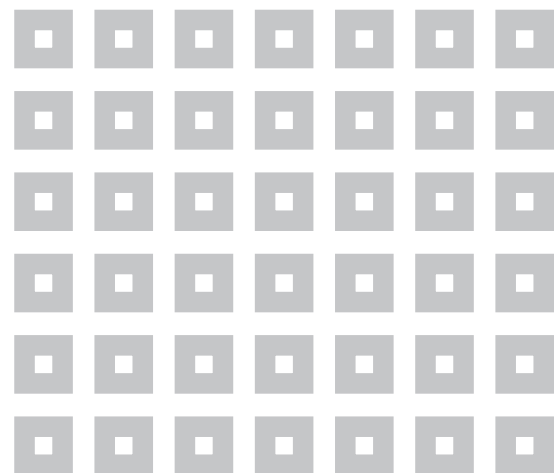
Bestemmingsplan 'Hart van Zuid'

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



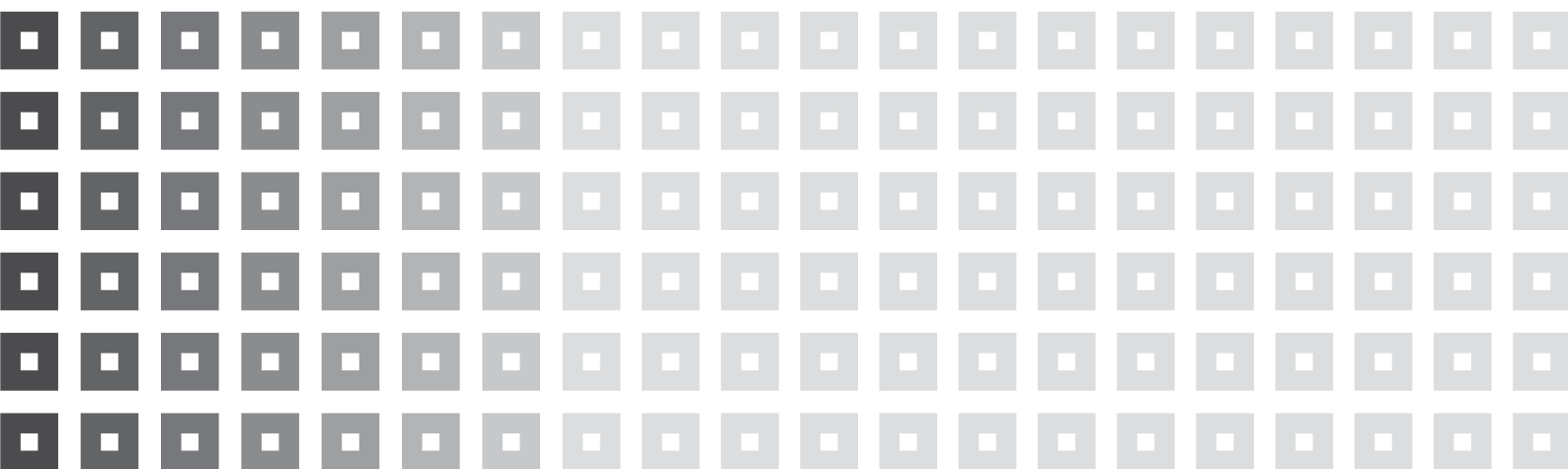
werknummer: 790.304.00
datum: 9 april 2015
bestand: J:\790\304\00\3.Projectresultaat\RO-BP-79030400-ON01

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	2 maart 2015
Ontwerp	9 april 2015
<i>Ter inzage legging</i>	
Vaststelling	
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave toelichting

1.	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING EN BEGRENZING.....	1
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	GEKOZEN PLANOPZET	2
2.	MILIEUEFFECT RAPPORTAGE	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	ALTERNATIEVEN EN VARIANTEN	3
2.3	EFFECTEN.....	4
2.4	HET VOORKEURSALETERNATIEF	6
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	NATIONAAL BELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID	8
3.3	REGIONAAL BELEID.....	9
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	10
4.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
4.1	HISTORIE	17
4.2	HUIDIGE SITUATIE	18
4.3	PROJECTBESCHRIJVING.....	21
4.4	VERKEER EN PARKEREN	24
5.	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	27
5.1	MILIEUBELEID	27
5.2	WATER.....	27
5.3	MILIEUZONERING	33
5.4	GELUID.....	37
5.5	LUCHTKWALITEIT	39
5.6	EXTERNE VEILIGHEID.....	40
5.7	BODEM	41
5.8	ARCHEOLOGIE.....	41
5.9	CULTUURHISTORIE	42
5.10	FLORA EN FAUNA	43
5.11	DUURZAAMHEID EN ENERGIE	45
5.12	DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK	45
5.13	BEZONNING.....	46
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	47
6.1	INLEIDING	47
6.2	DE OPZET VAN DE PLANREGELS	47

7.	UITVOERBAARHEID	53
7.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	53
7.2	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO	53
7.3	ONTWERPFASE	53

SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1:	Tauw bv, Milieueffectrapport Hart van Zuid Rotterdam, projectnummer: 1215612, april 2015.
BIJLAGE 2:	Bureau Stedelijke Planning, Rotterdam Hart van Zuid; Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma, projectnummer 2014.A.584, februari 2015.
BIJLAGE 3:	Witteveen+Bos, Hart van Zuid; document verkeer, projectcode RT788-3/15-005.759, april 2015.
BIJLAGE 4:	Matty Nierop Beleid en Planvorming Water, Hart van Zuid Rotterdam; achtergronddocument water, maart 2015
BIJLAGE 5:	Van Kooten akoestisch advies, Hart van Zuid in Rotterdam; Akoestisch onderzoek, rapportnummer: 1504.R01, maart 2015
BIJLAGE 6:	Van Kooten Akoestisch advies; Hart van Zuid in Rotterdam; Onderzoek luchtkwaliteit, rapportnummer 1504.R02, februari 2015.
BIJLAGE 7:	UMEO milieuadvies, Gripscan externe veiligheid Hart van Zuid, Rotterdam, rapportnummer: 2013/gripscan_Hart van Zuid/01, februari 2013.
BIJLAGE 8:	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Bestemmingsplan Hart van Zuid; Veiligheidsadvies 3807/393, augustus 2014.
BIJLAGE 9:	Arnicon Acorius, briefnotitie 'Quickscan Bodem project 'Hart van Zuid Rotterdam'', projectcode H13-0027-HO, februari 2013.
BIJLAGE 10:	Groenteam, Natuuronderzoek Flora- & faunawet; herontwikkeling Hart van Zuid te Rotterdam, maart 2015

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Rotterdam-Zuid, met ruim 200.000 inwoners verdeeld over 169 nationaliteiten, kan gezien worden als een stad op zich. Rotterdam en Ballast Nedam bereiden voor het gebied rondom het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy een grootscheepse transformatie voor. De ambitie is dit gebied de komende 20 jaar te ontwikkelen tot een volwaardig centrum voor Rotterdam-Zuid. De opgave is erop gericht een bruisende ontmoetingsplek te creëren waar men kan wonen, werken, ondernemen en ontspannen. De ontwikkeling beoogt verbinding en samenhang tussen de aanwezige en nieuwe voorzieningen, versterking van de centrumuitstraling en een kwalitatief betere buitenruimte.

Vooruitlopend op deze ontwikkelingen is voor dit gebied een structuurvisie opgesteld. In deze visie staat aangegeven welke transformatie de omgeving van Ahoy en het winkelcentrum Zuidplein de komende jaren zal ondergaan. Hiermee wordt een bruisend stadshart beoogd, een centrum dat voortdurend in beweging is. Het huidige juridisch-planologisch kader staat deze transformatie niet toe. Vandaar dat een herziening van dat kader noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied betreft de directe omgeving van Ahoy en het winkelcentrum Zuidplein en omvat daarmee het centrale deel van Rotterdam-Zuid. De noordelijke en oostelijke plangrens worden gevormd door de weg Zuidplein respectievelijk Strevelsweg. Aan de zuidzijde is de grens gelegen direct ten zuiden van de Ahoyweg. De westelijke plangrens is gelegen ter hoogte van de Van Swietenlaan, Carnissensingel en de watergang tussen het Hoornbeeck College en de Kerk van de Nazarener.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor een deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Zuiderpark” uit 2006. Voorts was voor het deel dat gelegen is ten zuiden van de Carnissensingel en de Zuiderparkweg het uitbreidingsplan in onderdelen "Zuiderparkgordel, 1e herziening" van toepassing. Voor de rest werd het juridisch-planologisch kader gevormd door het uitbreidingsplan 'Centrum Zuid en omgeving'. Deze uitbreidingsplannen zijn door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld in 1960 respectievelijk 1953. Deze plannen dateren dan ook van voor de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit 1965. Op grond van artikel 9.3.2 van de Invoeringswet Wro hebben deze plannen per 1 juli 2013 hun rechtsgeldigheid verloren als planologisch kader. Hierdoor moet teruggevallen worden op de algemene bouwverordening van Rotterdam. Om te voorkomen dat ongewenste bouwactiviteiten plaatsvinden, heeft de gemeenteraad op 1 juli 2014 een voorbereidingsbesluit genomen.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande herontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

2.1 Inleiding

Hart van Zuid is de gebiedsontwikkeling rondom Ahoy en Zuidplein. Het gebied maakt een ware transformatie door en is een van de grootstedelijke projecten van de gemeente Rotterdam. Om de plannen voor Hart van Zuid te kunnen realiseren, moeten deze planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van het bestemmingsplan en structuurvisie is een MER¹ opgesteld, bedoeld om de keuzes in de besluitvorming van een goede milieuafweging te voorzien. Op het plan en de besluitvorming erover is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Vooruitlopend op het MER-onderzoek is een Milieu Afweging op Hoofdlijnen (MAOH) opgesteld. Daarin wordt op basis van een eerste uitwerking van de ideeën voor Hart van Zuid geconcludeerd, dat er vanuit milieuoogpunt geen knelpunten bestaan, waarmee de projectdoelen in het geding komen. Er komt geen noodzaak uit naar voren de omvang van het ruimtelijk programma naar beneden toe bij te stellen of andere locaties voor bepaalde functies te zoeken. Een aantal mitigerende en compenserende maatregelen wordt wel geadviseerd op het gebied van geluidhinder, luchtkwaliteit en water (en mogelijk ecologie). Deze aspecten zijn in het MER nader uitgewerkt. Het MER is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In het vervolg van dit hoofdstuk worden de alternatieven en varianten, de effect en het voorkeursalternatief beknopt beschreven. Voor de volledige afweging wordt korthedshalve verwezen naar het MER.

2.2 Alternatieven en varianten

Het programma dat minimaal uitgevoerd moet worden om tot een financieel haalbaar plan te komen en dat voldoende tegemoetkomt aan de beschreven doelstellingen wordt aangeduid met het basialternatief. Er is eveneens sprake van een ambitiealternatief, waarin een extra programma is opgenomen ten opzichte van het basialternatief.

Het basialternatief bestaat uit de vorming van het Plein op Zuid en het Ahoyplein, die als katalysatoren voor het gebied moeten functioneren. Op het Ahoyplein komen een internationaal congrescentrum, een hotel en een muziekhal. In het voormalige deelgemeentekantoor komt een zwembad en op de huidige tennisbaanlocatie komen woningen. De Gooilandsingel wordt autoluw, het OV-knooppunt wordt verbeterd en het winkelcentrum wordt uitgebreid. Een kunstenpand vervangt het huidige theater. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht zodat de verblijfskwaliteit voor bezoekers wordt vergroot en de verbinding met aanpalende stadswijken wordt versterkt.

In het ambitiealternatief worden toevoegingen opgenomen zoals een extra uitbreiding van het winkelcentrum Zuidplein, gemengd programma aan de Gooilandsingel, bestaand uit horeca tegenover Ahoy en ruimten voor startende ondernemers en realisatie van een bioscoop.

Bovenop het basis- en ambitiealternatief zijn optimalisatievarianten uitgewerkt. Optimalisatievariant 1 betreft een clustering van maatregelen die een verbetering zijn van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld verlegging van de busbaan, waardoor de Gooilandsingel busvrij wordt, en realiseren van extra groenblauwe dragers als verbinding tussen het Zuidplein en het Ahoyplein.

Voor de locatie van het busstation en de route van de bussen zijn subvarianten ontwikkeld, die uitgaan van een busstation op maaiveld (maaiveld A, B en C) en verlegging van de bushelling nabij de terrasflats (patio A en B). Ook is een subvariant ontwikkeld die uitgaat van het behouden van de bussluis in de Carnissesingel.

Optimalisatievariant 2 betreft een clustering van maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid en het parkeren. Het gaat om bijvoorbeeld een andere ontsluiting van de Carnissesingel, een extra entree van de parkeergarage Zuidplein en een extra opstelstrook op de Vaanweg.

¹ Tauw bv, Milieueffectrapport Hart van Zuid Rotterdam, projectnummer: 1215612, april 2015

2.3 Effecten

Effecten alternatieven en optimalisatievarianten

In onderstaande tabel zijn de effecten weergegeven. De beoordeling die bij de optimalisatievarianten is gegeven betreft de beoordeling van het (basis- of ambitie)alternatief *plus* de betreffende optimalisatievariant. Indien het basis- en het ambitiealternatief verschillend zijn beoordeeld, is bij de beoordeling van de optimalisatievarianten afzonderlijk aangegeven hoe de combinatie van basisalternatief en optimalisatievariant (b) scoort en hoe de combinatie van ambitiealternatief en optimalisatievariant (a) scoort. Alle beoordelingen zijn ten opzichte van de referentiesituatie (huidige situatie met autonome ontwikkeling). De scores voor de subvarianten zijn niet in de tabel opgenomen en worden op de volgende pagina beschreven.

Aspect	Criterium	Beoordeling			
		Basisalternatief	Ambitie alternatief	Optimalisatievariant 1	Optimalisatievariant 2
Verkeer en vervoer					
Verkeersafwikkeling	Intensiteiten (I/C verhoudingen)	0	0	0	0
	Functioneren kruispunten	0	0	0	+
	Doorstroming	-	-	-	+
Bereikbaarheid	Logische en herkenbare routes	++	++	++	++
	Evenementenbereikbaarheid	-	-	-	+
Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid	++	++	++	++
Verkeersstructuur	Oversteekbaarheid (langzaam verkeer)	+	+	+	++
	Mogelijkheden OV	+	+	+	+
	Reizigerskwaliteit	++	++	++	++
Parkeren	Parkeerbalans	0	0	0	0
Leefbaarheid					
Geluid	Aantal gehinderden	- -	- -	- -	- -
Luchtkwaliteit	Aantal blootgesteld	0	0	0	0
Gezondheid	Beïnvloeding gezondheid	+	+	+	+
Ruimtelijke kwaliteit	(Stedelijk) landschap	+	++	++(b) ++(a)	+(b) ++ (a)
	Archeologie	-	- -	-(b) - - (a)	-(b)- - - (a)
	Cultuurhistorie	0	0	0	0
	Recreatie	+	++	+(b) ++ (a)	+(b) ++ (a)
	Ruimtegebruik en ruimtelijke samenhang	+	+	+	+
Natuur	Aantasting soorten/gebieden, potenties voor nieuwe natuur	0	0	0	-
Water	Voorkomen wateroverlast	0	0	+	0
	Waterkwaliteit	-/0	-/0	0/+	-/0
	Belasting RWZI/riolering	+	+	++	+
Duurzaamheid	Energievraag, duurzame energie, CO2-uitstoot	+	+	++	++
Overige aspecten					
Bodem	Bodemkwaliteit / Grondverzet	0	0	0	0
Trillingen	Trillingshinder	0	0	0	0
Externe veiligheid	Risico vervoer gevaarlijke stoffen / risicovolle inrichtingen	0	0	0	0

Conclusies ten aanzien van de alternatieven en optimalisatievarianten

Uit het MER zijn de volgende conclusies te trekken:

- Effecten treden vooral op in het plangebied zelf en in de directe omgeving ervan; er is geen of nauwelijks verdere uitstraling vanuit het plan.
- Voor cultuurhistorie (onderdeel ruimtelijke kwaliteit), externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem en trillingen zijn geen significante effecten te verwachten. Voor natuur en water is voor bepaalde alternatieven en varianten sprake van licht positieve of licht negatieve effecten, maar de alternatieven/varianten zijn hierin niet sterk onderscheidend.
- Het plan heeft over het geheel gezien positieve verkeerseffecten; de bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers verbeteren duidelijk. De veranderingen in het gebied zijn positief voor het openbaar vervoer en voor de reizigerskwaliteit vanwege de betere en veiligere voorzieningen. Ondanks de toename van het aantal bezoekers aan het gebied, kunnen de wegen de hoeveelheid te verwachten verkeer qua capaciteit goed aan.
- De effecten op het aspect geluid zijn als negatief beoordeeld vanwege een toename van circa 10 á 20% van het aantal geluidgehinderden, ernstig geluidgehinderden en slaapgestoorden. Dit vanwege de toename van het verkeer, met name op de Zuiderparkweg, maar vooral vanwege het toevoegen van 95 nieuwbouwwoningen in de nabijheid van een relatief drukke weg (Zuiderparkweg).
- De ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbetert sterk.
- De verschillen tussen het basisalternatief en het ambitiealternatief zijn beperkt. Relevante verschillen zijn er alleen bij het thema ruimtelijke kwaliteit; het ambitiealternatief is vanuit dit oogpunt gunstiger dan het basisalternatief voor de recreatieve en landschappelijke waarde. Dit komt voornamelijk door de extra toevoeging van recreatieve functies aan het gebied (bioscoop) en de helderheid van de ruimtelijke opbouw.
- De optimalisatievarianten zijn vanuit milieuoogpunt daadwerkelijk een optimalisatie voor de openbare ruimte (optimalisatievariant 1) en voor verkeer (optimalisatievariant 2): negatieve milieueffecten worden minder negatief, positieve effecten worden verder versterkt.

Effecten subvarianten

Ten aanzien van de subvarianten op optimalisatievariant 1 zijn de conclusies:

- De subvarianten voor het busstation en de busroutes hebben eveneens een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit, vergelijkbaar met de andere alternatieven.
Wel worden de subvarianten waarin het busverkeer op maaiveld wordt afgewikkeld (en dus de hellingbanen kunnen vervallen) als meest positief beoordeeld voor de ruimtelijke samenhang en ruimtegebruik. In dat geval zijn er namelijk betere mogelijkheden om de Gooilandsingel aantrekkelijk in te richten en als verbindende structuur tussen Plein op Zuid en Ahoyplein te ontwikkelen
- Enkele van die subvarianten (bus op maaiveld) zijn, ook vanwege de met deze variant samenhangende maatregelen, gunstiger voor de geluidssituatie bij de terrasflats dan de andere (sub)varianten. Daarnaast is geconstateerd dat een busstation op maaiveld leidt tot langere rijtijden en langere overstaptijden.
- Bij de subvariant 'behouden van de bussluis op de Carnissensingel', verbetert de doorstroming ten opzichte van de alternatieven en optimalisatievarianten (die uitgaan van het opheffen van deze bussluis en dus het toelaten van autoverkeer) en zal ook de geluidssituatie lokaal gunstiger zijn. De doorstroming verbetert niet ten opzichte van de autonome ontwikkeling, omdat de huidige overbelasting van de Pleinweg-Zuidplein zal blijven bestaan.
- Voor de overige milieu- en omgevingsaspecten zijn de effecten niet of nauwelijks onderscheidend

Aandachtspunten vanuit milieuoogpunt voor de te maken keuzes in het kader van de ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, structuurvisie) en het vervolgtraject zijn:

- Geluid vanwege wegverkeer en specifiek vanwege expeditieverkeer bij het kunstenpand; hiervoor zijn verzachtende maatregelen nodig én veelal ook mogelijk, bijvoorbeeld een verlengde overkapping bij de terraswoningen.
- Archeologische waarden; nader onderzoek voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal hierover duidelijkheid verschaffen en hieruit vloeien mogelijk maatregelen voort.
- De kwaliteit van het oppervlaktewater; optimalisatievariant 1 voorziet in het realiseren van meer open water met waterornamenten/fonteinen.

- Bij het verleggen van de busroute conform optimalisatievariant 1 inclusief subvarianten zijn, gezien de geluidsbelasting die als gevolg hiervan ontstaat, mogelijk geluidsreducerende maatregelen nodig, zodat ook hier een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat Hart van Zuid de beoogde kwaliteitsimpuls realiseert en dat het plan - op de hiervoor genoemde, vooral lokale, aandachtspunten na - vanuit milieuoogpunt een verbetering is.

2.4 Het voorkeursalternatief

Het voorkeursalternatief voor Hart van Zuid is ontstaan door de planonderdelen/maatregelen uit het basisalternatief, het ambitiealternatief en de optimalisatievarianten/subvarianten naast de in het MER beschreven verkeers- en milieueffecten te beoordelen op verschillende criteria als:

- Kansen inpassing: ontwikkelingen / inpasbaarheid
- Ruimte & techniek: ruimtebeslag / uitvoerbaarheid
- Kosten: financiële haalbaarheid

Realisering van het ambitieuze programma conform het ambitiealternatief is als voorkeursalternatief geformuleerd, om maximaal invulling te kunnen geven aan de doelstellingen. Daaraan worden de maatregelen uit de optimalisatievarianten toegevoegd, tenzij de kosten hiervan in relatie tot de te behalen (milieu of kwaliteit)winst te hoog zijn.

Onderdeel van het voorkeursalternatief is dat de functie van de busluis in de Carnissensingel wordt gehandhaafd. Ten tijde van het afronden van het MER (april 2015) is nog geen definitieve keuze gemaakt uit de (sub)varianten voor de bussen. Het voorkeursalternatief gaat daarom vooralsnog uit van twee subvarianten (maaveld B en patioflats B) voor het busstation. De definitieve keuze moet nog worden vastgesteld. In hoofdstuk 4.4 van het MER, die als separate bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, wordt het gekozen voorkeursalternatief nader beschreven en onderbouwd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang, zoals opgenomen in het Barro. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder'. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Nationaal Programma Rotterdam-Zuid

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners (corporaties, kennis-/zorginstellingen en ondernemers) een handtekening gezet onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Met deze ondertekening geven deze partijen uitwerking aan het advies, dat de commissie Deetman/Mans eerder dat jaar in opdracht van het Rijk opstelde. Deze commissie stelde dat Rotterdam-Zuid een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland kent. Om een structurele verbetering te realiseren is een krachtige coalitie van deze partijen nodig.

In het Nationaal Programma staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. Met betrekking tot het Hart van Zuid wordt gesteld, dat het gebied moet uitgroeien tot het kloppend hart van Rotterdam-Zuid. Het wordt het culturele en commerciële hart en een plek waar de Rotterdammers aan de zuidkant van de Maas voorzieningen vinden om zich te kunnen ontwikkelen en ontplooien. Dat stelt niet alleen eisen aan het gebouwde programma maar ook aan de openbare ruimte en de bereikbaarheid. Een goede afwikkeling van de verkeersstromen en een logische aansluiting op de groenstructuur in de wijk zijn cruciaal voor een goed functioneren. In het bredere perspectief van een oplevend Rotterdam-Zuid is de zuidtangent van de metro van belang. Daarnaast moet een oplossing worden gevonden voor het doorgaande autoverkeer. Beide opgaven zijn direct van invloed op de ontwikkelingskansen van het Hart van Zuid.

Om de ambitie voor Hart van Zuid te realiseren is een pps-constructie (publiek private samenwerking) opgericht. Met de hulp van marktpartijen wordt in dit kloppend hart gewerkt aan een vernieuwd busstation, een kunstenpand (nieuw theater en bibliotheek), een nieuw zwembad, een internationaal congrescentrum en

het toekomstbestendig maken van de hallen van Ahoy. In samenhang hiermee zal ook de buitenruimte worden aangepakt.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de gewenste ontwikkelingen in het gebied Hart van Zuid mogelijk te maken, zodat uitvoer gegeven kan worden aan het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de aanwezige sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat de ontwikkelingen daarnaast plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de ladder van duurzame ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefte-raming per gebied opgenomen. Zo wordt bijvoorbeeld voor de Stadsregio Rotterdam in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Tevens wordt in de structuurvisie aangegeven dat Rotterdam-Zuid een gebied is met een zeer zware herstructurerings- en veranderopgave.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan. De provincie stuurt hierbij op sterke en complementaire centra. De omgeving van het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy is aangemerkt als één van deze stedelijke centra. De provincie vindt het wenselijk, dat bovenregionale voorzieningen - zoals MBO/HBO- instellingen, universiteiten, ziekenhuizen en specialistische klinieken, musea, bioscopen en theaters - zoveel mogelijk in deze centra worden geconcentreerd. Zo kan een bijdrage geleverd worden aan vergroting van de agglomeratiekracht.

Het winkelcentrum Zuidplein en de directe omgeving is daarnaast in het kader van het provinciale detailhandelsstructuur aangemerkt als 'te ontwikkelen centra'. Hier wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit (winkelbestand en openbare ruimte), parkeren, bereikbaarheid en imago/beleving. Uitbreiding van het winkelareaal is hierbij mogelijk, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast dient te worden. Het provinciale detailhandelsbeleid is er namelijk op gericht om de detailhandelsstructuur zoveel mogelijk te versterken, door deze vooral kwalitatief te verbeteren

en de beschikbaarheid en bereikbaarheid te garanderen. Kwalitatieve verbetering is dan ook leidend ten opzichte van kwantitatieve versterking.

In het Programma mobiliteit wordt gesteld, dat de ambitie van de provincie is gericht op een adequaat regionaal OV-aanbod. Het is van belang om hierbij de ruimtelijk-programmatische opgaven bij de stations te verbeteren in samenhang met de bereikbaarheid per regionaal openbaar vervoer. Om dit te bewerkstelligen is het realiseren van een zowel voor de inwoners als de reizigers aantrekkelijk samenhangend OV-netwerk wenselijk.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet sluiten naadloos aan op de doelstellingen van het provinciaal beleid. Het plan maakt verdere concentratie van bovenregionale voorzieningen mogelijk en versterkt tevens de bestaande detailhandelsstructuur. Daarnaast wordt beoogd een kwalitatief hoogwaardig OV-knooppunt te realiseren. De herontwikkeling van Hart van Zuid voldoet ook aan de ladder van duurzame verstedelijking (zie hiervoor § 2.3)

3.3 Regionaal beleid

Detailhandelsstructuur 2012

In 2012 heeft de Stadsregio nieuw detailhandelsbeleid vastgesteld. In dit beleidsdocument is Zuidplein aangeduid als 'Regionaal verzorgend centrum'. Deze type centra hebben een verzorgende functie voor delen van de stadsregio. Het accent ligt op aanbod in het prijsvriendelijke tot middensegment. Gespecialiseerd aanbod in het hogere segment is niet of nauwelijks aanwezig. Dynamiek moet kunnen worden gefaciliteerd, maar ontwikkelingen dienen daarbij te passen binnen het profiel van deze centra. Grote kwantitatieve uitbreidingen zijn over het algemeen niet aan de orde.

Het Hart van Zuid wordt in het document specifiek benoemd. Zo wordt hier een extra bruto vloeroppervlak van zo'n 7.000 m² voorzien. Daarnaast is 8.000 m² aangeduid ten behoeve van complementaire en onderscheidende winkelfuncties. Uitbreiding mag er niet toe leiden, dat het winkelcentrum opgeschaald wordt tot bovenregionaal verzorgend centrum en daarmee de positie van Rotterdam centrum onder druk zetten.

Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020

De Woningmarktstrategie 2014-2020 bouwt voort op het Verstedelijkingsscenario van de stadsregio Rotterdam uit 2010. De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen tot een vrij ingrijpende herziening en strakkere regie. Daarom zijn, tegelijk met deze strategie, samenwerkingsafspraken uit onderhandeld binnen de vijf subregio's van de gemeenten die voorheen samen de stadsregio Rotterdam vormden. De grootste projectontwikkelaars die in de regio actief zijn, hebben met een adhesieverklaring hun medewerking aan de uitvoering van de Samenwerkingsafspraken toegezegd.

De strategie speelt in op enkele nieuwe feiten, zoals de verhuurdersheffing, waarmee de Rijksoverheid de financiële ruimte van de woningcorporaties heeft beperkt. Daarnaast zijn er het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) en de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. Ook heeft de stadsregio onlangs een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vastgesteld.

Distributie planologisch onderzoek 2014

Ten behoeve van het project Hart van Zuid is een distributie planologisch onderzoek² uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat het winkelcentrum Zuidplein over ontwikkelingsmogelijkheden beschikt, van circa 3.500 tot 4.000 m² werkelijke vloeroppervlak (w.v.o.) in de dagelijkse sector en 7.100 tot 8.100 m² w.v.o. in de niet-dagelijkse. De beoogde uitbreiding met in totaal 10.000 m² w.v.o. voorziet dan ook in een actuele behoefte en is distributief verantwoord. Hierdoor wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Overigens wordt hierbij opgemerkt, dat dit bestemmingsplan dit oppervlak niet in zijn geheel rechtstreeks toestaat. Momenteel is voor 7.000 m² w.v.o. een concrete invulling voorzien en deze is dan ook direct

² Bureau Stedelijke Planning, Rotterdam Hart van Zuid; Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma, november 2014, projectnummer 2014.A.584.

bestemd. Voor de laatste 3.000 m² is de concrete invulling nog onduidelijk. Doel van deze 3.000 m² is om deze in te zetten voor de herstructurering van het winkelcentrum teneinde dit winkelcentrum zijn positie te laten behouden en te versterken. Gezien de eigen rol die aan dit winkelcentrum wordt toegekend, hoeft verbetering van dit centrum niet als concurrentie met andere lokaalverzorgende centra binnen Rotterdam en de regio te worden gezien. Om dit te borgen is deze uitbreiding als wijzigingsbevoegdheid opgenomen en zal bij concrete invulling worden beoordeeld op de marktbehoefte. Hierbij zal ook de ontwikkeling (transformatie) van de solitaire winkels en zwakke winkelgebieden in de omgeving van Zuidplein worden betrokken.

Daarnaast wordt in het onderzoek gesteld, dat niet alleen de omvang van het hele dagelijkse winkelaanbod in winkelcentrum Zuidplein beperkt is, maar dat vooral het supermarktaanbod achter blijft bij referentiecentra. Tevens is het winkelcentrum de meest logische plek in Rotterdam-Zuid voor versterking van het voorzieningenaanbod. Het gaat hierbij niet alleen om detailhandel, maar (juist) ook om vrije tijd, horeca, cultuur en bedrijvigheid. De groeiambities zijn ook verwoord in diverse beleidsnota's. Met de versterking van Zuidplein vindt een uitbreiding van het winkelaanbod plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Sterker nog, Zuidplein vormt één van de meest diverse clusters van stedelijke voorzieningen in heel Nederland. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Omdat de behoefte in bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen, is toetsing aan de derde trede niet aan de orde. De herontwikkeling van Hart van Zuid voldoet dan ook aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitbreiding van het winkelaanbod levert naar verwachting structureel zo'n 160 voltijdbanen op, zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen. Hoewel uitbreiding distributief verantwoord is, is mogelijk ook sprake van enige verdringing. Het gaat hierbij om een verdringingseffect van 2,8 tot 4,2% op het totale winkelaanbod in Rotterdam-Zuid. Dit kan theoretisch leiden tot een leegstandtoename van 1.700 tot 3.400 m² vwo. In praktijk komt het neer op het sluiten van enkele winkels. Het gaat hierbij om winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief (ook zonder uitbreiding van het winkelcentrum Zuidplein); versterking van het winkelcentrum versnelt het autonome proces. De ontwikkeling leidt niet tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand en daarmee is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het ondernemers- en woon- en leefklimaat. Ook van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' is geen sprake. De voorgenomen herontwikkeling van het Hart van Zuid past dan ook binnen het regionale detailhandelsbeleid.

Conclusie regionaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet zijn passend binnen het regionale beleid. Bovendien blijkt uit het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het plangebied maakt onderdeel uit van het VIP-gebied 'Ahoy/Zuidplein/Pleinweg'. Vanwege het regionale en nationale belang van het gebied, is de ambitie om een leisure-centrum op topniveau te ontwikkelen, met grootschalige podiumfuncties en een modern winkelcentrum. Daarnaast is het wenselijk om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. De ontwikkeling van dit vrijetijdscuster krijgt vorm door realisatie van een omvangrijk sport- en evenemententerrein op de Vaanweide en een nieuw zwembad. Ook de ontwikkeling van

nieuwe pop- en/of theaterpodia behoort hier tot de opties. Vernieuwing van het busstation verbetert de uitstraling van het gebied. Daarnaast wordt specifieke beleidsruimte geboden aan een hotelfunctie, kantoorfuncties, detailhandel, commercieel en woningen. In aansluiting op het Zuidplein bieden de omliggende gebieden, zoals de Motorstraat, ook ruimte voor bedrijven, onderwijs en nieuwe woningen.

De uitstraling van het Zuiderpark vormt een kracht van waaruit Rotterdam-Zuid zich verder kan ontwikkelen. Het park kan net als het Kralingse Bos en de Bergse Plassen een identiteitsdrager zijn voor nieuwe, aantrekkelijke woonmilieus. Zo kunnen de bestaande tennisbanen getransformeerd worden naar een uniek woonmilieu. Maar ook door de herontwikkeling van de om het park liggende wijken, zoals de Vaan, Carnisse en Zuidwijk, kunnen geheel nieuwe woonkwaliteiten ontstaan.

Structuurvisie Hart van Zuid

Naar aanleiding van de aanmerking als VIP-gebied in de Stadsvisie Rotterdam en als onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid is voor het gebied rondom het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy een structuurvisie opgesteld. In deze visie wordt het gewenste beeld van het Hart van Zuid over 20 jaar beschreven, gebaseerd op afspraken uit het Prestatieprogramma van Eisen³. Als kernopdracht geldt hierbij, dat samen met de markt een nieuw levendig centrum gecreëerd wordt, dat ten dienste staat van de stad, Rotterdam-Zuid, haar inwoners en bezoekers. Hierbij wordt ruimte gelaten aan marktpartijen om de gewenste nieuwbouw en herstructurering voor een deel naar eigen inzicht te ontwikkelen.

De kernopgave is verder uitgewerkt in vijf ambities:

- Economische motor: als centrum van Rotterdam-Zuid heeft Hart van Zuid een positieve invloed op de omliggende wijken en fungeert het als trekker voor de sociaal- economische versterking.
- Aantrekkelijk stadshart: de uitstraling van de omgeving, de bebouwing, openbare ruimte en het park zijn aantrekkelijk en uitnodigend. Hart van Zuid is een centrum om te bezoeken of te werken én een aantrekkelijke woonomgeving. Dit voorkomt de zogenaamde selectieve migratie (het wegtrekken van bepaalde groepen inwoners).
- Hart van Zuid werkt: de werkgelegenheid die de herstructurering oplevert, moet zoveel mogelijk worden ingevuld door bewoners van het gebied. Ook het aantal stages en leerwerkplaatsen kan als gevolg van de gebiedsontwikkeling stijgen. Hierdoor verbeteren tevens het opleidingsniveau, de werkgelegenheid en gezondheid.
- Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid: door het vervoersknooppunt Hart van Zuid te integreren in de openbare ruimte, verbetert de overstap- en verblijfskwaliteit. Samen met een comfortabeler netwerk van langzaam verkeer, draagt dit bij aan een groter aandeel bezoekers te voet, per fiets of met het openbaar vervoer. De doorstroming van het hoofdwegennet en daarmee de bereikbaarheid blijft gegarandeerd.
- Duurzaam en gezond Hart van Zuid: het verduurzamen van dit stadsdeel heeft een belangrijk aandeel in de klimaatopgave van de stad en biedt mogelijkheden om de uitstoot van CO₂ te reduceren en de negatieve gevolgen van de klimaatverandering op te vangen of te verminderen.

Om deze ambities te realiseren, zijn de uitgangspunten vertaald in een stedenbouwkundige visie met een ruimtelijk programma op hoofdlijnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee 'hotspots', te weten het Ahoy-plein en het Plein op Zuid. Door bestaande functies een prominentere plaats aan deze pleinen te geven en nieuwe functies toe te voegen, worden deze kernen versterkt. Ook aanpassingen in de openbare ruimte en het realiseren van goede verbindingen versterken deze pleinen. Deze structuurvisie vormt uiteindelijk de basis van dit bestemmingsplan, waarmee dan ook de afspraken uit het PPE zijn geborgd.

Detailhandel

De in dit bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsruimte is onderwerp geweest van regionale afstemming. De regionale stuurgroep Grootchalige detailhandel heeft daarover het volgende advies aan de gemeente gegeven.

³ In het Prestatiegericht Programma van Eisen (PPE) is vastgelegd aan welke eisen de prestaties in het gebied Hart van Zuid minimaal moeten voldoen. Het PPE is integraal onderdeel van de hoofdovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam en Ballast Nedam (als ontwikkelende partij). Het Programma van Eisen is prestatiegericht geformuleerd.

“Omdat het deel-regionale centrum een eigen rol wordt toegekend in de detailhandelsvisie en ook in de huidige praktijk weinig hinder van nieuwe trends in de detailhandel ondervindt (zoals internetverkoop) dient verbetering van dit centrum niet als concurrentie met andere lokaalverzorgende centra binnen Rotterdam en de regio te worden gezien.

Aangezien dit centrum deze unieke rol heeft voor dit gebied zijn er geen nabije vergelijkbare alternatieve ruimten in de zin van de SER-ladder beschikbaar in plaats van deze uitbreiding, waarmee ook aan de provinciale richtlijn op dit punt kan worden voldaan. De bestaande leegstand in winkelcentrum Zuidplein is laag, hetgeen een ondersteuning betekent voor de, via het DPO berekende, marktruimte.”

“Resumerend staat de stuurgroep Grootchalige Detailhandel positief tegenover de ontwikkeling van het project Hart van Zuid als geheel. De stuurgroep geeft een positief advies over de 2.000 m² “grab and go” winkels en horecaformule op maaiveld tegenover het busstation. Ook geeft de stuurgroep een positief advies op de 5.000 m² winkeluitbreiding op de theaterplek overwegend in supermarktvorm. Over de resterende 3.000 m² is de stuurgroep van mening dat deze met een (voldoende onderbouwde) wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.”

Wel zal er sprake zijn van versterking van het autonome proces van het sluiten van enkele winkels, c.q. het verdwijnen van winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief. Dit past in de detailhandelsbeleid van provincie, regio en gemeente, waarin ingezet wordt op het versterken van sterke winkelcentra en transformeren van zwakke winkelgebieden.

Dit transformatieproces is voor de gemeente een belangrijk onderdeel van haar beleid. In de praktijk geeft de gemeente dit vorm door in nieuwe bestemmingsplannen bij detailhandel een dubbelbestemming toe te voegen die transformatie mogelijk maakt. Daarnaast biedt de kruimelregeling al een grotere mate van flexibiliteit, waar de gemeente ruimhartig meewerkt aan aanvragen betreffende transformatie. Ook wordt bij actualisering van bestemmingsplannen, daar waar de transformatie al heeft plaatsgevonden, de bestemming detailhandel er afgehaald. Daarnaast denkt de gemeente op straat- en pandniveau actief mee met eigenaren waren het gaat om alternatieve programmatische invulling voor leegstaande panden. De gemeente geeft hiermee invulling aan de in het DPO geconstateerde benodigde transformatie.

De wijzigingsbevoegdheid voor 3.750 m² (b.v.o.) zoals opgenomen in dit bestemmingsplan is gerechtvaardigd als te verwachte marktruimte op basis van het DPO en dit wordt bevestigd in de regionale afstemming. Terzijner tijd zal het daadwerkelijk beschikbaar zijn van de marktruimte aangetoond moeten worden, onder andere in relatie tot de transformatieopgave.

Geactualiseerde Woonvisie 2007-2010

In de Woonvisie worden diverse doelen gesteld, zoals het maken van een brede kwaliteitsslag, vraag en aanbod beter afstemmen en betaalbaarheid van het wonen verbeteren. Zo geeft deze visie aan, dat in de herstructureringsgebieden in Rotterdam-Zuid de beoogde kwaliteitsslag uitblijft. Herstructureringsgebieden lenen zich voor de realisatie van grondgebonden woningen en daarom zet de gemeente zich in om het aandeel grondgebonden woningen in de plannen te vergroten. Ook wordt een gebrek aan eengezinswoningen geconstateerd. Dit pleit voor een bouwprogramma met een beperkt aandeel sociale huurwoningen en met de nadruk op koopwoningen. Dit kan de doorstroming op gang brengen. In de nieuwbouw leidt dat tot de bouw van de juiste middeldure en dure woningen in herkenbare woonmilieus.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2011-2014

In het Uitvoeringsprogramma wordt Hart van Zuid specifiek benoemd. Zuid kampt met een eenzijdige woningvoorraad van vooral kleine, goedkope, gestapelde woningen. Vraaggericht bouwen en een substantiële verbetering van de corporatievoorraad in delen van Zuid zijn nodig voor de inhaalslag die voor ogen staat voor dit deel van Rotterdam. Hierdoor zal de uitstroom van vooral gezinnen, hogere inkomens en hoger opgeleiden dalen.

Horecanota 2012-2016

Deze Horecanota geeft aan dat de hotelsector voor de economie van Rotterdam ‘van groot belang is’. De huidige horecatrends, zoals het steeds belangrijker worden van totaalformules, horeca als werk en ontmoetingsplek en onderscheidende concepten, dienen bij nieuwe horecaontwikkelingen in ogenschouw

genomen te worden. De nota stelt dat het Hart van Zuid, door een grootschalige transformatie de komende jaren, kansen biedt voor nieuwe ontwikkelingen.

Horecanota deelgemeente Charlois

Ook de voormalige deelgemeente Charlois heeft in 2008 een horecanota vastgesteld. In deze horecanota wordt aangegeven dat het winkelcentrum Zuidplein voldoende horeca heeft, maar dat wel uitbreidingsmogelijkheden en kansen voor horecavestiging in dit gebied aanwezig zijn:

- Afhankelijk van deze ontwikkelingen kan de uitgaansfunctie in Charlois worden versterkt.
- Volgend op ruimtelijk-economische ontwikkelingen dient ook het hotelaanbod te worden versterkt. Een mogelijke locatie hiervoor is aan de rand van het Zuiderpark.

Hotelstudie Rotterdam / Factsheet 'Bezoek Rotterdam'

In de Hotelstudie Rotterdam uit 2008 zijn de belangrijkste punten ten aanzien van de behoeftevraag van hotels in Rotterdam uiteengezet. Hieruit blijkt dat de vraag naar hotels in de stad sterk groeit, zowel absoluut als relatief. De toekomstverwachtingen voor de zakelijke hotelvraag, congressen en toerismevraag zijn de komende jaren gunstig, met een groei van respectievelijk ca. 1,75%, 1,75% en 3,9%. Ook de vraag naar hotelovernachtingen stijgt sterk; de totale toename van het aantal kamernachten in Rotterdam in de komende jaren wordt in de realistische variant op circa 115.000 kamernachten geraamd. Ten opzichte van het huidige aantal kamernachten in de stad (circa 874.000) betekent dit een groei van ongeveer 13%. Ook uit de factsheet 'Bezoek Rotterdam' uit 2012 blijkt, dat het aantal hotelovernachtingen de afgelopen jaren in gestegen van 0,95 miljoen naar 1,14 miljoen.

Uitgaande van een normatieve kamerbezetting van circa 65-70% op jaarbasis, is in Rotterdam ruimte voor ongeveer 155 à 580 extra hotelkamers ten opzichte van het huidige aantal. De ambitie bestaat om in Rotterdam een grootschalig full service congrescentrum te realiseren. Een dergelijk congrescentrum zal zorgen voor circa 500 extra kamers (bovenop de bovengenoemde extra kamers). Als mogelijke locatie voor een nieuw hotel wordt het gebied rondom Ahoy genoemd.

College-akkoord 2014

Eén van de pijlers van het coalitieakkoord, gesloten in het voorjaar 2014, is 'Bruisende woonstad'. Een van de belangrijkste uitgangspunten betreft het zorgen voor meer geschikte (gezins)woningen voor midden- en hogere inkomens, door onder andere te zorgen voor meer ruimte voor grondgebonden gezinswoningen voor 25+ers.

Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 en Regionaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). Voor de Stadsregio Rotterdam is het verkeer- en vervoersbeleid beschreven in het Regionale Verkeer- en Vervoersplan 2002- 2020 (RVVP). Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan.

Het Rotterdamse verkeer- en vervoersbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Het verkeer- en vervoersbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en 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. Het OV-knooppunt Zuidplein vormt zo'n stadspoort. Stadsleefgebieden zijn aaneengesloten gebieden met een herkenbare stedenbouwkundige structuur, die 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.

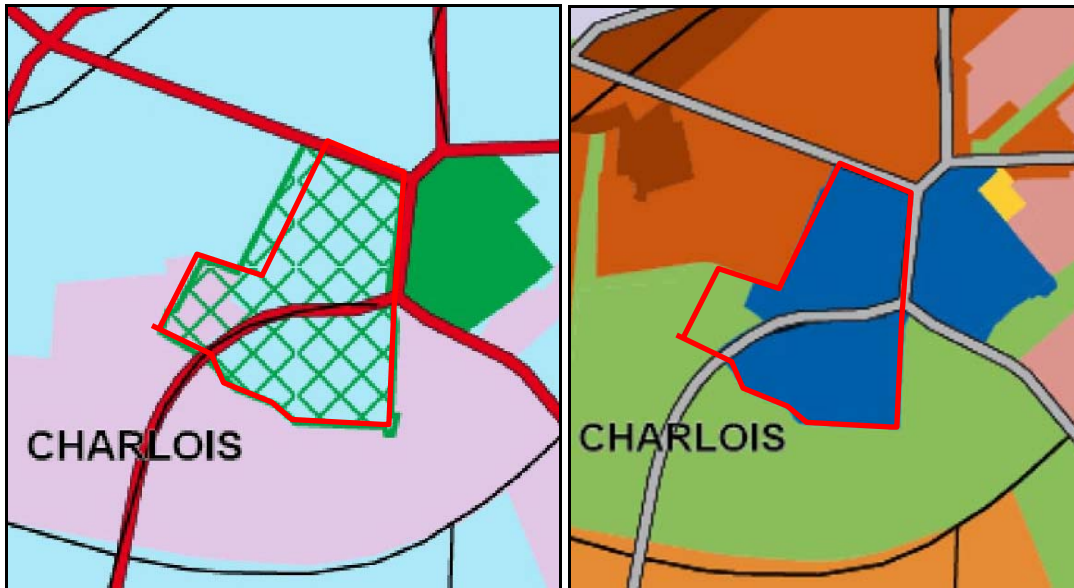
Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart Welstandsniveaus behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregime van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken, dat het plangebied op de welstandskaat 'welstandsniveaus' overwegend binnen het welstandsregime 'regulier' valt (blauw). Alleen het gebied rondom het Hoornbeek College is aangemerkt als 'bijzonder' (roze), vanwege de nabijheid van het Zuiderpark. Hierbij is van belang, dat bouwinitiatieven aan de parkranden het park niet mogen domineren en dat deze initiatieven een doordachte oriëntatie hebben ten opzichte van de aanwezige hoofdzichtlijnen. Daarnaast is het plangebied in zijn geheel aangemerkt als 'toekomstig ontwikkelingsgebied' (groene arcering). Ontwikkelingsgebieden zijn gebieden waar de transformatie zodanig sterk is dat de criteria van de geldende gebiedstypen mogelijk niet toereikend zijn. Als een gebied is aangemerkt als ontwikkelingsgebied, biedt dat de mogelijkheid om een welstandparagraaf op te stellen.

De ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde objecten zal aan de hand van criteria van de geldende gebiedstypen uit de Welstandsnota Rotterdam worden getoetst. Op de welstandskaat 'gebiedstypen' is het plangebied grotendeels gelegen binnen het gebiedstype 'stedelijke knooppunten'. Deze delen van de stad hebben een publiekstrekend karakter en kennen een hoge dynamiek en een stapeling en verknoping van functies. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is daarmee niet altijd en overal in overeenstemming. Zo is de bebouwing vaak een verzameling van zeer verschillende gebouwen met een vrij introvert karakter die onderling weinig samenhang vertonen. Het beleid is dan ook gericht op een betere inbedding, door de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten in overeenstemming te brengen met de rol van publiekstrekker. Daarbij is extra aandacht voor de openbare ruimte rond het complex, eventueel aanwezige gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde en de uitstraling van het complex op de openbare ruimte. Bouwinitiatieven verbeteren dan ook het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijk knooppunt en dragen bij aan een betere verweving van de verschillende niveaus en onderdelen. Voor de zuidelijke plandelen geldt hierbij dat aansluiting op het parkkarakter een belangrijk aandachtspunt vormt.

Alleen de gronden waarop momenteel het tenniscomplex van tennisclub Z'67 is gevestigd, zijn op de welstandskaat 'gebiedstypen' aangemerkt als 'stedelijk groengebied'. Het betreffen hier gebieden met een recreatieve functie, vaak gecombineerd met waterhuishoudkundige, ecologische en educatieve functies. Deze gebieden zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied en maken daardoor deel uit van het grotere stedenbouwkundige ontwerp. Uitgangspunt van de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter en het stedelijk gebied. Dit wel met verwevenheid in stedenbouwkundig opzicht. Belangrijk voor bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling van het tenniscomplex, kan het welstandsregime ter plaatse wijzigen. Parallel aan deze welstandsbeoordeling zal een document met uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit worden opgesteld. Dit groeidocument is een aanvulling op de geldende welstandsnota. Zolang tussen de geldende (vaste en gebiedscriteria) en dit document geen strijdigheden bestaan is dit groeidocument een (informatieve) aanvulling op het geldende welstandsbeleid. In geval van strijdigheid tussen beide, dient het document met uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit te worden vertaald in een (bestuurlijk vast te stellen) welstandsparagraaf.



Afbeelding 3.1: Uitsneden welstandskaart 'welstandsniveaus' (links) en welstandskaart 'gebiedstypen'.

Conclusie

Het plangebied valt deels binnen het welstandsregime 'bijzonder' en binnen het gebiedstype 'Stedelijke groengebieden'. De voorgenomen transformatie van het tenniscomplex knelt naar alle waarschijnlijkheid met de criteria vanuit het gebiedstype stedelijke groengebieden. Omdat het plangebied tevens is aangemerkt als ontwikkelingslocatie, wordt ruimte geboden een aanvulling op de nota te maken. De nota die deze nieuwe en gewenste karakteristiek bevat, wordt welstandsparagraaf genoemd. Welstandsparagrafen worden, na bestuurlijke vaststelling, onderdeel van de welstandsnota.

Masterplan Zuiderpark

In 2001 is het Masterplan Zuiderpark vastgesteld. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de ambitie om het Zuiderpark een stadspark te laten zijn, zoals in eerdere beleidsstukken is aangegeven. Daarnaast moet het vernieuwde park ruimte blijven bieden aan sport, (volks)tuinieren en recreatie dicht bij huis (wijk- en buurtvoorziening). Het masterplan gaat uit van een behoorlijk ambitieniveau voor het hele parkgebied. Voor het hele Zuiderpark wordt op hoofdlijnen een voorstel gedaan hoe het eruit kan komen te zien als het park middels inrichtingsplannen wordt vormgegeven.

Het plan gaat uit van de structuur die al eerder is gepresenteerd. De oost-west richting en het water zijn de structurerende elementen. Het gebied wordt zoveel als mogelijk omgevormd tot een aaneengesloten parkgebied met de voor parken zo kenmerkende lange lijnen en paden. De door het gebied lopende wegen worden zo goed mogelijk ingepast en de oversteekbaarheid daarvan wordt vergroot. In het masterplan wordt uitgegaan van inpassing van de Zuiderparkweg met doelgroepenstroken en een brug over het water. Het masterplan steunt op een aantal zogenaamde bouwstenen zoals natuur, water, sportvelden, tuinen, programma, routes & entrees, parkmeubilair en parkeren en de Zuiderparkweg.

Gebiedsplan Charlois

In juli 2014 is de gebiedsplan Charlois vastgesteld. Naast een korte typering van de aanwezige wijken in de voormalige deelgemeente Charlois, worden in dit plan ook de prioriteiten per wijk benoemd, evenals de bovenliggende ambitie. Voor de wijk 'Zuidplein' luidt deze ambitie als volgt:

"Het Zuiderpleingebied krijgt een forse kwaliteitsimpuls die honderden banen, meer kansen en betere voorzieningen voor de bewoners van Zuid en maatschappelijke meerwaarde voor heel Rotterdam oplevert. In deze visie staan verbinden en ontmoeten centraal. Met een integrale en geleidelijke ontwikkeling wordt verbinding gebracht tussen de functies van het Zuidpleingebied, waardoor deze elkaar gaan versterken en een nieuwe sociaaleconomische dynamiek op gang brengen. Daarmee wordt het aanwezige potentieel in het gebied optimaal benut en creëren we kansen voor ondernemerschap en werkgelegenheid. Met als stip op de

horizon een energiek kloppend Hart van Zuid, waar elke dag wat te zien, te doen en te beleven is. Een plek om te komen en een plek om te blijven."

Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken zijn vier prioriteiten gesteld:

- Investeren in veiligheid; de focus ligt hierbij op de aanpak van in het oog springende criminaliteitsvormen als zakkenrollen, fietsendiefstal, winkeldiefstal, (jeugd)overlast en op veiligheidsbeleving. Ook is er aandacht voor straatroven, overvallen en woninginbraken (High Impact Crimes). Hiertoe wordt het bestaande Convenant Toezichtmodel Zuidplein vernieuwd. Ook wordt de communicatie naar ondernemers en bezoekers verder verbeterd en dient de bereidheid van ondernemer om de eigen verantwoordelijkheid op het vlak van veiligheid verbreed te worden.
- Investeren in beheer en onderhoud buitenruimte; deze inzet richt zich voornamelijk op het schoon en heel houden van de buitenruimte. Dit vergt een dagelijkse inzet van Stadsbeheer.
- Investeren in de toekomst; om het gebied als een bruisend hart te kunnen laten functioneren, zijn aanpassingen in het gebied op allerlei vlakken gewenst. Ook is een aantal gebouwen, zoals het theater, het zwembad en de hallen van Ahoy aan vervanging toe. Opgeteld is de opgave voor het Zuidpleingebied een zeer majeure opgave. Deze opgave is als een complete, integrale gebiedsontwikkeling aanbesteed aan een consortium. Dit consortium heeft de verantwoordelijkheid gekregen om in 20 jaar tijd de gevraagde opgaven te ontwerpen, realiseren en (deels) te beheren.
- Investeren in sociale binding; het is van belang dat in nauwe samenwerking met de bewonersorganisatie Stichting Zuidpleingebied en Hart van Zuid gewerkt wordt aan het versterken van sociale verbanden en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan worden de doelen zoals omschreven in de Stadsvisie Rotterdam 2030 en de Structuurvisie Hart van Zuid planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Daarnaast is het gemeentelijk woonbeleid gericht op het op gang brengen van doorstroming in de woningmarkt en meer diversiteit van woningtypes in bepaalde gebieden. Voor Hart van Zuid betekent dit, dat meer behoefte is aan eengezinswoningen/grondgebonden woningen en minder aan sociale woningbouw. Met de realisatie van de woningen op onder andere het tenniscomplex wordt aan deze vraag deels tegemoet gekomen.

Indien de ruimte voor extra hotelcapaciteit in Rotterdam wordt afgezet tegen de huidige plannen, wordt geconcludeerd dat onvoldoende ruimte bestaat om al deze plannen te realiseren. Daarnaast is echter geconstateerd, dat het aantal horecaovernachtingen elk jaar stijgt en dat aan de rand van het Zuiderpark een hotelontwikkeling voorzien is. Dit betekent, dat het geplande hotel bij Ahoy als passend binnen het gemeentelijk beleid wordt gezien. Nieuwe horecavestigingen op het vernieuwde Zuidplein sluiten goed aan op het gemeentelijk horecabeleid, waarbij de voormalige deelgemeente Charlois specifiek aangeeft dat de uitgaansfunctie versterkt kan worden. Daarbij dient wel aandacht te worden geschonken aan de huidige overlast en de geconstateerde trends.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

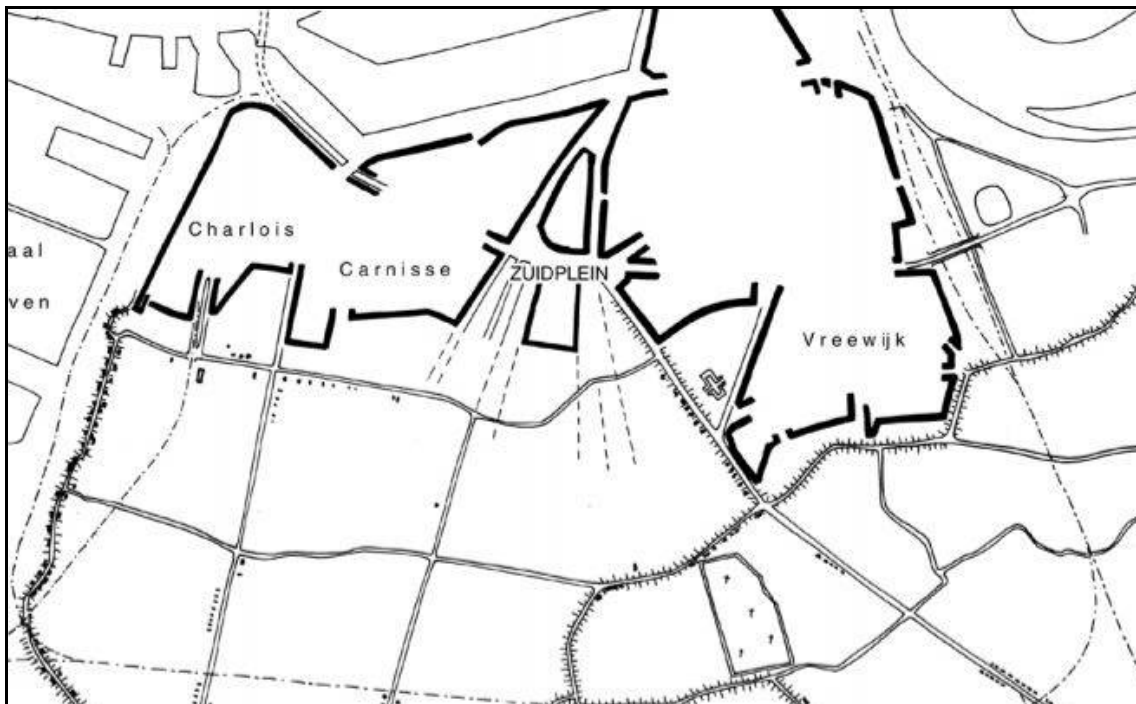
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

4.1 Historie

Historische ontwikkeling Rotterdam-Zuid tot de Tweede Wereldoorlog

Rotterdam-Zuid is voor een groot deel gelegen op het oude deltagebied van de Nieuwe Maas. Het gebied bestond toen uit een veenlandschap met natuurlijke kreken voor de afwatering. Bewoning is hier al vanaf de vierde of vijfde eeuw voor Christus aanwezig en concentreerde zich uiteindelijk in een aantal kleine dorpen, zoals Ridderkerk, Rhoon, Pendrecht, IJsselmonde en Katendrecht. Het gebied werd regelmatig geteisterd door overstromingen, waardoor het gebied niet meer uit land maar uit slijk en uiterwaarden bestond. Desondanks groeiden de kernen steeds verder en vond een omslag plaats van vissers- naar landbouwdorpen.

In de tweede helft van de 19e eeuw groeide bij de gemeente Rotterdam de behoefte aan uitbreiding van het grondgebied op de Linker Maasoever. Zo werd Charlois in 1895 geannexeerd. Enkele jaren later werd gestart met de havenuitbreidingen. Deze enorme economische ontwikkeling bracht ook een sterke groei van de bevolking met zich mee. De eerste verstedelijkingsoperaties die in Rotterdam-Zuid plaatsvonden waren dan ook voor het grootste deel bepaald door de grenzen en barrières van de havenbekkens en de infrastructuur. Woongebieden als de Afrikaanderwijk, Bloemhof, Tarwewijk, Feijenoord en Carnisse werden in de eerste jaren van de industrialisatie gebouwd. Door de hoge grondprijzen, weinig vertier en gebrekkige verbindingen met het stadscentrum kon de bevolkingsgroei van 'Zuid' niet voldoen aan de hoge verwachtingen van de bouwondernemers, waardoor een groot deel van het uitbreidingsplan 'Zuid' niet uitgevoerd werd. Zodoende bleef een groot deel van het grondgebied van de voormalige gemeente Charlois tot aan de Tweede Wereldoorlog agrarisch gebied.



Afbeelding 4.1: Stadsrand Rotterdam-Zuid in 1945.

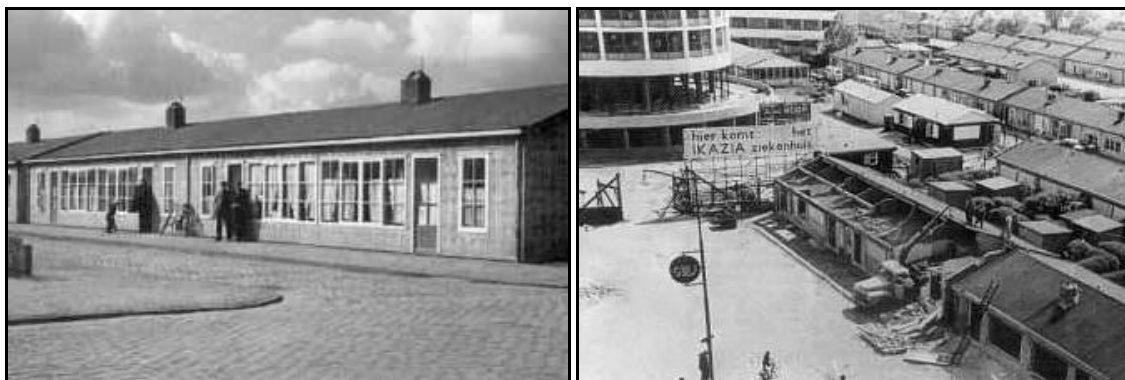
Historie Hart van Zuid vanaf de Tweede Wereldoorlog

Door het bombardement op Rotterdam in mei 1940 raakten veel Rotterdammers dakloos. Dit leidde ertoe dat op verschillende plekken in de stad noodwoningen werden opgericht. Doordat het uitbreidingsplan 'Zuid' grotendeels niet gerealiseerd was, werd in de Charloise polder in 1941 het Brabantse Dorp gebouwd. De naam

van deze wijk was afgeleid van de straatnamen, die alle de naam van een Noord-Brabantse gemeente droegen. Het 'dorp' bestond uit 520 kleine huizen, bestaande uit een eenvoudige constructie met betonnen vloeren en daken afgedekt met asfalt. Direct na de oorlog werden 20 huizen aan de woonvoorraad onttrokken ten faveure van de bouw van een cultureel centrum, dat in 1947 officieel geopend werd. Dit centrum omvatte een toneelzaal, bibliotheek, crèche, kleuterkamer en een badhuis.

Naast het Brabantse Dorp ontstond tijdens de Tweede Wereldoorlog een vuilnisstortplaats, doordat in de laatste jaren van de oorlog het huisvuil niet werd opgehaald. Deze stortplaats strekte zich uit tot de Goereesestraat en de verbindingsweg van de Stevelsweg naar de Pleinweg. Na de oorlog werd deze vuilnisplaats opgeruimd, maar hiervoor kwam een schillenstortplaats voor terug. Op deze stortplaats is uiteindelijk het huidige Theater Zuidplein gebouwd.

Ondanks dat de woningen in eerste instantie voor een periode van tien jaar waren gebouwd, hebben de woningen bijna 25 jaar gestaan. Met de bouw van het Ikazia-ziekenhuis in 1961 wordt het einde van het dorp ingeluid. In verband met de ontwikkeling van dit ziekenhuis werden 90 woningen gesloopt. Aan de andere kant van het dorp begint de bouw van de metro en rond 1962 is het merendeel van de woningen geamoveerd. Eind 1965 verhuizen de laatste bewoners van het Brabantse Dorp.



Afbeelding 4.2: Woningen in het Brabantse Dorp (links) en in relatie tot het Ikazia-ziekenhuis (rechts).

In 1962 is een groot deel van het Brabantse Dorp gesloopt. Op een deel hiervan is in 1962 gestart met de bouw van het huidige winkelcentrum Zuidplein in combinatie met het metro- en busstation. In 1972 werd de bouw afgerond, waarmee het overdekte winkelcentrum - één van de belangrijkste ontwerpen van de Rotterdamse architect Hermanus Dirk Bakker - een feit was. Tussen 1993 en 1995 werd het winkelcentrum in oostelijke richting uitgebreid met circa 11.000 m² en in de periode 1999 tot 2003 werd het interieur gerenoveerd. Na realisatie van het metro- en busstation werd het Zuidplein één van de belangrijkste openbaar vervoersknooppunten van de stad.

In de jaren '60/'70 werden ook de andere gebouwen rondom het 'plein' gebouwd, zoals een bedrijfsverzamelgebouw, een gebouw voor de GG&GD (het deelgemeentekantoor van de voormalige deelgemeente Charlois) en het sportfondsenbad. Zo werd in 1968 ook gestart met de bouw van Ahoy; in 1970 waren drie tentoonstellingshallen en het Sportpaleis gereed. Het door de architecten Van der Stoep en Groosman ontworpen complex werd in 1978 uitgebreid met de Leuvehal en de Eemhal. In 1980 zijn tevens een congreszaal en kantoorruimte op de tweede verdieping gerealiseerd. Na een grondige en noodzakelijke renovatie in 1988 werd in 1997 gestart met de volgende verbouwing van het Ahoy-complex. Zo werd een nieuwe beursshal (Scheldehal) van 10.000 m² gerealiseerd, evenals een compleet vernieuwde entree voor het Sportpaleis. Daarnaast werden ook nieuwe horecafaciliteiten, nieuwe congres- en vergaderruimten en een kantoorgebouw toegevoegd.

4.2 Huidige situatie

Het plangebied kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt in drie deelgebieden onderscheiden worden. Het gaat hierbij om het gebied rondom winkelcentrum Zuidplein, het Ahoyterrein en het gebied rondom het Hoornbeeck College. In het vervolg van deze paragraaf worden deze drie gebieden nader uiteengezet.



Afbeelding 4.3: Overzicht deelgebieden aangegeven op luchtfoto.

1. Winkelcentrum Zuidplein en omgeving

In dit deelgebied zijn diverse functies aanwezig, waarbij de bebouwing voornamelijk geconcentreerd is rondom het aanwezige OV-knooppunt Zuidplein. Dit knooppunt bestaat uit het gelijknamige busstation, dat zich op maaiveld niveau bevindt. Op een hoogte van ongeveer 6,6 meter bevindt zich het metrostation Zuidplein. Dit station sluit hiermee aan op het oostelijk gelegen winkelcentrum.

De in dit centrum aanwezige detailhandelvoorzieningen zijn gesitueerd op een twee lagen tellende parkeergarage. In de noordoosthoek (oksel Zuidplein - Strevelsweg) is een ingang op maaiveldniveau gelegen, alsmede een betonnen luchtbrug over de weg Zuidplein. Hier zijn over het winkelcentrum ook twee appartementencomplexen gebouwd, bestaande uit zes woonlagen. Ook tussen het winkelcentrum en de Strevelsweg bevinden zich nog enkele gebouwen. Het gaat hierbij om zes kantoorgebouwen, bestaande uit zes tot acht bouwlagen. Daarnaast bevindt zich op de hoek Strevelsweg - Twentestraat nog een 25 bouwlagen tellende woontoren, waarvan de plint is ingevuld met commerciële ruimten. Hier bevindt zich ook een betonnen luchtbrug over de Strevelsweg naar het Ikazia-ziekenhuis.

Direct ten noorden van het busstation is het Theater Zuidplein gesitueerd, evenals een kantoorgebouw en een parkeerterrein. Tussen deze gebouwen de weg Zuidplein bevinden zich twee appartementencomplexen. Ook hierbij geldt, dat de plint is ingevuld met commerciële c.q. kantoorruimten. Deze twee complexen worden van elkaar gescheiden door de metrolijn, die hier circa negen meter boven maaiveld is gelegen.

Aan de westzijde van het busstation bevinden zich tussen de Gooilandsingel en de Van Swietenlaan diverse solitaire gebouwen. Het meest noordelijke pand bestaat uit vijf bouwlagen, waarvan de plint in gebruik is voor kleinschalige detailhandel. De bovenste vier bouwlagen staan ten dienste van de woonfunctie. Direct ten zuiden van dit complex bevindt zich zwembad Charlois, waarbij een deel van de begane grond ten dienste staat van een horecazaak. Aan de zijde van de Van Swietenlaan bevindt zich de bij het zwembad behorende parkeerplaatsen. Deze zijn vanaf de Van Swietenlaan nauwelijks zichtbaar door een circa tien meter hoge bosschage. Weer direct ten zuiden van het zwembad is een kantoorgebouw aanwezig, dat tot voor kort als deelgemeentekantoor dienst heeft gedaan. De bebouwing aan de westzijde van het busstation wordt vervolgens afgerond door twee kantoorgebouwen.

Het busstation wordt via de wegen Sallandweg en Gooilandsingel aan de zuidzijde ontsloten op de Zuiderparkweg. Hier bevinden zich ook de zogenaamde terrasflats, alsmede een passerelle. Deze verbindt het winkelcentrum Zuidplein met het Ahoyterrein.



Afbeelding 4.4: Enkele impressies van het deelgebied 'winkelcentrum Zuidplein en omgeving'.

2. Het Ahoyterrein

Het terrein van Ahoy wordt gevormd door het Ahoycomplex en de omliggende onbebouwde gronden. Deze zijn voornamelijk ingericht als verkeersruimte voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. Het Ahoycomplex bestaat momenteel uit het Sportpaleis (capaciteit 15.818 bezoekers), zes beurs- en evenementenhallen (circa 30.000 m²) en een congres- & vergadercentrum bestaande uit acht meetingrooms. Het gehele terrein ligt ingeklemd tussen de Zuiderparkweg en het Zuiderpark.

Op het voorplein van Ahoy staat direct langs de Zuiderparkweg nog een rioolgemaal, dat dateert uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Dit gemaal bestaat uit drie bouwlagen, waarbij het gevelbeeld wordt gedomineerd door gesloten, gemetselde gevelvlakken van rode baksteen.



Afbeelding 4.5: Het Ahoycomplex, met linksonder het rioolgemaal.

3. Hoornbeek College en omgeving

Het noordelijk deel van dit deelgebied staat voornamelijk ten dienste van twee onderwijsinstellingen, te weten het Hoornbeek College en het Wartburg College (locatie De Swaef). Beide scholen worden ontsloten via de Carnissesingel. De scholen worden van elkaar gescheiden door de Carnissetuin; een voedseltuin met kwekerij, waarbij het draait om natuureducatie en -beleving, hoeveelheid groen en biodiversiteit en participatie.

Het zuidelijk deel wordt geheel in beslag genomen door het tenniscomplex van tennisclub Z'67. Naast een clubhuis zijn hier veertien tennisbanen met verlichting aanwezig. Het gehele complex ligt verscholen in een groene omgeving en wordt omzoomd door hoogopgaande beplanting. Dit complex kan als onderdeel van het Zuiderpark aangemerkt worden.

Aan de oostzijde is parallel aan de Zuiderparkweg de metrolijn naar Slinge gelegen. Deze buigt ter hoogte van het Wartburg College af richting het OV-knooppunt Zuidplein. De metrolijn is verhoogd in het landschap aangebracht. Onder de metrolijn bevindt zich een opvanggebouw voor dak- en thuislozen. Pal naast dit opvanggebouw is het jongerencentrum De Blokhut gesitueerd.

Zuiderpark

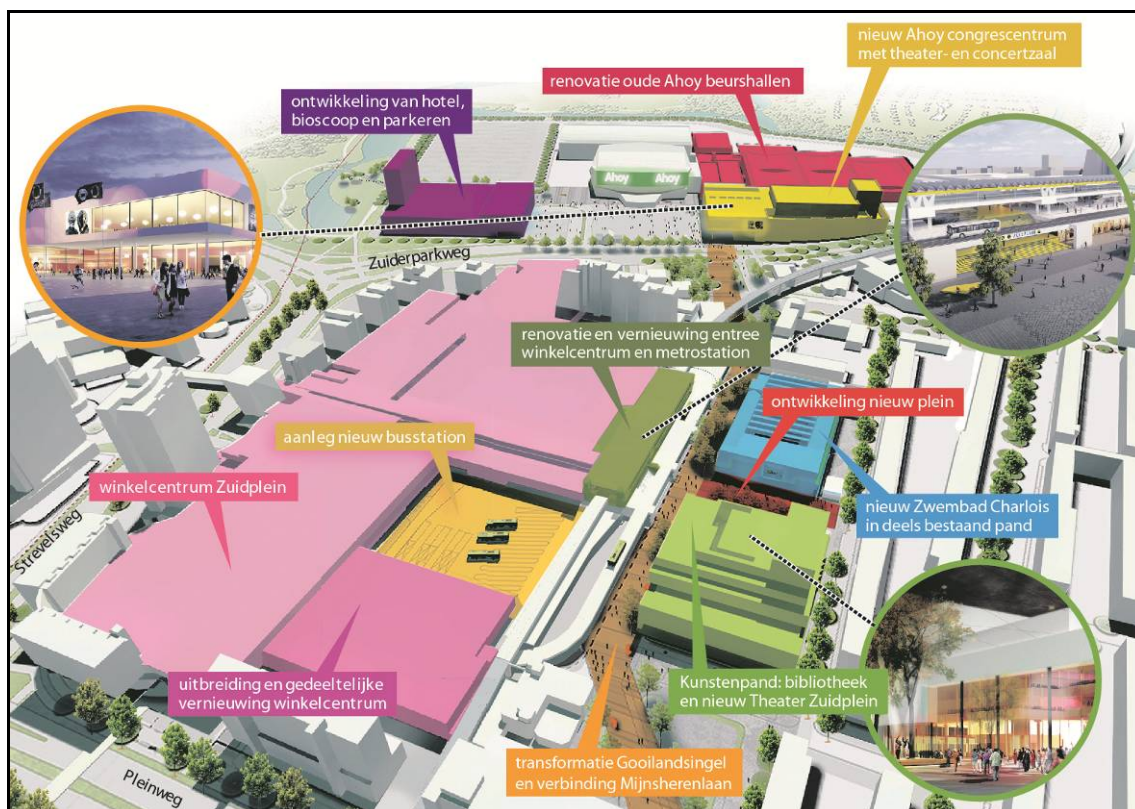
Direct ten zuiden van het plangebied is het Zuiderpark gelegen, dat de groene ruggengraat van Rotterdam-Zuid vormt. Dit park is ontworpen in de zogenaamde volksparkstijl, waarbij het fysieke en geestelijke welzijn van de arbeidersbevolking centraal stond. Het is ingericht als gebruikspark. Door de bouw van het Ahoy-complex is het park flink verkleind, maar desondanks is de kenmerkende langgerekte vorm behouden gebleven. Naast diverse doelgroepspecifieke voorzieningen, zoals volkstuinen, sportvelden en een heem- en botanische tuin, is een grote vrije buitenruimte aanwezig. Aan het begin van de 21^e eeuw is het park ingrijpend gerenoveerd, waarbij door het hele park heen een 'stadsweide' is aangelegd. Dit is een grote openbare ruimte die van oost naar west loopt en waarin bospercelen, waterpartijen en hoogteverschillen aanwezig zijn. Prominent in deze weide is de promenade; een in oost-west lopende route voor voetgangers, fietsers en skaters. Deze route vormt dan ook de koppeling tussen de belangrijkste programmaonderdelen van het park. Delen van deze weide doen ook dienst als evenementenlocatie. Op het tenniscomplex van tennisclub Z'67 na, maakt het Zuiderpark zelf geen onderdeel uit van het plangebied.

Uit de MER-uitwerking van het deelaspect 'ruimtelijke kwaliteit'⁴ blijkt echter dat het Zuiderpark een beperkte samenhang heeft met het plangebied. Het park doet zich vanaf de Zuiderparkweg nauwelijks vermoeden, doordat het 'verstopt' ligt achter het Ahoy-complex. Daarnaast worden de lokale, doorgaande straten, lanen en boulevard min of meer afgebroken rond het Zuidpleingebied, waardoor geen logische koppeling en verbinding aanwezig is tussen het Zuidplein en het Zuiderpark.

4.3 Projectbeschrijving

Als het centrum van Rotterdam-Zuid neemt de directe omgeving van het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy een belangrijke positie in. De huidige stedenbouwkundige opzet en uitstraling sluiten hier echter niet op aan, de omgeving wordt als rommelig ervaren. Juist vanwege de aanwezigheid van het winkelcentrum en Ahoy heeft het gebied een enorme potentie om te komen tot een bruisend stadshart. Deze transformatie kan dan tevens als aanjager fungeren voor het verbeteren van het leven op zuid, wat één van de doelstellingen is van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Dit programma is daarnaast gericht op het wegwerken van de (sociaal-economische) achterstanden van de bewoners in dit deel van Rotterdam.

⁴ Bosch Slabbers Landschapsarchitecten, Hart van Zuid; MER-uitwerking deelaspect Ruimtelijke Kwaliteit, april 2015.



Afbeelding 4.6: Overzicht van de nieuwe functies in het Hart van Zuid.

Om de transformatie van het Hart van Zuid vorm te geven is een structuurvisie opgesteld, die de basis vormt van dit bestemmingsplan. In §3.4 is al kort aandacht besteed aan de kernopgave, de ambities en de stedenbouwkundige visie, zoals opgenomen in deze visie. In het vervolg van deze paragraaf wordt concreet ingegaan op de verschillende functies die in het Hart van Zuid gerealiseerd gaan worden (zie ook bovenstaande afbeelding). Hierbij wordt dezelfde gebiedsindeling aangehouden als in voorgaande paragraaf.

Hoewel het bestemmingsplan een globaal karakter heeft, zorgt dit niet voor onbegrensde ontwikkelmogelijkheden. Per thema is een maximaal aantal m² bruto vloeroppervlak vastgelegd voor Hart van Zuid. Exacte locaties van functies worden niet vastgelegd (wat flexibiliteit biedt), maar door het bepalen van een maximaal aantal m² bruto vloeroppervlak per thema (zoals detailhandel, woningbouw, recreatie) kunnen niet meer bouwplannen worden ontplooid dan het maximaal aantal m² die het bestemmingsplan toelaat.

Winkelcentrum Zuidplein en omgeving

Het winkelcentrum kan zijn positie versterken door in te zetten op zowel een ruim aanbod voor frequente aankopen, als het versterken van sfeer en beleving in combinatie met een groot (modisch) aanbod. Om dit te realiseren wordt een uitbreiding van het winkelcentrum met 6.250 m² (bruto vloeroppervlak⁵) voorzien (met een eventuele vergroting tot maximaal 8.750 m² bruto vloeroppervlak). Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een bioscoop te realiseren. Daarnaast wordt de entree van het centrum op maaiveldniveau aantrekkelijker gemaakt waardoor een looproute ontstaat van het OV-knooppunt richting het Ikaziaziekenhuis.

Het OV-knooppunt wordt versterkt, door de realisatie van een nieuwe busterminal en een betere koppeling met de metroperrons. Hierdoor ontstaan logischere en overzichtelijkere looproutes tussen bus en metro, maar ook met het winkelcentrum, Ahoy en het Zuiderpark. Het nieuwe OV-knooppunt krijgt een uitnodigend karakter, onder meer door de toevoeging van een kiosk, de toevoeging van een fietsenstalling van 800 plaatsen bij het OV knooppunt en een verbeterde openbare ruimte. Onder de metrobaan worden gefaseerd ruimten voor (startende) ondernemers toegevoegd. Hierdoor ontstaat activiteit, levendige handel en nieuwe horeca, waarmee sociale en economische aspecten met elkaar worden verbonden.

⁵ In het distributieplanologisch onderzoek wordt gerekend met winkelvloeroppervlak (w.v.o.). In het bestemmingsplan is dit omgerekend naar bruto vloeroppervlak (b.v.o.). Hierbij geldt dat 1 m² w.v.o. gelijk staat aan 1,25 m² b.v.o.

Aan de westzijde van het OV-knooppunt zijn enkele nieuwe functies voorzien. Zo is hier het Kunstenpand voorzien, met een bruto vloeroppervlak van circa 12.340 m². Dit gebouw gaat het Theater Zuidplein huisvesten, evenals één van de zes bibliotheken van Rotterdam en horecavoorzieningen. Beide functies gaan in het nieuwe Kunstenpand intensief samenwerken, door bijvoorbeeld een brede programmering te bieden op het gebied van theater, lezen, leren en informeren. Dit pand gaat dan ook een belangrijke maatschappelijke rol binnen Hart van Zuid vervullen; het is één van de belangrijkste dragers van het gebied. Het pand wordt open en flexibel, maar compact. De spil van het Kunstenpand wordt gevormd door een centrale ontvangsthuis en de verkeersruimte in het hart van het gebouw. Het Kunstenpand komt te liggen aan zowel de Gooilandsingel, het centrale plein als de beoogde as naar Carnisse.

Direct ten zuiden van het Kunstenpand wordt een nieuw zwembad gerealiseerd. Het zwembad heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.500 m² en wordt gebruikt voor school- en recreatief zwemmen, al dan niet in verenigingsverband. Door het zwembad op te tillen ontstaat een plint die wordt ingevuld met functies die bijdragen aan de kwaliteit van het gebied en de functionaliteit van het zwembad. In totaal gaat het hier om zo'n 3.560 m² aan bruto vloeroppervlak.

Het Ahoyterrein

Op het noord(oost)elijk deel van het Ahoyterrein zijn in de oksel van de Zuiderparkweg en de Vaanweg een hotel en leisure (bijvoorbeeld een bioscoop) voorzien. Het hotel zal bestaan uit maximaal 200 kamers. Hiermee wordt het aanbod aan werkgelegenheid ter plaatse vergroot en gedifferentieerd. Daarnaast zullen de hotelgasten gebruik maken van het congrescentrum en de aanwezige horecagelegenheden. Dit vergroot het economische draagvlak. Door de permanente bewegingen vanuit het hotel, worden ook de leefbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid van het gebied vergroot. Daarnaast maakt dit hotel nieuwe producten en diensten voor Ahoy mogelijk.

Door de toevoeging van een bioscoop met een bruto vloeroppervlak van maximaal 10.000 m² wordt het entertainmentkarakter versterkt en geclusterd. Daarnaast worden hiermee de bezoekersredenen van de locatie aanzienlijk vergroot en worden bezoekers verleid tot een langer verblijf en extra bestedingen. Daarnaast zal de bioscoop als stepping stone fungeren tussen het winkelcentrum, Ahoy en het Zuiderpark.

Ook Ahoy ondergaat een transformatie. De bestaande hallen worden vernieuwd en aan het complex worden een hoogwaardig congrescentrum en muziekhuis toegevoegd. Deze functies worden geïntegreerd in de bestaande bebouwing. Doordat deze ruimten dubbel gebruikt kunnen worden, kunnen evenementen dicht bij elkaar plaatsvinden. Hierdoor volstaat één entree aan het Zuiderparkplein en ontstaan extra functionaliteiten. Het resultaat is een bijzonder compact, multifunctioneel beurs-, muziek- en congrescomplex: veelzijdig inzetbaar en goed bereikbaar via aantrekkelijke en logische voetgangersverbindingen met de OV-knoop. Met deze ingrepen wordt gezorgd voor een betere wisselwerking tussen Ahoy en de rest van het Hart van Zuid, waarmee het complex aan aantrekkingskracht wint. Dit leidt tot hogere bezoekersaantallen en meer werkgelegenheid in en rond het complex.

Zowel met de realisatie van het hotel en de leisure als met de modernisering van het Ahoycomplex wordt bijgedragen aan een belangrijke doelstelling van de stad Rotterdam: het versterken van de vrijetijdseconomie door de huisvesting van trekpleisters en de realisatie van een hoogwaardig voorzieningenniveau.

Hoornbeek College en omgeving

Het Hoornbeek College maakt momenteel gebruik van de praktijklokalen van het naastgelegen Wartburg College. Het Hoornbeek College wenst echter te beschikken over eigen lokalen, vandaar dat in dit bestemmingsplan een uitbreiding van het Hoornbeek College wordt meegenomen.

Daarnaast wordt op een deel van het perceel van het Hoornbeek College en de ten zuiden daarvan gelegen tennisbanen woningbouw voorzien. Het betreffen hier in totaal 95 grondgebonden woningen voor de doelgroepen starters en doorstromers. Deze locatie biedt namelijk een uniek woonmilieu dat niet veel op Rotterdam-Zuid te vinden is: een afgebakend wijkje met groen, scholen en voorzieningen in de directe nabijheid. De bestaande langzaam verkeersverbinding (de Urkersingel) maakt onderdeel uit van de nieuwe structuur en wordt waar mogelijk nog meer groen ingebed. Uiteindelijk ontstaat hier een parkwijk. Aan de

westzijde, tussen het Hoornbeeck College en het Wartburg College, wordt de bestaande fietsverbinding opgewaardeerd tot een 30 km/u ontsluitingsweg, die eveneens in de bestaande groene ruimte wordt ingebed. De gronden zijn voorzien van een groenbestemming, waarbinnen een aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen. Binnen de aanduiding dient een ontsluitingsweg gerealiseerd te worden. Deze ontsluitingsweg dient uitsluitend ten behoeve van het nieuwe woongebied en krijgt geen doorgaande functie. Er ontstaat dan ook geen verbinding tussen de Carnissensingel en Zuiderparkweg.

Buitenruimte

Naast de herstructurering van gebouwen en functieveranderingen, beoogt het project Hart van Zuid tevens de buitenruimte te verbeteren. In de huidige situatie is de openbare ruimte stenig en armoedig, waarbij het maaiveldniveau voornamelijk is ingericht op logistiek, transport- en expeditie. Door het versterken van het onderscheid in rust en drukte, het terugdringen van de dominantie van het autoverkeer en het toevoegen van programma in de plinten, wordt getracht een switch te maken van verkeersruimte naar verkeers- en verblijfsruimte. Hiertoe wordt geïnvesteerd in een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, gebruikmakend van duurzame materialen en in een vormgeving die beantwoordt aan de huidige tijd. Uiteindelijk ontstaan hierdoor twee 'pleinen': een meer intiem 'Plein op Zuid', gericht op verpozen en een extroverter evenementenplein bij Ahoy, dat ruimte biedt aan een meer dynamisch en stedelijk gebruik (skaten, straattheater, festivals). De Gooilandsingel wordt ontwikkeld als ruggengraat van de publieke ruimte en verliest dus grotendeels zijn huidige verkeersfunctie. Een ander belangrijk uitgangspunt is het verbeteren van de verbinding met het Zuiderpark en met de omliggende wijken.

Het versterken van de verblijfskwaliteit wordt verder bereikt door de verkeersdruk te reduceren. Dit gebeurt door de verschillende verkeersstromen van elkaar gescheiden. Daarnaast wordt een verbeterde aanhechting van het winkelcentrum op het Plein op Zuid voorzien door de aanleg van een brede trappartij.

Tot slot wordt de relatie met het Zuiderpark teruggebracht door een (groene) verbinding over het Ahoy-terrein te realiseren. Aanvullend worden de zichtrelaties versterkt en wordt het gebied 'verzacht' door groen en water toe te voegen. Dit draagt bij aan het versterken van de verblijfskwaliteit en aan een klimaatadaptieve inrichting van het gebied.

4.4 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van Hart van Zuid vergt ook diverse aanpassingen aan de infrastructuur ter plaatse. Eén van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie is het grotendeels autoluw maken van de Gooilandsingel. Hier is uiteindelijk alleen nog expeditieverkeer aanwezig, terwijl ook hulp- en gemeentelijke diensten van deze weg gebruik kunnen blijven maken. Dit expeditieverkeer rijdt van zuid naar noord over de Gooilandsingel. De ontsluitingsroute van de panden aan de Gooilandsingel is voorzien via de Van Swietenlaan. De expeditie van het winkelcentrum Zuidplein vindt plaats via de entree vanaf de Strevelsweg, via de Meierijstraat en via de route onder de terrasflats. Deze routes worden zodanig vormgegeven, dat sluipverkeer onmogelijk wordt.

De realisatie van een nieuw busstation leidt ook tot aanpassingen van de routing van de lijnbussen. Hiervoor wordt verwezen naar het verkeersrapport van Witteveen+Bos, alsmede naar het Milieueffectrapport.

De ontsluiting van het parkeerterrein van Ahoy verandert noodgedwongen met de verandering van de ontsluiting van het busstation. De toegang naar het parkeerterrein van Ahoy vanaf de Zuiderparkweg bij het winkelcentrum wordt met name gericht op het verkeer komende vanaf Strevelsweg en Vaanweg. Parkerend verkeer vanaf de zuidelijke Zuiderparkweg zal in principe geheel via de Ahoyweg ten zuiden van het complex naar de parkeervoorziening gaan rijden. De uitgang van het Ahoy-parkeerterrein bij het winkelcentrum zal alleen nog verkeer richting Strevelsweg en Vaanweg verwerken. Verkeer richting de zuidelijke Zuiderparkweg zal de route via de Ahoyweg moeten nemen en het Ahoy-parkeerterrein dus aan de zuidzijde verlaten. Hiermee wordt ook de 'knoop' op de Zuiderparkweg bij het winkelcentrum en de Sallandweg eenvoudiger. De ontsluiting van de mogelijk te realiseren leisure en het hotel op de kop van de parkeervoorziening bij Ahoy (direct naast de Zuiderparkweg) gaat via de ontsluiting van het parkeerterrein van Ahoy. Met de leisure/hotelcombinatie zal ook extra parkeerruimte komen voor deze voorzieningen, inpassend op dezelfde locatie.

Door het autoluw maken van de Gooilandsingel zullen ook de huidige parkeerplaatsen langs deze weg verdwijnen en krijgen de laad- en losplaatsen en taxistandplaatsen een nieuwe locatie. Zo worden op het huidige parkeerterrein voor de ABN/AMRO-bank standplaatsen gerealiseerd voor taxi's en touringcars. Als gevolg van een andere routing van het expeditieverkeer komen ook elders in het plangebied parkeerplaatsen te verdwijnen. Mede doordat de bestaande parkeergarages efficiënter zullen worden gebruikt, is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Voor het langzaam verkeer zijn eveneens wijzigingen in de verkeersstructuur voorzien. Zo wordt door het winkelcentrum Zuidplein de loopverbinding tussen het OV-knooppunt en het Motorstraatgebied verbeterd. Deze wordt zodanig uitgevoerd, dat deze route ook na openingstijden van het winkelcentrum aantrekkelijk en beschikbaar is. De autoluwe Gooilandsingel krijgt een geïntegreerde fietsroute, waardoor de fietsroute onder de terrasflats komt te vervallen. Het verblijfsgebied Gooilandsingel wordt voor het langzame verkeer met een gelijkvloerse oversteek over de Zuiderparkweg aangesloten op het voorplein van Ahoy. De passerelle (voetbrug) over de Zuiderparkweg naar Ahoy verdwijnt.

Gevolgen gewijzigde verkeersstructuur

Door middel van een verkeerskundig onderzoek⁶ is onderzocht wat voor gevolgen de gewijzigde verkeersstructuur heeft op de verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming en bereikbaarheid. Uit dit onderzoek blijkt, dat de herontwikkeling van Hart van Zuid leidt tot een duidelijke verkeerskundige verbetering, mits het verkeer in en rond het plangebied de mogelijkheden en de bereidheid heeft zich aan te passen aan het verkeersbeeld, om zo te komen tot een nieuw evenwicht. De verkeersmodelberekeningen laten zien dat het verkeersnetwerk in Rotterdam en in Zuid zich daarvoor lenen. De afname van de verkeersdruk in de afgelopen jaren laat zien dat de weggebruikers in het gebied bereid zijn zich aan te passen.

Ten aanzien van bus (ontsluiting en inrichting van het busstation) is er een duidelijk spanningsveld tussen de ruimtelijke kwaliteit en mogelijkheden voor de bus. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit gaat ten koste van de efficiëntie van het busstation. Nadere uitwerking moet een beeld geven van de werkelijke waarde van de extra ruimtelijke kwaliteit die gerealiseerd kan worden en afgewogen tegen de werkelijke extra kosten voor het openbaar vervoer.

Parkeerbalans

Ten behoeve van het aspect 'parkeren' is een parkeerbalans opgesteld, waarbij het plangebied (en de directe omgeving) is opgedeeld in vijf deelgebieden (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 4.7: Overzicht van de in de parkeerbalans onderscheiden deelgebieden.

⁶ Witteveen+Bos, Hart van Zuid; document verkeer, april 2015, projectcode RT788-3/15-005.759.

Uit deze parkeerbalans blijkt dat na de herontwikkeling van het Hart van Zuid sprake is van een sluitende parkeerbalans. Wel is sprake van een tekort op het Ahoy-terrein (deelgebied 5) van 350 plekken. Dat is het geval bij grootschalige activiteiten. Eén van de uitgangspunten voor Ahoy is dat het parkeerterrein even groot blijft (zo'n 2.000 plaatsen).

Als Ahoy activiteiten organiseert die (gezamenlijk) meer dan 2.000 parkeerplaatsen vragen (bij grootschalige activiteiten), dan gelden de afspraken tussen Ahoy en de gemeente over de inzet van regelscenario's conform het Verkeers- en vervoerplan. In deze gevallen wordt middels verkeersmanagement gebruik gemaakt van parkeren op afstand. Afhankelijk van de mate waarin het aantal van 2.000 parkeerplaatsen wordt overstegen en de verwachte tijdsduur van de overschrijding, kan de parkeergarage van Zuidplein daarin een rol vervullen. Overschrijdingen kunnen langdurig zijn, gedurende de duur van een evenement, of kortdurend, bijvoorbeeld gedurende een korte tijd van overlap bij twee evenementen.

Gebied	Locatie	Locatie nummer	Aanbod	Totaal aanbod	Totale vraag	Balans
1. Wonen Goereese-straat en van Swieten-laan.				268	212	56
	straatparkeren westzijde (van Swietenlaan)	OP9	65			
	straatparkeren Westzijde (Goereesestraat)	OP1	184			
	straatparkeren Westzijde (Zuidenwijdsestraat)	OP5	11			
	straatparkeren Westzijde (Carnissessingel)	OP17	8			
2. Scholen Tennisbaan				155	97	58
	Extra parkeren Hoornbeek	OP.16	60			
	Parkeren woningen	OP.19	95			
3. Wonen Werken Winkelen, Noord				1002	820	182
	straatparkeren Noordzijde (parallelweg Pleinweg)	OP 3	41			
	straatparkeren Noordzijde (straat tussen ABN en oude theater)	OP4-PP3	17			
	Compensatie ABN aan noordzijde	PP.2	-32			
	straatparkeren Westzijde (Zuidplein, Gooilandplant-soen)	OP.2	39			
	Q-Park Zuidplein (noordelijk gedeelte)	OP.7	700			
	Uitbreiding parkeergarage	OP.6	300			
	Vervallen plaatsen in huidige garage ivm koppeling uitbreiding	OP. 8	-10			
	Compensatie bewoners achter theater	PP4	-53			
4. Wonen Werken Winkelen, Zuid				882	605	277
	straatparkeren Westzijde (Boerhaavestraat)	OP.15	7			
	Q-Park Zuidplein (zuidelijk gedeelte)	OP.12	700			
	Parkeergarage Zuid	OP.18	175			
5. Ahoy				2180	2530	-350*
	Ahoy P1, P2 en P3 (interpretatie PPE eis zoals overeengekomen met Gemeente)	PP.12	2000			
	Parkeergarage hotel	OP.21	30			
	Parkeergarage bioscoop	OP.21	150			
Totaal				4487	4264	223

☐ Valt buiten het bestemmingsplan

* Zie voor motivatie bijlage 3

5. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. De hieronder genoemde onderzoeken maken onderdeel uit van het in hoofdstuk 2 besproken Milieueffectrapport. Dit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.1 Milieubeleid

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 natuur 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. Duurzame ontwikkeling is daarin een cruciale factor. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam.

5.2 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert. De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf.

Beleidskader

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit en ecologie van het oppervlakte- en grondwater in 2015 in goede toestand zijn en daarna blijven. Het gaat bijvoorbeeld om een goede inrichting van wateren (zoals oeverinrichting), wegnemen of verminderen van bronnen van verontreiniging. Hiervoor hebben de lidstaten Stroomgebiedsbeheerplannen gemaakt. Sinds de invoering van de richtlijn geldt tenminste een stand-still ten aanzien van achteruitgang van de toestand van water.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. 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. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening. De stroomgebiedsbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water 2011 gaat over doelmatigheid in het waterbeheer en in de waterketen met als doel een structurele besparing op de uitgaven aan water met behoud of verbetering van de kwaliteit. Focus ligt op wijziging van bevoegdheden en financiering van het beheer/onderhoud van de waterkeringen, samenwerking in de waterketen en wijziging van de organisatie van het waterbeheer. In de vorige

Bestuursakkoorden Water stond het verminderen van wateroverlast en het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen centraal en is de Watertoets geïntroduceerd om de waterbelangen in de ruimtelijke ordening veilig te stellen. Deze zaken zijn nu vastgelegd in wet- en regelgeving, zoals de verplichte watertoets in het Besluit ruimtelijke ordening en de normen voor regionale wateroverlast in de provinciale waterverordeningen.

Waterwetgeving

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Provinciaal waterplan Zuid-Holland 2010-2015

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 Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

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

Voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is klimaatbestendig bouwen en het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving (door anders om te gaan met water) een inspiratie.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) geeft Hollandse Delta aan hoe ze het waterbeheer in het werkgebied in de planperiode wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Ook samenwerking met partners voor realisatie van het plan krijgt aandacht in het plan.

In de Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem geeft het waterschap aan op welke gronden vergunning mogelijk is op verbodsbepalingen in de Keur.

Gemeentelijk waterbeleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2007 Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld, een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen willen omgaan met het water in de stad. Drie ontwikkelingen staan centraal, waarbij voor Hart van Zuid de volgende van belang zijn:

- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan 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 plantenrijk water. Voor alle wateren in de stad worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Aan het waterplan is een uitvoeringsprogramma verbonden.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan, dat onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelen voor het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Vanuit het beginsel dat regenwater schoon is worden de afvalwaterstromen gescheiden.'

Deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord is een uitwerking van Waterplan Rotterdam 2. De doelstelling van dit deelgemeentelijk waterplan is het voorkomen van wateroverlast en het zorgen voor biologisch gezond water, dat een bijdrage levert aan het positief leefmilieu. Het waterplan beschrijft in principe alle thema's en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering

van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd. In het deelgemeentelijk waterplan is ook een visie uitgewerkt tot 2050. De visie bevat de volgende punten:

- aanvoer van voldoende water;
- zo snel mogelijk afvoeren van minder schoon water;
- verversing van alle watergangen;
- meer natuurlijke watergangen.

Beschrijving watersysteem

Waterkeringen

Het plangebied ligt in dijkkring 17 IJsselmonde. Er ligt echter geen waterkering in, of in het invloedsgebied van het plangebied.

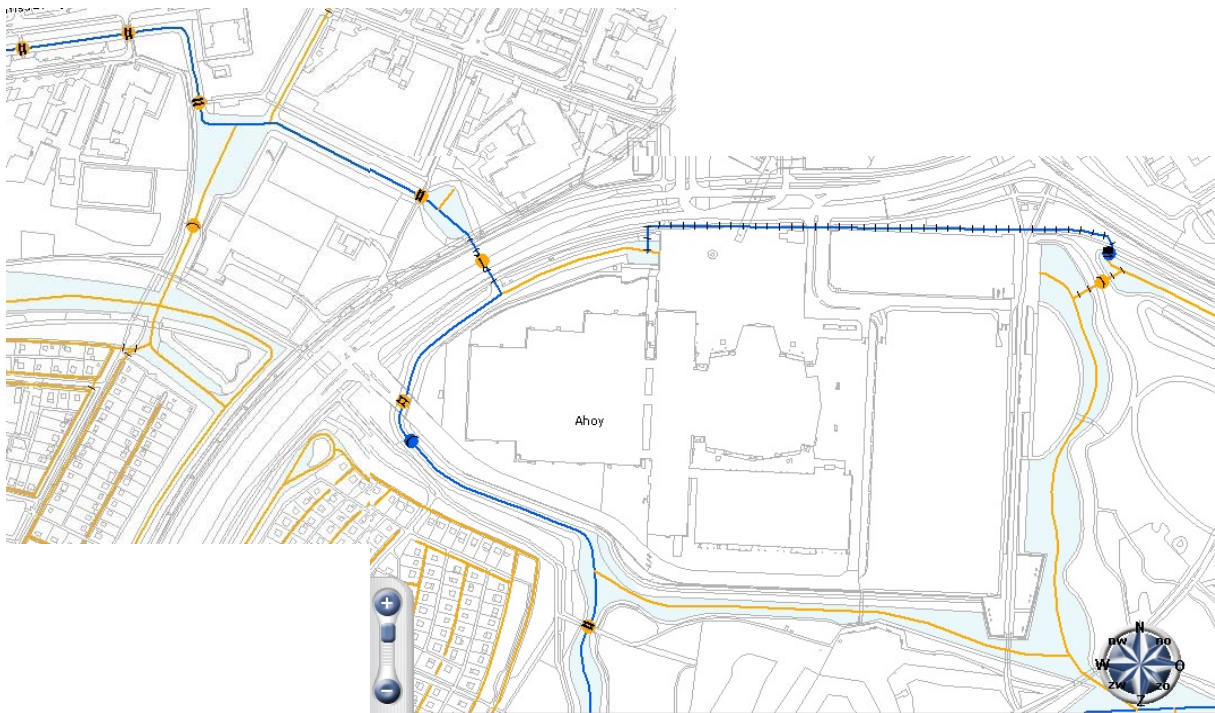
Grondwater en ontwatering

Grondwateroverlast is bij het huidige grondgebruik niet bekend. Uit het grondwatermeetnet van de gemeente (Waterloket Rotterdam) blijkt dat bij de circa drie peilbuizen in het plangebied, de ontwateringsdiepte tussen de 0,9 en 1,7 m ligt (afstand tussen grondwaterpeil en maaiveld). Dit is voldoende voor de functies.

Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater op basis van de provinciale Milieuverordening Zuid-Holland, noch in een kwetsbaar gebied op basis van de Verordening Waterbeheer. Ook zijn binnen het plangebied geen funderingsproblemen bekend met houten paalfunderingen (rot door lage grondwaterstanden).

Oppervlaktewaterkwantiteit

Het plangebied ligt in peilgebied 50-1 van bemalingsgebied Korperweg. Het oppervlaktewaterpeil is ingesteld op NAP-2,4 m. In dit peilvak is weinig oppervlaktewater (3% van het oppervlak, bron Peilbesluit, inmiddels is veel meer wateroppervlak bijgegraven in het Zuiderpark en met De Blauwe Verbinding). In afbeelding 5.1 zijn de watergangen in en om het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.1: Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken

De blauwe lijnen op de kaart zijn watergangen waar Waterschap Hollandse Delta verantwoordelijk is voor het onderhoud. Het zijn hoofdwatergangen die een hoofdfunctie vervullen voor de afwatering en de aanvoer van

water. De oranje lijnen hebben de status van “overige water”, waar de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud. De blauwe lijn met de streepjes is een persleiding van een gemaaltje aan de oostzijde. Deze constructie zorgt voor doorspoeling in de zomer ten gunste van de waterkwaliteit en wordt normaal ook ingezet voor peilregulering (afvoer). Het elektrische gemaal en persleiding zijn in eigendom en beheer bij het waterschap. Het gemaal heeft 2 pompen met een capaciteit van 6 en 3 m³/min (informatie waterschap).

Volgens het deelgemeentelijk waterplan voldoet het plangebied aan de normen voor wateroverlast (de wijken ten zuiden van Zuiderpark en Feijenoord niet). Volgens het Peilbesluit Korperweg kwam in het noorden van het peilgebied bij extreme neerslag wateroverlast voor, vooral omdat de riolering het water niet kon verwerken en het geringe oppervlak open water wat als berging kan dienen. Het realiseren van meer open water is daarom een streven. Het watersysteem kan daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief een impuls krijgen, de kwaliteit van de wijk vergroten en de leefbaarheid bevorderen (reductie hittestress). Gezien de karakteristieken van de wijk wordt de realisatie van een open watersysteem op de middellange termijn in het deelgemeentelijk waterplan echter niet als realistisch gezien. Daarom wordt ingezet op de combinatie van functies, zoals waterberging met infrastructuur, pleinen en daken. Overigens beschouwt het waterschap groene daken niet als compensatie voor versnelde afvoer van verhard oppervlak (alleen bespreekbaar als de aanleg van open water echt niet mogelijk is).

Oppervlaktewaterkwaliteit, ecologie en onderhoud

Uit Peilbesluit Korperweg blijkt dat voor een goede ecologische ontwikkeling van het watersysteem binnen het plangebied een grotere waterdiepte wenselijk is. In de afweging van belangen in het peilbesluit is niet gekozen voor verhoging van het peil vanwege het risico op verdrinken riooloverstortdrempels en de daarmee grotere kans op wateroverlast. In Deelgemeentelijk Waterplan Charlois wordt de Blauwe Verbinding aangekondigd die een impuls aan de waterkwaliteit moet geven. Inmiddels zijn delen hiervan gerealiseerd. Ruimtelijk gezien is water tevens onderdeel van de parkstructuur (groen, bomen, paden etc).

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels gemengd gerioleerd. Hemelwater verdwijnt dus grotendeels uit het gebied. Afgelopen jaren zijn maatregelen genomen om de waterkwaliteit te verbeteren, zoals het realiseren van doorspoelgemalen en het afkoppelen van verhard oppervlak bij Ahoy.

Onderhoud van oppervlaktewater vindt vooral vanaf de kant plaats. Rekening moet dus worden gehouden met ruimte voor materieel langs het water.

Riolering

Het plangebied is gemengd gerioleerd, met uitzondering van Ahoy, dat al gedeeltelijk gescheiden gerioleerd is.

Toekomstige situatie

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is watertoets⁷ uitgevoerd naar de toekomstige waterhuishouding. Deze rapportage is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, de resultaten worden hieronder beschreven. De watertoets is uitgevoerd voor optimalisatievariant 1. De subvarianten voor de busroutes zijn niet onderscheidend voor water en dus allemaal mogelijk binnen deze watertoets. Het toevoegen van groen-blauwe dragers in het gebied is nog niet in detail uitgewerkt. Gedacht wordt aan het toevoegen van extra oppervlaktewater langs Ahoy, groene daken en gevels, oppervlakkige hemelwaterafvoer langs de Gooilandsingel en een waterelement/fontein voor Ahoy. Verder ligt het realiseren van een kade langs de Ahoyweg en het overkluizen van een deel van de hoofdwatgang ten westen van Ahoy niet vast, maar die worden het in het bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt.

Waterkeringen

De gebiedsontwikkeling heeft geen invloed op de waterkeringen.

Grondwater en ontwatering

Bij de gebiedsontwikkeling verandert het grondgebruik niet wezenlijk. Met het plan wordt wel verharding toegevoegd met woningbouw op de locatie van de tennisbanen en het Hoornbeeckcollege, de ontsluitingsweg van Carnisselaan naar de woningbouwlocatie op de tennisbanen, de mogelijke verbreding van de Ahoyweg en

⁷ Matty Nierop Beleid en Planvorming Water, Hart van Zuid Rotterdam; achtergronddocument water, d.d. 23 maart 2015

de uitbreiding van Ahoy. Verder betreft het nieuwbouw of renovatie van huidige bebouwing. Bij het huidige gebruik is geen over- of onderlast bekend. Het oppervlaktewaterpeil, en dus het grondwaterpeil, wordt niet aangepast voor de gebiedsontwikkeling. Bebouwing wordt gerealiseerd op het uitgiftepeil zoals wordt aangeleverd door de gemeente.

Indien bij de bouw een grondwateronttrekking nodig is wordt met een bemalingsadvies bepaald of een watervergunning nodig is, belangen van derden in het geding zijn en welke mitigerende of compenserende maatregelen hiervoor nodig zijn. Bijvoorbeeld voor de belangen van enkele panden direct ten westen van het plangebied.

Oppervlaktewaterkwantiteit

Een gedeelte van de leggerwatergang tussen Ahoy en de Zuiderparkweg wordt gedempt voor uitbreiding van Ahoy. Het gaat om het stuk watergang met status “overige watergang” op de legger tussen Ahoy en de hoofdwatgang (daar waar het water onder de Zuiderparkweg doorgaat). De persleiding voor Ahoy langs moet dan worden verlengd. Verlenging van de leiding heeft invloed op de capaciteit van de pomp. Detaillering van de leiding en eventueel benodigde aanpassingen aan de pomp worden in overleg met het waterschap bepaald. De doorspoel- en peil regulerende functie blijven hiermee behouden.

Het bestemmingsplan maakt ook de overkluizing van een deel van de aansluitende hoofdwatgang mogelijk (aansluitend op de duiker onder de Zuiderparkweg, rechthoekig 4 x 2,5 m). Dit maakt de aansluiting van de persleiding technisch iets meer complex. Tussen persleiding en duiker moet dan een put worden geplaatst. Het waterschap heeft aangegeven dat een overkluizing vergunbaar is, mits technisch maakbaar en met behoud van voldoende afvoercapaciteit. De beheerkosten voor waterschap en gemeente mogen hiervoor echter niet omhoog. Het waterschap verbindt aan een overkluizing nog nader te bepalen voorwaarden aan een vergunning.

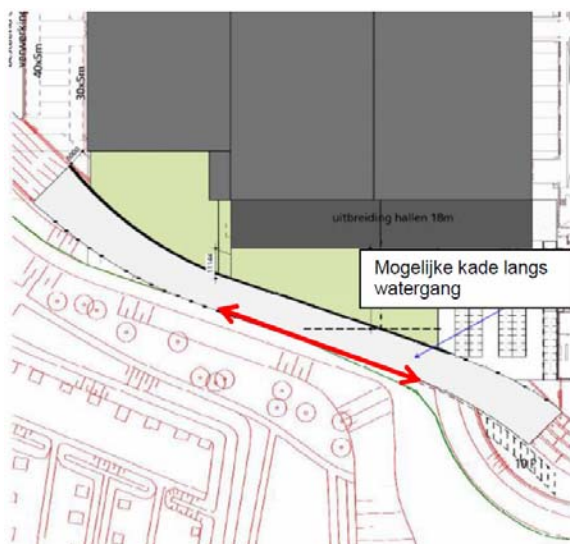
In planontwikkeling wordt tenminste 1.935 m² oppervlaktewater gedempt en 32.110 m² verharding toegevoegd. In totaal moet hiervoor afgerond 5.150 m² ($=0,1 \cdot 32.110 + 1.935$) open water worden gecompenseerd. Als waterberging verloren gaat door overkluizing van een deel van de hoofdwatgang of vervanging van de zachte oever langs de Ahoyweg door een harde oever/kade, moet ook dit verlies 100% worden gecompenseerd. Afbeelding 5.2 geeft een voorlopige indicatie van waar watercompensatie is voorzien en mogelijk is in relatie tot de plannen; de precieze locaties zijn onderdeel van nadere uitwerking.

De toename van verharding kan worden beperkt door de verharding nabij de nieuwe woningen op de huidige tennisbanen in een halfverharding uit te voeren. Het waterschap rekent hier met een reductie. Bekeken moet worden of dit past binnen de Rotterdamse stijl over toe te passen materialen voor bijvoorbeeld verharding. De Rotterdamse Stijl geeft aan voor de parkachtige plek een verbijzondering te kunnen uitwerken. Dit wordt in overleg met de gemeente nader uitgewerkt. Hierdoor kan de benodigde extra m² oppervlaktewater worden beperkt.



Afbeelding 5.2: indicatieve locaties te realiseren oppervlaktewater

In het bestemmingsplan wordt ook de verplaatsing van de Ahoyweg ten zuiden van Ahoy in zuidelijke richting mogelijk gemaakt (zie afbeelding 5.3). De weg schuift dan op naar de (hoofd)watergang. De zachte oever (talud) wordt hiervoor vervangen door een harde oever. Het natte profiel van de watergang in normale omstandigheden blijft in tact. Er kan echter wel waterberging verloren gaan. Het kritisch maaiveld (maatgevend maaiveldniveau waarbij ergens in het peilvak inundatie optreedt) ligt op NAP- 1,85 m. Het verlies aan berging wordt berekend door het volume tussen normaalpeil en kritisch maaiveld en wordt volledig gecompenseerd.



Afbeelding 5.3: mogelijke kade langs de te verleggen Ahoyweg

Indien de ruimte bij de tennisbanen onvoldoende blijkt, wordt overwogen om de hoofdwatergang tussen Ahoyweg en Zuiderparkweg te verruimen (indien die niet overkluisd wordt). Ook zou het water dat nabij Oldegaarde (circa 275 m², ten zuidoosten van Zuiderpark) wordt gegraven/ verruimd als compensatie kunnen worden opgevoerd. Oldegaarde ligt bovenstrooms van de planlocatie en er zit een stuw tussen, maar formeel is het wel hetzelfde peilvak.

Oppervlaktewaterkwaliteit, ecologie en onderhoud

De langere persleiding heeft geen invloed op ecologie. Migratie van fauna door een persleiding is in de huidige situatie niet mogelijk en dat blijft zo. Wel gaat een stukje oppervlaktewater verloren, maar dat wordt gecompenseerd.

Langs de watergangen wordt ruimte vrijgehouden voor onderhoudsmaterieel (obstakelvrij). Voor water met een bovenbreedte tot 7 meter mag dit aan één zijde zijn. Daar waar de mogelijke kade is voorzien kan de watergang vanaf de groenstrook aan de overzijde van het water worden onderhouden.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels gemengd gerioleerd. Hemelwater verdwijnt dus grotendeels uit het gebied. Door de planontwikkeling wordt schoon hemelwater afgekoppeld en lokaal afgevoerd op oppervlaktewater. Dat komt de waterkwaliteit en ecologie ten goede, door meer verversing en stroming.

Riolering

Tenminste de nieuwe gebouwen worden gescheiden gerioleerd. Onderzocht wordt nog welke bestaande bebouwing of verharding eenvoudig kan worden afgekoppeld.

Extra huishoudelijk afvalwater van nieuwe bebouwing (woningen, eventueel nieuwe functies die meer afvalwater produceren) wordt gecompenseerd door het afkoppelen van hemelwater van verhard oppervlak. De afvoer van water naar de RWZI neemt daarom niet toe.

Doorwerking plangebied

Uit bovenstaande blijkt dat de planontwikkelingen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Daar waar negatieve effecten optreden worden deze volledig gecompenseerd, zoals het graven van meer oppervlaktewater om de kans op overstroming niet te laten toenemen. Een aantal zaken wordt in een watervergunning nader uitgewerkt, in overleg met waterschap en gemeente (zoals precieze locatie en inrichting van oppervlaktewater, dempingen en overkluizingen, oeveraanpassing).

De aanwezige waterlichamen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn de gronden primair bestemd voor waterpartijen en waterlopen, met ondergeschikt daaraan groenvoorzieningen, kleinschalige nutsvoorzieningen en oeververbindingen (bruggen).

De aanwezige rioolpersleiding tussen Ahoy en de Zuiderparkweg is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riol'. Deze gronden zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere bouwwerken.

5.3 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Hart van Zuid is een centrumgebied waarin veel functiemenging voorkomt. Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar haar eigen 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.

Het centrumgebied wordt in deze gelijkgesteld met een 'gemengde wijk', waardoor binnen Hart van Zuid inrichtingen tot en met categorie 3 als acceptabel worden beschouwd. Dit bestemmingsplan maakt diverse inrichtingen mogelijk, zoals detailhandel, horeca, hotel, kantoor, bioscoop, parkeergarage en dergelijke. Dergelijke activiteiten behoren allen tot categorie 2 en worden daarom als passend ervaren in het centrumgebied Hart van Zuid.

Desondanks zijn in een uitgevoerd akoestisch onderzoek⁸ enkele specifieke locaties nader onderzocht. Het gaat hierbij om:

- de toevoeging van nieuwe woningen in de nabijheid van Ahoy;
- de toevoeging van een zwembad in de nabijheid van bestaande woningen aan de Van Swietenlaan;
- de toevoeging van het Kunstenpand in de nabijheid van bestaande woningen aan de Van Swietenlaan;
- wijziging busstation.

De rekenresultaten van deze situaties worden hieronder nader toegelicht.

Toevoeging nieuwe woningen in de nabijheid van Ahoy en het Hoornbeeck College

Ahoy

Ahoy zelf breidt uit en er worden nieuwe woningen binnen de invloedssfeer van Ahoy gebouwd. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zal in elk geval bezien moeten worden of deze ontwikkelingen inpasbaar zijn en aanvaardbare gevolgen hebben voor aan de ene kant de leefomgeving en aan de andere kant de bedrijfsvoering van Ahoy. Beschouwing van de vergunning van Ahoy geeft aan dat de vergunning van Ahoy hoge geluidsniveaus kent ter plaatse van de woningbouwlocatie. Oplossingen kunnen eventueel worden gezocht in maatregelen bij Ahoy. Er wordt ingezet op het maken van nadere afspraken op dit punt. In verband met de nieuwbouw van deze woningen zal het vergunde buitengeluid ter plaatse van Ahoy worden verminderd; het dan relevante, vergunde geluid van de inrichting (naar verwachting 57dB) zal worden aangehouden, ten behoeve van de bouw van de tennisbaanwoningen.

Ahoy heeft momenteel een vergunde geluidsruimte voor bovengenoemde permanente buitenactiviteiten, waar thans geen gebruik van wordt gemaakt door Ahoy.

Dit vergunde geluid betreft dominant geluid in de nacht. Het geluidsniveau voor de nieuw geplande woningen op de tennisbanen is vooral relevant in de nacht. Het geluid van Ahoy wordt bovendien gemaskeerd door het metro –en wegverkeerslawaai. Daarom is het gerechtvaardigd om op de woningen maximaal 60 dB(A) toe te staan (in de planregels). Ook wordt de maximale binnenwaarde geborgd in dit bestemmingsplan. Om die redenen wordt een hogere waarde toegelaten.

Ter reductie van de geluidbelasting ten gevolge van Ahoy zijn in principe de volgende typen maatregelen mogelijk:

- brongerichte maatregelen;

⁸ Van Kooten akoestisch advies, Hart van Zuid in Rotterdam; Akoestisch onderzoek, rapportnummer: 1504.R01, d.d. 19 maart 2015

- overdrachtbeperkende maatregelen;
- maatregelen bij de ontvanger.

Bij brongerichte maatregelen kan gedacht worden aan organisatorische maatregelen zoals het laten plaatsvinden van evenementen op locaties die op grotere afstand zijn gelegen van de nieuwe woningen/onderwijs, het niet laten plaatsvinden van sommige evenementen of het beperken van de duur van evenementen zodat deze niet in de akoestisch kritische avond- en/of nachtperiode plaatsvinden danwel het reduceren van het geluidniveau dat ten gehore wordt gebracht bij een evenement. Al deze maatregelen zijn een inperking van de exploitatiemogelijkheden van Ahoy en een aantasting van de vergunde rechten van Ahoy. Vooralsnog worden deze maatregelen als niet realistisch beschouwd.

Overdrachtbeperkende maatregelen in de vorm van geluidschermen op de terreingrens van Ahoy of in nabijheid van de nieuwe woningen/onderwijs (meest efficiënte locaties) zijn weinig effect gezien de relatief hoge beoordelingsposities bij de nieuwe woningen/onderwijs en de relatief grote hoogte van belangrijke geluidbronnen (bijvoorbeeld geluiduitstraling van daken). Geluidschermen die een significante geluidreductie bewerkstelligen dien honderden meters lang te zijn en meer dan 10 m hoog. Dergelijke geluidschermen zijn niet realistisch. Nader onderzoek naar overdrachtbeperkende maatregelen wordt niet zinvol geacht.

Bij maatregelen bij de ontvanger kan gedacht worden aan het toepassen dove gevels aan de Ahoy (c.q. Zuiderpark) en een aaneengesloten lintbebouwing langs de Zuiderparkweg zodat deze woningen een geluidscherm kunnen vormen voor de achterliggende woningen. Bij de toepassing van dove gevels dient rekening te worden gehouden met een forse geluidwering teneinde een voldoende laag geluidniveau binnen in de woningen te waarborgen in de nachtperiode bij de verschillende evenementen. Een geluidwering van circa 38 dB(A) zal benodigd zijn om een binnenniveau van 25 dB(A) te kunnen waarborgen in de nachtperiode.

Nader onderzoek dient plaats te vinden naar de afschermende werking van de eerstelijnsbebouwing (met dove gevel) op het daar achter gelegen gebied. De afschermende werking zal afhankelijk zijn van de hoogten en locaties van zowel de eerstelijnsbebouwing als de achterliggende bebouwing. In artikel 8.2.2 en 17.2.2 van dit bestemmingsplan is bepaald dat woningen dienen te worden voorzien van dove gevels, tenzij voldaan wordt aan het Besluit hogere waarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Daarnaast is een regeling opgenomen ten aanzien van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van Ahoy. Daarmee leidt de uitbreiding van Ahoy, alsmede de bouw van de woningen, niet tot een belemmering voor dit bestemmingsplan.

Hoornbeeck College

Het Hoornbeeck College is een instelling voor middelbaar beroepsonderwijs. Er worden opleidingen aangeboden in de sectoren economie, gezondheidszorg, techniek en welzijn. Voor beroepsonderwijs geeft de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 30 meter voor geluid. Voor gemengd gebied kan deze met een stap worden verminderd tot 10 meter. Voor zover er geen bijzondere (geluid producerende) activiteiten buiten de schoolgebouwen plaatsvinden zal een afstand van 10 meter zeker volstaan. De situatie is dan immers vergelijkbaar met bijvoorbeeld die rond een kantoor, waarvoor dan ook standaard een richtafstand van 10 meter geldt. Bij uitwerking van een plan kan het nog wel noodzakelijk zijn om te toetsen of de geluidemissie vanwege ventilatievoorziening en eventuele andere installaties voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit. Ook in geval van een kortere afstand dan 10 meter kan er sprake zijn van een acceptabele situatie. Dit kan echter pas worden beoordeeld aan de hand van een concrete planuitwerking. Vooralsnog leidt het Hoornbeeck College niet tot belemmeringen.

Toevoeging nieuw zwembad

Een overdekt zwembad wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 3.1-inrichting (SBI-code 931.1) met een hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid ten opzichte van een gemengd gebied. Het nieuwe zwembad wordt op circa 25 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. De uiterste bouwgrens – waar het gebouw in theorie gepositioneerd kan worden – bevindt zich op een afstand van circa 14 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. De activiteiten die potentiële geluidhinder kunnen veroorzaken zijn:

- installaties (luchtbehandeling) op het dak;
- geluiduitstraling gevels van de zwemhal;
- bevoorrading;

- horeca;
- verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

Gezien het schetsontwerp kan voor de 3 laatstgenoemde punten redelijkerwijs worden verwacht dat die geen problemen opleveren. De bevoorrading is gesitueerd aan de zijkant van het gebouw op ruim 50 meter afstand van woningen. Daarnaast is er geen of hooguit sporadisch sprake van zwaar vrachtverkeer voor leveranties aan het zwembad, zodat ook de aanrijroute geen noemenswaardige invloed heeft. In het ontwerp is een tweetal voorzieningen voor lichte horeca opgenomen. De afstand tot bestaande woningen bedraagt zeker 35 meter, respectievelijk meer dan 55 meter. Gezien de aard van deze voorzieningen (verstrekken van broodjes, dranken) kan geluidhinder zonder meer worden voorkomen. Voor het zwembad aan de zijde van de Van Swietenlaan kan een parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Het betreft echter een openbaar terrein, dat ook door bewoners en andere bezoekers van het gebied wordt benut. Dit betekent dat het verkeer en parkeren in verband met zwembadbezoek zich zal verspreiden in het omliggende gebied, inclusief de parkeergarage Zuidplein. Van indirecte hinder is dan ook geen sprake. Voor de luchtbehandelingsinstallatie(s) op het dak en geluiduitstraling van de gevel is een indicatief rekenmodel opgesteld. Vooruitlopend op het resultaat is uitgegaan van een totaal bronvermogen van 82 dB(A) voor de installaties en een continue inbedrijfstelling, met uitzondering van 4 uren in de nachtperiode. Voor de zwemhal is uitgegaan van een nagalmniveau van 75 dB(A) in de dag- en avondperiode; voor de nachtperiode van 23 uur tot 7 uur is er vooralsnog vanuit gegaan dat het zwembad gesloten zal zijn. Verder is een glazen pui aan de zuidwestzijde van in totaal circa 45 meter lang en 5 meter hoog als maatgevend gevelvlak voor de geluiduitstraling genomen. Voor de isolatie is standaard dubbel glas aangehouden. Indien muziek ten gehore gebracht wordt dient bij voorkeur te worden uitgesloten dat die als zodanig herkenbaar is bij woningen. Dit is mogelijk door de tijden waarop muziek ten gehore wordt gebracht, het muziekgeluidniveau en isolatiewaarde van de gevel zorgvuldig te kiezen. Gezien de situatie zijn daar voldoende mogelijkheden voor.

De geluidbronnen hebben een grotendeels gelijkmatig karakter, waarvan geen relevante piekniveaus zijn te verwachten. De berekende waarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T;LT}$ bedraagt ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit.

Voor het moment zijn voorlopige berekeningen gemaakt op basis van aannemelijke uitgangspunten. In het ontwerpproces dient daarom nog wel aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. De luchtbehandelingsinstallaties op het dak lijken hierin vooralsnog het meest relevant, omdat die maatgevend zullen zijn ten aanzien van het voldoen aan de normen. Naar verwachting zijn er bij een zorgvuldig ontwerpproces meer dan voldoende mogelijkheden aanwezig om te voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit.

Toevoeging Kunstenpand

Een theater wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2-inrichting (SBI-code 9004) met een hindercontour van 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van een gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 9 meter aan de noordzijde en 15 meter aan de westzijde. Op basis van de Handreiking wordt uitgegaan van -in het uiterste geval een maximaal acceptabel langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) en piekniveau's tot 70 dB(A).

Bezoekers met de auto zullen voornamelijk parkeren in de parkeergarage Zuidplein. Van indirecte hinder is naar verwachting nauwelijks sprake. Het staat nog niet vast waar de installaties zullen worden geplaatst, dit kan zijn op het dak maar ook inpandig. In het laatste geval zal de geluiduitstraling van de installaties vanzelfsprekend geen probleem opleveren. Op het dak is ruimte aanwezig om voldoende afstand tot woningen aan te houden. Mochten er uiteindelijk zwaarwegende redenen zijn de installaties op het dak nabij woningen van bijvoorbeeld de Gooilandsingel te plaatsen, dan is er sprake van een aandachtspunt. In dat geval wordt geadviseerd eerst haalbaarheid en eventueel benodigde maatregelen te bepalen, alvorens het ontwerp verder uit te werken. Het is nog allerm minst zeker of dit aandachtspunt actueel gaat worden in de verdere uitwerking van het bouwplan; voor het planologisch mogelijk maken van het kunstenpand betreft het dan ook geen belemmering.

De expeditie van het pand is voorzien aan de zijde van Van Swietenlaan. De expeditieruimte wordt afsluitbaar gemaakt met roldeuren of een daaraan gelijkwaardige voorziening. Om de expeditie te bereiken moeten

vrachtwagens achteruit steken. Dit houdt in dat enig manoeuvreren in de Van Swietenlaan niet te vermijden is. Vanwege de korte afstand van de woningen tot de wegas (circa 8 meter) is dit een activiteit die potentieel hinder kan veroorzaken. Uit de uitgevoerde geluidsberekeningen blijkt, dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode ongeveer 54 dB(A) bedraagt en het piekniveau maximaal 73 dB(A). Voor het piekniveau betekent dit een geringe overschrijding van 3 dB(A) in de dagperiode. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de achteruitrijsignalering van de vrachtwagens. Gezien het maatschappelijke nut dat hiermee wordt gediend (verkeersveiligheid) en het feit dat een theater op grond van de Rotterdamse situatie zonder meer in een centrumgebied is toegestaan, wordt deze overschrijding als acceptabel beschouwd. Indien noodzakelijk zullen aanvullende maatregelen genomen worden. De oplossing wordt gezocht in de bedrijfsvoering en planning van activiteiten. De aankomst van vrachtwagens zal zijn in de dagperiode; in de avond is er alleen sprake van wegrijden, een geluid dat in sterkere mate opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Uit de uitgevoerde geluidsberekeningen blijkt, dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode ongeveer 48 dB(A) bedraagt en het piekniveau in de avondperiode maximaal 73 dB(A). Daar deze niveaus optreden vanwege enkele vrachtwagens op de openbare weg bij een beperkt equivalent niveau kunnen deze in een centrumgebied als het Zuidpleingebied mogelijk als acceptabel worden beoordeeld. Mits de vrachtwagens rustig vertrekken zullen de optredende geluidsniveaus immers niet wezenlijk verschillen van overig passerend vracht- en busverkeer. Het is aan te bevelen om bij nadere uitwerking van een ontwerp en concretere invulling van de voorgenomen bedrijfsvoering een nadere inventarisatie uit te voeren van de mogelijkheden en maatregelen om de geluidsbelasting vanwege laden en lossen te beperken tot aanvaardbare niveaus.

Wijziging busstation

Door de wijziging van het busstation, is op een aantal woningen aan het Zuidplein, Pleinweg en Strevelsweg sprake van een toename in geluidsbelasting. De maximale geluidsbelasting bedraagt hierbij 53 dB(A) en dat is een waarde die eveneens berekend is in de bestaande situatie. De toekomstige geluidsbelasting van het busstation is dan ook aanvaardbaar te noemen.

In een aantal van de mogelijke alternatieven en varianten van Hart van Zuid gaan de bussen van en/of naar van de OV-knoop Zuidplein gebruik maken van de onderdoorgang onder de Zuiderterrasflat. Deze route blijft tevens dienst doen als toegang tot de parkeergarage en voor de bevoorrading. In sommige varianten komen de bussen dicht langs de noord- of westzijde van de terrasflats rijden. Dit leidt ten opzichte van de huidige situatie tot extra verkeersbewegingen ter plaatse en ook tot een toename van de geluidsbelasting. In de autonome situatie (dus toekomstige situatie zonder realisatie Hart van Zuid) bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting in 2025 maximaal 65 dB. De realisatie van het Hart van Zuid, inclusief het gewijzigde busstation, leidt tot een belasting van maximaal 67 tot 69 dB (afhankelijk van het te kiezen busalternatief, zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het geluidsrapport). Hierbij is al rekening gehouden met de wijziging van klinkerverharding naar dicht asfaltbeton. Bij de bepaling van de geluidsbelasting is geen rekening gehouden met het afschermend effect van de balkonranden, waardoor de werkelijke geluidbelasting in sommige gevallen iets lager zal zijn. Door het toepassen van diverse maatregelen, zoals de inzet van emissievrije bussen, het aanbrengen van een overkapping aan de zuidzijde van de terrasflats, het aanbrengen van een afscherming/overkapping van de hellingbaan en/of het verbeteren van de geluidsisolatie van de woningen kan de geluidsbelasting voldoende beperkt worden, waardoor een acceptabel woon- en leefklimaat behouden blijft.

5.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. 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.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van nieuwe geluidsgevoelige objecten - de woningen op tenniscomplex van tennisclub Z'67 en uitbreiding van het Hoornbeek College. Daarnaast leidt de herontwikkeling van Hart van Zuid tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door de voorgenomen

ontwikkelingen kan er sprake zijn van een reconstructie van de weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Vandaar dat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek hier aandacht aan is besteed. Het vervolg van deze paragraaf gaat in op de onderzoeksresultaten.

Geluidsbelasting nieuw te bouwen geluidsgevoelige objecten

De nieuw te bouwen geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen de toetsingszones van enkele zoneplichtige wegen (Zuiderparkweg, Ahoyweg), van een spoorweg (metrolijn) en binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven. Deze geluidsbronnen worden hieronder nader beschouwd.

Wegverkeerslawaaï

Voor de nieuw te bouwen woningen op het complex van tennisvereniging Z'67 geldt, dat de geluidsbelasting vanwege de Zuiderparkweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal berekende belasting bedraagt namelijk 56 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh), waardoor de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Ahoyweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Ook de invloed van de aanwezige 30 km/h-wegen is met een belasting van maximaal 48 dB niet relevant.

Voor de uitbreiding van het Hoornbeeck College geldt, dat de berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Zuiderparkweg maximaal 50 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dus in geringe mate overschreden. Gezien de rekenresultaten op de voorziene woningen is de Ahoyweg voor de uitbreiding van het Hoornbeeck College akoestisch niet relevant en daardoor niet in het onderzoek betrokken. De omliggende (toekomstige) 30 km/h-wegen leiden tot een geluidsbelasting van 63 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) op de gevel. Deze belasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde (68 dB), waardoor deze als acceptabel wordt beschouwd.

Spoorweglawaaï

De geluidsbelasting vanwege de metrolijn bedraagt ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen maximaal 71 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt hierbij overschreden. Deze overschrijding vindt echter uitsluitend plaats op de zuidelijke punt van het bestemmingsvlak op een hoogte van 10,5 meter. Op een hoogte van 7,5 meter is sprake van een geluidsbelasting van 68 dB. Bij de planuitwerking wordt met deze belasting rekening gehouden. In de planregels is vastgelegd dat woningen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij de woningen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder of de woningen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Op de gevel van het Hoornbeeck College bedraagt de geluidsbelasting 55 dB. Dit betekent, dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

Zowel de voorziene woningen als de uitbreiding van het Hoornbeeck College zijn gelegen binnen de geluidszone behorende bij het gezoneerd industrieterrein Waal-/Eemhaven. De geluidsbelasting bedraagt hier 52 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering(afpraak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaatst te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afpraak 13). Omdat het plangebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt, dat zowel voor het wegverkeers- als het industrielawaai niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Omdat het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen niet goed toepasbaar dan wel onvoldoende doelmatig is, dient op grond van het Rotterdamse ontheffingenbeleid een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend te worden (hogere waarde). Hierbij dient voldaan te worden aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam.

De belangrijkste voorwaarde uit dit beleid is dat elke woning beschikt over een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte. Op grond van de huidige proefverkaveling wordt gesteld, dat aan deze eis kan worden voldaan. De vrijwel aaneengesloten vorm van de eerstelijns bebouwing en de patiowoningen garanderen dat er bij elke woning een geluidsluwe gevel en buitenruimte kan zijn. Gesteld wordt, dat de Wet geluidhinder en het Rotterdamse ontheffingenbeleid de realisatie van de voorgenomen geluidsgevoelige objecten niet in de weg staan.

Geluidsbelasting door toename verkeersbewegingen

Uit het eerder aangehaalde verkeersrapport blijkt, dat de verkeerseffecten op grotere schaal relatief gering zijn. Zo wijzigen de verkeersintensiteiten op de drukste wegen, zoals de Pleinweg, Strevelsweg en Vaanweg slechts in geringe mate ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Daarentegen zijn er wel relevante verkeerseffecten in het plangebied zelf en binnen de 30 km/h-zone ten westen daarvan. De meest opvallende effecten van de planontwikkeling zijn een zeer sterke afname van het verkeer op de Gooilandsingel, een aanzienlijke afname op de route Markerstraat-Amelandsestraat-Utenhagestraat-Gruttostraat en een forse toename op de Zuiderparkweg en Carnissensingel. Op basis hiervan is berekend, wat de gevolgen van deze toename zijn voor de geluidsgevoelige objecten in de directe nabijheid van de Carnissensingel.

Carnissensingel

Op de Carnissensingel en het zuidelijk deel van de Carnisselaan komen toenames in geluidsbelasting voor tot ruim 3 dB. Na planrealisatie bedraagt de geluidsbelasting langs de Carnissensingel en zuidelijk deel van de Carnisselaan maximaal circa 58 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). De maximaal te verlenen hogere grenswaarde van 63 dB wordt hierbij niet overschreden.

5.5 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In het kader van het project 'Hart van Zuid' is een luchtkwaliteitsonderzoek⁹ uitgevoerd, waarbij de invloed van het plan, alternatieven en varianten zijn onderzocht. Uit de resultaten blijkt, dat de het project netto een zeer gering effect heeft op het aantal blootgestelden. Het is echter wel zo dat er kleine verschuivingen optreden, en dat het totaal aantal blootgestelden in de planvarianten iets hoger is, omdat er nu eenmaal woningen worden

⁹ Van Kooten Akoestisch advies; Hart van Zuid in Rotterdam; Onderzoek luchtkwaliteit, februari 2015, rapportnummer 1504.R02.

toegevoegd aan het gebied. Op alle alternatieven en varianten is de beoordeling 'neutraal effect' van toepassing.

Vanuit wettelijk oogpunt is de ontwikkeling van het plan voor Hart van Zuid toelaatbaar. Uit aanvullende berekeningen blijkt namelijk dat een (hypothetische) volledige planrealisatie in 2016 geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Realisatie van het plan heeft geen nieuwe overschrijdingen tot gevolg. Daarnaast is er sprake van een maximale toename van geprognosticeerde overschrijding van de jaargemiddelde NO₂ grenswaarde in 2016 van ten hoogste 0,085 µg/m³. Aan een dergelijke marginale toename komt geen betekenis toe.

Op grond van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek wordt gesteld, dat de voorgenomen herontwikkeling van het Hart van Zuid past binnen de bepalingen van hoofdstuk 5, titel 2 (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer. Omdat met dit project geen gevoelige functies worden toegevoegd op locaties waarop een verhoogde blootstelling aan de orde is, is de voorgenomen ontwikkeling met het oog op een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Bovendien start de herontwikkeling van Hart van Zuid niet voor 2016.

5.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

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.

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. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. 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.

Uit een uitgevoerde studie¹⁰ blijkt, dat zich in (de directe omgeving van) het plangebied geen vervoersmodaliteiten bevinden waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De dichtstbijzijnde transportroutes bevinden zich op 2.000 meter (A15), 2.100 meter (Nieuwe Maas) en 2.500 meter (spoorweg). Ook buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd bevinden zich op ruime afstand van het plangebied (1.850 meter). De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren en het aandachtsgebied groepsrisico van deze risicobronnen zijn dan ook niet over het plangebied gelegen.

In (de directe omgeving van) het plangebied bevinden zich wel enkele risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij met name om tankstations, alwaar geen LPG doorgezet wordt. Deze zijn alle op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat deze geen belemmering vormen. Op een afstand van circa 1.500 meter ten noorden van het plangebied is daarnaast een meelfabriek gesitueerd. Hier is kans op een stofexplosie, echter vormt deze fabriek geen externe veiligheidsrisico. Dit geldt ook voor het zwembad dat in de huidige en toekomstige situatie in het plangebied aanwezig is, ondanks dat hier agressieve stoffen (zoutzuur of zwavelzuur) liggen opgeslagen.

Geconcludeerd wordt, dat in (de directe omgeving van) het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Het uitvoeren van een nadere risicoanalyse, dan wel een

¹⁰ UMEO milieuvadvis, Gripscan externe veiligheid Hart van Zuid, Rotterdam, februari 2013, rapportnummer: 2013/gripscan_Hart van Zuid/01.

groepsrisicoverantwoording is niet aan de orde. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond onderstreept¹¹ deze conclusie. Het aspect 'externe veiligheid' vormt dan ook geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

In het kader van het vooroverleg is de paragraaf externe veiligheid beoordeeld door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. In een reactie heeft de veiligheidsregio laten weten dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

5.7 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of 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 ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In 2011 is door het Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat het plangebied op de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam deel uitmaakt uit van Carnissebuurt (buurtnummer 72), Zuidplein (buurtnummer 76) en Zuiderpark (buurtnummer 78a). De contactzone en de ondergrond in deze gebieden zijn verdacht voor (zeer) lichte verontreinigingen met zware metalen en/of PAK. Tevens blijkt uit dit onderzoek dat in het plangebied diverse bodemonderzoeken en -saneringen hebben plaatsgevonden. Op grond van deze onderzoeken wordt gesteld, dat de volgende (rest)verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn:

- Ter hoogte van Twentestraat 104 is een sterke olieverontreiniging in de grond (1,0 tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv)) achtergebleven na de in 1993 uitgevoerde sanering.
- Ter plaatse van het perceel Carnissesingel 210 zijn in de toplaag tot 0,5 m-mv en in de kolengruishoudend grondmonster op een diepte van 0,4 tot 0,6 m-mv matige PAK-verontreinigingen aangetroffen. Deze zijn van diffuse aard.

Ter plaatse van de hoek Strevelsweg en de Meierijstraat is in de puinhoudende toplaag plaatselijk een matige PAK-verontreiniging aangetroffen. Het grondwater is sterk verontreinigd met zink en matig met lood.

Rondom het Theater Zuidplein zijn plaatselijk op een diepte van 0,9 tot 1,4 m-mv matige verontreinigingen met PAK aangetroffen. De grond onder het parkeerterrein van het Wartburg College is plaatselijk op een diepte van 0,5 tot 1,0 m-mv matig verontreinigd met minerale olie en zink.

Uit een aanvullende notitie¹² blijkt, dat de aanwezige verontreinigingen niet acuut onderzocht en/of gesaneerd hoeven te worden. Bij de voorgenomen herinrichting dient wel rekening met deze verontreinigingen gehouden te worden. De meeste verontreinigingen zijn diffuus van aard, maar er kan sprake zijn van een (deel)sanering. Indien dit aan de orde is, zijn hiervoor financiële middelen beschikbaar. Ook in de funderingslagen onder voet- en fietspaden kunnen sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en/of asbest worden aangetroffen. Deze lagen worden echter niet beschouwd als 'bodem', waardoor geen sprake is van een bodemverontreiniging. Behoudens deze aandachtspunten zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen met betrekking tot de bodem voor een eventuele herontwikkeling van het gebied.

5.8 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening.

¹¹ Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Bestemmingsplan Hart van Zuid; Veiligheidsadvies 3807/393, augustus 2014.

¹² Arnicon Acorius, briefnotitie 'Quick-scan Bodem project 'Hart van Zuid Rotterdam'', februari 2013, projectcode H13-0027-HO.

Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

Bewoningsgeschiedenis

In het plangebied zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.), Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen (1000-1500) te verwachten. Daarnaast kunnen in de diepe ondergrond donken (rivierduinen) voorkomen. Deze donken werden gedurende het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) regelmatig als woonplaats gebruikt. In latere fasen van de prehistorie zijn ze in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. Op deze kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en de (Vroege) Middeleeuwen.

In de Middeleeuwen behoorde het plangebied tot de Riederwaard. Dit was een groot bedijkt gebied centraal op het eiland IJsselmond. Behalve eenvoudige boerderijen en woonhuizen kwamen hier ook stenen woontorens voor, die door de elite als woning werden gebruikt. In de nabijheid van deze bouwwerken bevonden zich vaak een of meer boerderijen. De recentelijk nog onderzochte resten van één van de woontorens bevinden zich op enige afstand ten oosten van het plangebied, in de Frans Bekkerstraat. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Het plangebied maakt deel uit van de Polder Charlois (gevormd tussen 1425-1475). Een deel van de oostelijke dijk van de Polder Charlois ligt binnen het plangebied, in het verlengde van de huidige Dordtsestraatweg. De dijken werden vaak als woonlocatie benut.

Archeologische verwachting en juridische plandoorwerking

Gelet op de bewoningsgeschiedenis in het plangebied, kunnen archeologische vondsten worden aangetroffen daterende uit de periode van het Mesolithicum tot in de Middeleeuwen en van de Nieuwe Tijd.

Om eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen is aan het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' toegekend. Aan deze bestemming is een vergunningstelsel gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die een oppervlakte beslaan groter dan 200 m².

5.9 Cultuurhistorie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

In het plangebied zelf zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig, wel net buiten het plangebied, zoals de kerk aan de Carnissensingel, het flatgebouw aan het Zuidplein (rijksmonument) en het industriegebouw Zuidplein aan de Strevelsweg (toekomstig gemeentelijk monument). Het plangebied is evenmin aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

In het plangebied zijn wel een aantal objecten aanwezig die als beeldbepalend zouden kunnen worden aangemerkt. Het gaat om delen van het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy. Ook de metrolijn, het gemaal langs de Zuiderparkweg, het schoolgebouw aan de Carnissensingel, het voormalige GG&GD-gebouw (kantoor van voormalige deelgemeente Charlois), het woongebouw op de hoek Van Swietenlaan-Zuidplein en het zwembad

kunnen als beeldbepalend worden aangemerkt. Een aantal van deze objecten is dermate cultuurhistorisch waardevol dat in dit bestemmingsplan een beschermende bepaling is opgenomen op basis waarvan slopen alleen mogelijk is na ontheffing van Burgemeester en Wethouders. Het gaat daarbij om de metrolijn en het metrostation, die als gebiedsoverstijgende cultuurhistorische waarden een relatie hebben met de bijzondere verschijnvormen en cultuurhistorische waarden van de metrostations 'Maashaven' en 'Rijnhaven'. Daarnaast zijn het schoolgebouw aan de Carnissensingel, een gedeelte van Ahoy te weten het Sportpaleis, het gemaal langs de Zuiderparkweg en het woongebouw op de hoek Van Swietenlaan – Zuidplein voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 2'. De aanwezige cultuurhistorische waarden van deze bouwwerken is daarmee gewaarborgd.

Het voormalige gebouw van de GG&GD, alsmede het winkelcentrum Zuidplein zijn niet voorzien van een beschermende regeling, omdat ter plaatse van deze bebouwing ontwikkelingen plaatsvinden. Op basis van het PPE geldt, dat de bestaande functies tijdens de herontwikkeling beschikbaar blijven. Met andere woorden, eerst dient een nieuw zwembad gebouwd te worden, alvorens het oude bad gesloten kan worden. Ook de eisen uit het PPE die aan het nieuwe bad worden verbonden, zijn zodanig dat het nieuwe zwembad niet in het huidige pand gerealiseerd kan worden. Zo dient het nieuwe zwembad bijvoorbeeld als een 50 meter-bad te worden uitgevoerd. Daarnaast is de bouwkundige kwaliteit van het huidige pand zodanig, dat renoveren duurder is dan terugbouwen. Aldus zal een nieuw zwembad op een andere locatie aan het nieuwe Plein op Zuid worden gerealiseerd. Bij de herontwikkeling van deze panden wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarden.

Rondom het nieuwe plein ontstaat een brandpunt met winkelcentrum, theater (Kunstenpand), zwembad, bibliotheek, stadswinkel en OV-station, ondersteund door horeca en commerciële functies. Om dit te kunnen realiseren zal een aantal functies ten opzichte van de huidige situatie verplaatst moeten worden. Zo dient het huidige Theater Zuidplein verplaatst te worden om het nieuwe busstation vorm te kunnen geven. Ondanks alle ontwikkelingen in de omgeving zal de beeldbepalende uitstraling van winkelcentrum Zuidplein niet worden aangetast.

5.10 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het Hart van Zuid is een natuuronderzoek¹³ uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op circa 4,5 en ruim 5 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Deze gebieden omvatten water- en moerasgebied met onder meer leeffuncties voor water- en moerasvogels, Bever en Noordse woelmuis. De herontwikkeling van het Hart van Zuid kan voor deze soorten geen externe werking vervullen. Ook de dichtstbijzijnde onderdelen van de EHS of weidevogelgebieden zijn op grote afstand van het plangebied gelegen (circa 4 kilometer). Hiervoor geldt ook, dat de herontwikkeling geen negatieve effecten op deze gebieden heeft.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. 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 en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

¹³ Groenteam, Natuuronderzoek Flora- & faunawet; herontwikkeling Hart van Zuid te Rotterdam, maart 2015.

- 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 Flora- en faunawet. 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 Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van EZ 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.

Het plangebied wordt begrensd door het Zuiderpark, van waaruit kleinere groenelementen het stedelijk gebied inprikken. De aanwezige laanelementen vormen hierbij een ecologische infrastructuur, waarlangs dieren en planten het stedelijk gebied binnendringen. Dit netwerk heeft voor sommige soorten ook een functie als verbidingsnetwerk tussen leef- en foerageergebieden. Vandaar dat in het eerder aangehaalde natuuronderzoek bekeken is welke dier- en/of plantensoorten in het plangebied aanwezig zijn.

Broedvogels

Het plangebied beschikt slechts in de randgebieden over condities voor gebruik door algemene broedvogels. Het gaat hierbij zowel om zang- (bomen, struiken) als watervogels (oevers, watergangen). Het is wenselijk eventuele sloop- en bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dienen eventuele nesten tijdens het broeden ontzien te worden. In de gecontroleerde grotere bomen zijn géén jaarrond beschermde nesten aangetroffen; de aanwezigheid hiervan in het plangebied wordt dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Verstoring van vleermuisgebruik in de te slopen gebouwen en onderzochte bomen kan worden uitgesloten. Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en enkele nieuwe ontwikkelingen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van vleermuizen en vaste verblijfplaatsen nabij het Goereesepad en het aangrenzende parkgebied. De aldaar aanwezige bomen vormen mogelijk een belangrijk kraamverblijf. Ook de bomen langs de Ahoyweg en langs de zuidzijde van Ahoy dienen onderzocht te worden.

Het aanvullende vleermuisonderzoek voor de omgeving van het Goereesepad en nabij Ahoy vergt in 2015 twee onderzoeksnachten in de periode vanaf half mei tot eind juni (kraam- en zomerverblijven + vaste vliegroutes) en bovendien twee onderzoeksnachten in de periode vanaf half augustus tot eind september (zomer- en paarverblijven + vaste vliegroutes). Zodra de resultaten van het aanvullend vleermuisonderzoek bekend zijn, worden deze in het bestemmingsplan opgenomen.

Overige zwaardere beschermde dieren

Op basis van de verspreidingsgegevens, dan wel op basis van habitatkwalificaties wordt de aanwezigheid van andere zwaardere beschermde dier- en/of plantensoorten uitgesloten. Zo wordt de aanwezigheid van Kleine modderkruiper, Bittervoorn of Platte schijfhoren in de watergangen ter weerszijden van Ahoy uitgesloten, omdat hier geen geschikt habitat aanwezig is.

Conclusie

Op basis van het natuuronderzoek wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot verstoring dan wel bedreiging van zwaardere beschermde dier- en/of plantensoorten. De verbodsbepalingen uit

de Flora en fauna-wet worden hierdoor niet overschreden, waardoor het verkrijgen van een ontheffing niet aan de orde is. Wel blijft de algehele zorgplicht van toepassing.

5.11 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 bouwen-principes en de energieprestatie eisen.

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO²-uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014. Sommige van deze opgaven zijn niet of slechts deels te borgen in een bestemmingsplan, omdat ze geen ruimtelijke relevantie kennen.

Door de herontwikkeling van Hart van Zuid ontstaan ten opzichte van de huidige situatie energiezuinigere panden. De nieuw te bouwen en de te herontwikkelen gebouwen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO² wordt uitgestoten. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO²-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam.

Het project Hart van Zuid is gelegen op een centrale locatie, die goed bereikbaar is per openbaar vervoer. Dit stimuleert toekomstige gebruikers c.q. bewoners om hier gebruik van te maken. Daarnaast krijgt het langzaam verkeer een prominente en veiligere plek in de openbare ruimte. Dit alles sluit aan op punt 4 uit het Programma Duurzaam (het bevorderen van duurzame mobiliteit en transport).

Door de voorgenomen herontwikkeling krijgt ook de ruimtelijk leefomgeving een grote impuls, doordat een levendiger en meer toegankelijk centrumgebied ontstaat. Daarnaast worden aan de (cultuurhistorisch waardevolle) panden weer nieuwe duurzame functies toegekend, waardoor de levensduur ervan voor de komende decennia is gegarandeerd. Hierdoor is sprake van een duurzame gebiedsontwikkeling (punt 10 uit het Programma Duurzaam). De verbetering van de openbare ruimte en het realiseren van een verbinding met het Zuiderpark, sluit tevens aan op het vergroenen van de stad (punt 6 van het Programma Duurzaam). Ook aan punt 7 uit het Programma Duurzaam (vergroten van duurzame investering en het bevorderen van duurzame producten en diensten) wordt tegemoet gekomen, bijvoorbeeld door het toepassen van duurzame bouwmaterialen. Het hergebruik van bestaande panden kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling, aangezien hiermee wordt voorkomen dat grote hoeveelheden sloopafval dienen te worden afgevoerd.

5.12 Distributieplanologisch onderzoek

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de uitbreiding van het winkelaanbod in Zuidplein structureel 160 voltijdbanen oplevert, zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven).

Uit het onderzoek blijkt ook dat het initiatief, met en toevoeging van 7.000 m² w.v.o. tot 10.000 m² w.v.o., distributief verantwoord is en voorziet in een actuele regionale behoefte. De economische bijdrage is per saldo positief. Wel zal er mogelijk sprake zijn van enige verdringing. Geprojecteerd op het totale winkelaanbod in Rotterdam-Zuid gaat het om een verdringingseffect van 2,8% tot 4,2%, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het basisprogramma.

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Een indicatieve omzet-verdringing 2,8% tot 4,8% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van circa 1.700 m² w.v.o. tot maximaal 3.400 m² w.v.o. in Rotterdam-Zuid. Dit kan in de praktijk resulteren in de sluiting van enkele winkels. Dit zullen vooral de matig functionerende winkels zijn, in de meest kwetsbare delen van Rotterdam-Zuid. Het gaat hier in de regel om winkelmeters met onvoldoende

toekomstperspectief, ook in autonome zin, dat wil zeggen zonder de uitbreiding van Zuidplein. Hooguit kan de versterking van Zuidplein dat autonome proces versnellen. De ontwikkeling leidt niet tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand en daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Voor de gemeenten en aankoopplaatsen buiten Rotterdam-Zuid zijn de omzeteffecten en effecten op leegstand in absolute termen gering.

Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' zal geen sprake zijn. Met de beperkte uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod in Zuidplein (zowel ten behoeve van optimalisatie van bestaande aanbieders als de toetreding van een supermarkt in het discount segment) en het zeer geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting op lokaal niveau, laat staan regionaal niveau.

Het alternatieve nulscenario ('niets doen') is overigens weinig aantrekkelijk. In dat geval blijven investeringen in de detailhandel in Hart van Zuid uit, waardoor de consument voor winkelen meer gaat uitwijken en de klandizie afneemt. Ook zal de positieve wisselwerking met vrije tijdsvoorzieningen, horeca, cultuur en bedrijvigheid niet uit de verf komen. Met een verschraving van het voorzieningenniveau is noch Hart van Zuid, noch Rotterdam-Zuid, noch de voorzieningenstructuur in de gemeente en de regio gebaat.

5.13 Bezonnig

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie. Hierin is beschouwd in hoeverre bestaande woningen schaduw hinder te verwachten hebben van de verschillende functies uit het plan. In het bijzonder is gekeken naar de relatie van het Kunstenpand met de omliggende woningbouw. Daarbij is uitgegaan van gebruikelijke normen voor bezonnig. Geconstateerd is dat voor de hoofdmassa die problemen niet ontstaan en dat het incidentele hoofdaccent van het Kunstenpand zodanig kan worden vormgegeven, dat dat ook binnen de geëigende normen kan worden gerealiseerd.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

6.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3	Gemengd - 1	Artikel 11	Kantoor
Artikel 4	Gemengd - 2	Artikel 12	Maatschappelijk
Artikel 5	Gemengd - 3	Artikel 13	Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 6	Gemengd - 4	Artikel 14	Verkeer - Wegverkeer
Artikel 7	Gemengd - 5	Artikel 15	Water
Artikel 8	Gemengd - 6	Artikel 16	Wonen - 1
Artikel 9	Gemengd - 7	Artikel 17	Wonen - 2
Artikel 10	Groen		

Dubbelbestemmingen

Artikel 18	Leiding - Water
Artikel 19	Waarde - Archeologie
Artikel 20	Waarde - Cultuurhistorie 2

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 – Gemengd - 1

Op de gronden van het Ahoy terrein is de bestemming 'Gemengd – 1' gelegd. Deze bestemming voorziet in de doeleinden cultuur en ontspanning, evenementen, horeca, een sportpaleis en een congrescentrum. Door

middel van aanduidingen zijn tevens hotelvoorzieningen en een bioscoop mogelijk gemaakt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop uitgesloten' géén bioscoop is toegestaan. Ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) zijn kantoren, detailhandel en alle andere bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, kunstwerken en water toegestaan.

In de bouwregels is algemeen bepaald dat aan de zijde van de Zuiderparkweg ruimte voor een plein van minimaal 50 bij 100 meter aanwezig moet blijven. Daarmee wordt voorkomen dat deze strook geheel wordt bebouwd. Daarnaast is een algemene bepaling opgenomen dat tussen het Ahoy plein en het evenemententerrein Zuiderpark een duurzame verbinding gerealiseerd wordt. Onder duurzame verbinding wordt verstaan een directe, voldoende ruime en aantrekkelijke (deels) groene looproute tussen het (voorplein) Ahoy plein en het evenemententerrein Zuiderpark. Zodoende worden de zichtbaarheid en bereikbaarheid van het (manifestatieterrein) Zuiderpark, vanuit deelgebied Zuidplein en deelgebied Ahoy verbeterd. De verbinding is via het voorplein van Ahoy aangesloten op de centrale as/ Gooilandsingel.

Met aanduidingen zijn op de verbeelding het bebouwingspercentage en de maximum bouwhoogte vastgelegd. Ter plaatse van de hoogte aanduiding van 35 meter is het internationaal congrescentrum voorzien. Voor hotelvoorzieningen, een kunstobject ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' en een bioscoop zijn in de regels afwijkende bouwhoogten opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het maximaal toelaatbare bruto vloeroppervlak van de functies, evenals een bepaling met een maximum aantal hotelkamers van 250. Voor de bioscoop is een maximum bruto vloeroppervlak van 10.000 m² geregeld.

Artikel 4 – Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd – 2' is opgenomen voor de gronden aan de noordwestzijde van het plangebied, alwaar het nieuwe zwembad en het kunstenpand gerealiseerd zullen worden. Het betreft de strook grond tussen de Gooilandsingel en de Van Swietenlaan die volledig (her)ontwikkeld wordt. De bestemming 'Gemengd – 2' bevat de functies sport, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, (ambachtelijke) bedrijvigheid, horeca, detailhandel en kantoren. Daarnaast zijn alle bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen in deze bestemming opgenomen.

Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd, met dien verstande dat twee verschillende maximum bouwhoogtes gelden. Tussen deze twee gebouwen – het kunstenpand aan de noordzijde en het zwembad aan de zuidzijde - is een plein voorzien. Voor een hoogteaccent van het kunstenpand is in de regels een afwijkende maat van 28 meter bepaald. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van de verschillende functies is gemaximeerd in de regels. Daarbij is van belang dat het hier een gezamenlijk maximum oppervlak met 'Gemengd – 4' betreft, zodat voor de panden aan de Gooilandsingel veel flexibiliteit bestaat om functies onderling uit te wisselen. In alle onderzoeken is rekening gehouden met deze maximale invulling. Ter illustratie: indien in 'Gemengd – 2' een bepaald aantal m² wordt gerealiseerd, dan kan binnen 'Gemengd – 4' nog slechts het restant worden gerealiseerd.

Artikel 5 – Gemengd - 3

De gronden van het bestaande winkelcentrum Zuidplein zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd – 3'. Naast detailhandel zijn ook de functies horeca en dienstverlening toegestaan. Voor de reeds bestaande woningen in de hoek van de weg Zuidplein en de Strevelsweg is een aanduiding 'wonen' opgenomen. Bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeren en water, evenals het openbaar vervoerstation (dat voorzien is van een specifieke aanduiding) zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

De bouwregels zijn globaal van opzet. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden, op de verbeelding staan enkel twee aanduidingen met een maximum bouwhoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' is het mogelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het openbaar vervoersstation op te richten, zoals viaducten voor busbanen, trappen, liften en andere opgangen. In de regels is hiervoor een hoogtebepaling opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is het maximum bruto vloeroppervlak voor detailhandel vastgelegd. Tevens is in de gebruiksregels bepaald dat de bestaande onderdoorgangen, onder het winkelcentrum, gehandhaafd moeten worden.

Artikel 6 – Gemengd - 4

Op de gronden aan de oostzijde van de Gooilandsingel is een bestemming ‘Gemengd – 4’ gelegd. Deze bestemming maakt cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca en detailhandel, bedrijven en verkeersvoorzieningen mogelijk. Voorts is met de aanduiding ‘bioscoop uitgesloten’ aangegeven waar in ieder geval géén nieuwe bioscoop mag komen. Reden hiervoor is de beperkte ruimte in verband met de aanwezigheid van het busstation op maaiveld. Het openbaar vervoersstation is eveneens voorzien van een specifieke functieaanduiding. Bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen evenals ondergeschikte kantoren zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

Ook in deze bestemming is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen. Met aanduidingen zijn de maximum bouwhoogten op de verbeelding weergegeven, waarbij rekening is gehouden met de bestaande terrasflats. Een eventuele bioscoop aan de noordzijde van de bestemming ‘Gemengd – 4’ is mogelijk gemaakt. Daarvoor geldt een maximum bouwhoogte van 40 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 6.700 m².

Tot slot is het ter plaatse van de aanduiding ‘openbaar vervoersstation’ mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbaar vervoersstation op te richten, zoals viaducten voor bussen, trappen, liften en andere opgangen. In de regels is hiervoor een hoogtebeperking opgenomen.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt tenslotte de mogelijkheid geboden om extra winkeloppervlak toe te voegen. Voorwaarde is dat er een marktbehoefte dient te zijn.

Artikel 7 – Gemengd - 5

Voor een tweetal bestaande gebouwen is een bestemming ‘Gemengd – 5’ opgenomen. Het gaat daarbij om de woongebouwen aan Zuidplein. In deze gebouwen komen reeds verschillende functies zoals wonen, kantoren en bedrijven voor. De kantoren en bedrijven zijn gekoppeld aan een aanduiding. Daarnaast is voor het meest noordelijke woongebouw een aanduiding ‘wonen’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is wonen uitsluitend toegestaan vanaf de vierde bouwlaag. De onderste vier bouwlagen van het gebouw zijn in gebruik als kantoor. Bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

De bouwvlakken op de verbeelding zijn strak om de bestaande bebouwing getrokken. Daarnaast is de maximum bouwhoogte op de verbeelding weergegeven, overeenstemmend met de bestaande maten.

Artikel 8 – Gemengd - 6

De bestemming ‘Gemengd – 6’ biedt ruimte voor uitbreiding van het Hoornbeeck College. Tevens bevat deze bestemming de mogelijkheid voor nieuwbouw van 20 grondgebonden woningen, alsmede de inpassing in een groene setting. Wegen en paden, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen worden ook geregeld.

Voor het gehele bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waarvan maximaal 70% bebouwd mag worden. De bestemming biedt daarmee voldoende ruimte voor de inbedding van de nieuwe woningen in een parkachtige setting middels de aanleg van groen, bomen en een padenstructuur. Het aantal woningen is middels een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op de verbeelding vastgelegd. In de bouwregels is verder bepaald dat de hoogte van woningen en maatschappelijke voorzieningen niet meer dan respectievelijk 12 en 17 meter mag bedragen. Ook voor bijbehorende bouwwerken zijn enkele bepalingen opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is tenslotte bepaald dat woningen ook gebruikt mogen worden voor aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 9 – Gemengd - 7

Voor het bestaande gebouw op de hoek Gooilandsingel - Carnissesingel is de bestemming ‘Gemengd – 7’ opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogelijk gemaakt.

Bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

De bouwvlakken op de verbeelding zijn strak om de bestaande bebouwing getrokken. Daarnaast is de maximum bouwhoogte op de verbeelding weergegeven, overeenstemmend met de bestaande maatvoering.

Artikel 10 – Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de groenvoorzieningen en maakt ook fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk, evenals speelvoorzieningen en straatmeubilair. Daarnaast is middels de aanduiding 'ontsluiting' de aanleg van een 30 km/u ontsluitingsweg geregeld, teneinde het nieuwe woongebied ter plaatse van de huidige tennisbanen te ontsluiten. Een aansluiting op de Zuiderparkweg is daarbij uitgesloten. Naast de ontsluitingsweg is het toegestaan om binnen de bestemming 'Groen' een luchtbrug te bouwen c.q. in stand te houden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – luchtbrug'.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, alsmede overhangende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. Tevens is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – luchtbrug' een luchtbrug en bijbehorende voorzieningen zoals trappen te realiseren, tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 11 - Kantoor

De bestaande kantoren in het plangebied (met name aan de Strevelsweg) zijn als 'Kantoor' bestemd. Ondergeschikte voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn in de doeleindenschrijving opgenomen.

De bestaande bebouwing is gedetailleerd bestemd, waarbij de bouwvlakken straks om de bestaande contouren van de bebouwing zijn getrokken. Daarnaast is de maximum bouwhoogte op de verbeelding weergegeven, overeenstemmend met de bestaande maatvoering.

Artikel 12 – Maatschappelijk

Voor twee locaties in het plangebied is een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen, te weten voor het Wartburg College en voor het Leger des Heils. Met deze bestemming is de bestaande situatie (bouwen en gebruik) vastgelegd. Voor het gebouw van het Leger des Heils is een gebiedsaanduiding opgenomen, waarmee is geregeld dat ter plaatse geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan.

Artikel 13 – Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen en paden in het plangebied met een erftoegangs- of verblijfsfunctie zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied kan medewerking worden verleend aan een herinrichting/herprofilering van bestaande infrastructuur. Binnen deze bestemmingen zijn daarnaast parkeer-, groen-, speel en nutsvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk. Tevens is het toegestaan om binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' een luchtbrug te bouwen c.q. in stand te houden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – luchtbrug'.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, alsmede overhangende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. Tevens is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – luchtbrug' een luchtbrug en bijbehorende voorzieningen zoals trappen te realiseren, tot een hoogte van maximaal 10 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' is het toegestaan een oprit te realiseren, tot een bouwhoogte van 5 meter.

Tot slot is het ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbaar vervoersstation op te richten, zoals viaducten voor bussen, trappen, liften en andere opgangen. In de regels is hiervoor een hoogtebeperking opgenomen.

Artikel 14 – Verkeer - Wegverkeer

De grotere wegen in het plangebied met een doorstromingsfunctie, zoals Zuidplein, de Strevelsweg en de Zuiderparkweg, zijn als ‘Verkeer – Wegverkeer’ bestemd. Deze bestemming biedt beperkte bouwmogelijkheden. Wel is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – luchtbrug’ een luchtbrug te bouwen c.q. in stand te houden.

Artikel 15 – Water

De bestemming ‘Water’ is van toepassing op de in het plangebied aanwezige hoofdwatervanngen. Binnen deze bestemming zijn waterlopen en -partijen toegestaan, evenals groenvoorzieningen, kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en oeververbindingen. Oeververbindingen kunnen bestaan uit bruggen, maar ook uit verbindingen waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer duikers om de watervang in stand te houden. Ook in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen zijn toegestaan.

Artikel 16 – Wonen - 1

De reeds bestaande, gestapelde woningen zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen – 1’. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook erfdoegangswegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen toegestaan. Voor de bestaande onderdoorgang onder de terraswoningen en de functie cultuur en ontspanning is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Voor de bestaande woonbebouwing is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, alsmede een aanduiding voor de maximum bouwhoogte. Daarmee zijn de bestaande situaties vastgelegd.

Als onderdeel van de ontwikkeling van Hart van Zuid is geopperd om binnen de bestemming Wonen – 1 een wijzigingsbevoegdheid naar hotel op te nemen. Aangezien dit idee onvoldoende concreet is, is hier echter vanaf gezien.

Artikel 17 – Wonen – 2

Deze bestemming rust op de gronden binnen het plangebied waarop thans nog tennisbanen aanwezig zijn. Ter plaatse van deze tennisbanen zijn nieuwe grondgebonden woningen voorzien. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook erfdoegangswegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen toegestaan.

Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij geldt dat maximaal 70% van het bouwvlak bebouwd mag worden, terwijl niet meer dan 75 woningen zijn toegestaan. De bestemming biedt daarmee voldoende ruimte voor de inbedding van de nieuwe woningen in een parkachtige setting middels de aanleg van groen, bomen en een padenstructuur. De maximale hoogte van hoofdgebouwen bedraagt 12 meter. Ook voor bijbehorende bouwwerken zijn enkele maatvoeringsregels opgenomen. Voor de te handhaven nutsvoorziening is een maximum bouwhoogte van 4 meter vastgelegd.

Naast bepalingen omtrent het bouwen van hoofdgebouwen, bevat deze bestemming ook bouwregels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de gebruiksregels is bepaald onder welke voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf is toegestaan.

Artikel 18 – Leiding - Water

Voor de aanwezige waterpersleiding is de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt een ongestoorde ligging van de leiding. Bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze bestemming mogen slechts worden opgericht/uitgevoerd, indien de belangen van de waterpersleiding dat toelaten. Dit is ter beoordeling van de leidingbeheerder. Daarnaast dienen deze in overstemming te zijn met de onderliggende reguliere bestemming(en).

Artikel 19 – Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden niet overal even groot is, gelden ook verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodem verstorende activiteiten. Zo geldt voor het gehele gebied dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodem verstorende activiteiten met een terreinoppervlak van meer dan 100 m² en die dieper reiken dan 1 meter beneden NAP.

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie 2

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de panden die als beeldbepalend zijn aangemerkt (zie § 5.11). Met deze dubbelbestemming wordt de cultuurhistorische waarde van deze panden beschermd. In de regels is bepaald dat de bestaande maatvoering van de aanwezige cultuurhistorische objecten niet mag worden gewijzigd. Tevens is een sloopverbod opgenomen.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 22 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen met betrekking tot het bouwen. Zo staan in artikel 21.1 regels met betrekking tot parkeren (zoals de parkeernorm) en bevat artikel 21.2 een bepaling omtrent de afdekking van gebouwen.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

Voor de metrobaan is een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – spoor' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag alleen gebouwd worden ten dienste van spoorbanen op een viaduct, alsmede de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een metrostation. Voor de gronden met de bestemmingen 'Gemengd – 4' en 'Maatschappelijk' geldt een uitzondering. Voor zover de gronden met deze bestemmingen zijn voorzien van een bouwvlak, mag gebouwd worden ten dienste van de onderliggende bestemming. Daarmee is onder meer de instandhouding van het bestaande gebouw van het Leger des Heils, dat deels onder het metroviaduct is gesitueerd, gewaarborgd.

Voor het gebouw van het Leger des Heils is tevens een gebiedsaanduiding 'Geluidzone – spoor' opgenomen, waarmee is geregeld dat ter plaatse geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Met dit artikel kunnen burgemeester en wethouders onderbouwd afwijken van een aantal regels, bijvoorbeeld ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw of het verplaatsen hoogtelijnen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan.

Overgangs- en slotregels

In artikel 25 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel (26) is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake, nu de gemeente Rotterdam in 2014 een overeenkomst met Ballast Nedam heeft gesloten.

Gelet op het vorenstaande hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan Hart van Zuid is financieel uitvoerbaar.

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van ex artikel 3.1.1. Bro heeft bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn diverse reacties binnengekomen, waaronder van de provincie Zuid-Holland, RET, GGD, BOOR, gebiedscommissie Charlois en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

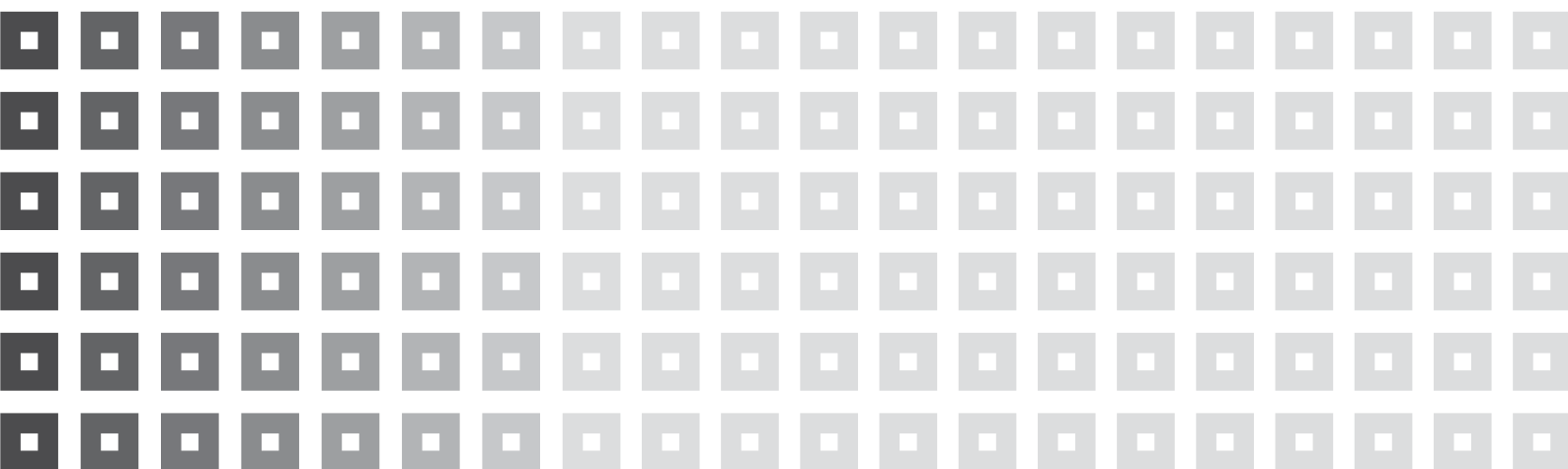
Met de provincie Zuid-Holland is nader overleg opgestart. Naar aanleiding van dit overleg zijn enkele artikelen met betrekking tot ondergeschikte detailhandel en aan-huis-gebonden-beroepen enigszins gewijzigd. Ook is de toelichting op enkele punten aangepast. Naar aanleiding van de reactie van de gebiedscommissie Charlois is bijzondere aandacht geschonken aan een aantal punten zoals genoemd in het advies van de commissie. De reacties van de RET en GGD hebben geleid een nadere verdieping van de verkeerskundige onderzoeken in het kader van het Milieueffectrapport. Het bestemmingsplan is op dit punt aangescherpt. De reacties van het BOOR en de Veiligheidsregio hebben niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid.

7.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).



Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Gemengd - 1	7
Artikel 4	Gemengd - 2	9
Artikel 5	Gemengd - 3	11
Artikel 6	Gemengd - 4	13
Artikel 7	Gemengd - 5	15
Artikel 8	Gemengd - 6	16
Artikel 9	Gemengd - 7	18
Artikel 10	Groen	19
Artikel 11	Kantoor	20
Artikel 12	Maatschappelijk	21
Artikel 13	Verkeer - Verblijfsgebied	22
Artikel 14	Verkeer - Wegverkeer	24
Artikel 15	Water	25
Artikel 16	Wonen - 1	26
Artikel 17	Wonen - 2	27
Artikel 18	Leiding - Water	29
Artikel 19	Waarde - Archeologie	31
Artikel 20	Waarde - Cultuurhistorie 2	33
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	35
Artikel 21	Antidubbelregel	35
Artikel 22	Algemene bouwregels	36
Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	38
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
Artikel 25	Overgangsrecht	39
Artikel 26	Slotregel	40

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Lijst van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Parkeernormen

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Hart van Zuid' met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1028HartvanZuid-ON01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels 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 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.6 Archeologisch deskundige:

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

1.7 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 Bebouwingspercentage:

een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak binnen het bouwvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.9 Bedrijven:

de bedrijven genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.10 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.12 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.13 Bouwaanduidingen:

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

1.14 Bouwen:

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

1.15 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwlaag:

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

1.17 Bouwperceel:

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

1.18 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak:

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

1.20 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.

1.21 Brutovloeroppervlakte:

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

1.22 Cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning.

1.23 Dakterras:

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.24 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.26 Dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte (functie).
In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

1.27 Evenement:

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen.

1.28 Gebouw:

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

1.29 Geluidsgevoelige functies:

woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven, evenals de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, evenals woonwagendplaatsen.

NB. Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.30 Gemeenschappelijke ruimten:

ruimten in het gebouw die ondergeschikt zijn aan de daar toegestane functies en die alleen ten dienste staan van de in het gebouw woonachtige en/of werkende mensen, zoals bedrijfskantines, gymruimten, wasserettes, bijeenkomstruimten, vergaderzalen en dergelijke.

1.31 Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.32 Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.33 Hotel:

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen, zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.34 Kantoren:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 Kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut:

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

1.36 Kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.37 Luchtbrug:

een luchtbrug of traverse is een gebouwdeel, bedoeld voor voetgangers, waaronder zich andere infrastructuur bevindt.

1.38 Maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.39 Maatschappelijke voorzieningen:

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

1.40 NAP:

het Normaal Amsterdams Peil; dit is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.41 Overhangende bouwdelen:

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

1.42 Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.43 Publieke dienstverlening:

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

1.44 Straatmeubilair:

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

1.45 Water:

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

1.46 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.47 Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.48 Woningwet:

de Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.49 Zware horeca:

horeca inrichtingen die een grotere invloed op de omgeving hebben, zoals horeca inrichtingen waar tevens sterk alcoholhoudende dranken worden verstrekt, horeca inrichtingen met vrije openingstijden, horeca inrichtingen die entertainment aanbieden en horeca inrichtingen die zich beschikbaar stellen voor grootschalige activiteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels 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 scheidingsmuren) 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 overig bouwwerk 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 liftschachten 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.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, liftschachten, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning;
- b. evenementen;
- c. horeca;
- d. een sportpaleis;
- e. een congrescentrum;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens voor hotelvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening;

met daaraan ondergeschikt:

- h. kantoren;
- i. detailhandel;
- j. wegen en paden;
- k. gemeenschappelijke ruimten;
- l. berg- en stallingsruimten;
- m. parkeervoorzieningen, al dan niet gebouwd;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. kunstwerken, zoals bruggen en viaducten;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- r. ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop uitgesloten' geen bioscoop is toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een kunstobject is toegestaan;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'water' een duurzame waterverbinding behouden dient te blijven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat:

- a. aan de zijde van de Zuiderparkweg alleen mag worden gebouwd onder voorwaarde dat, ter hoogte van de terrasflats (woningen aan Zuiderterras), op maaiveldniveau een open ruimte of plein van minimaal 50 bij 100 meter aanwezig blijft dan wel gerealiseerd kan worden;
- b. op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mag alleen worden gebouwd onder voorwaarde dat tussen het Ahoy plein en het evenemententerrein Zuiderpark een duurzame voetgangersverbinding gerealiseerd wordt.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder b, mag ter plaatse van de aanduiding 'hotel' de maximum bouwhoogte van een hotel niet meer dan 50 meter bedragen en mag de maximum bouwhoogte van een bioscoop niet meer dan 40 meter bedragen;

- e. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder b, mag de bouwhoogte van een hotel, indien deze op het congrescentrum gebouwd wordt, niet meer dan 65 meter bedragen, gemeten vanaf peil;
- f. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn nutsvoorzieningen groter dan 50 m³ toegestaan, met een maximum bouwhoogte van 6 m.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van een kunstobject ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 45 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Vergroting bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte met maximaal 3 meter wordt vergroot.

3.3.2 *Voorwaarden verlening omgevingsvergunning*

De in 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. er geen sprake is van relevante verkeerstoename en/of milieueffecten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Oppervlaktematen*

Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:

- a. het totale bruto vloeroppervlak voor cultuur en ontspanning, een congrescentrum en horeca, uitgezonderd een hotel, mag niet meer dan 110.350 m² bedragen, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak van een bioscoop niet meer dan 10.000 m² mag bedragen;
- b. het aantal hotelkamers mag niet meer dan 250 bedragen.

3.4.2 *Ondergeschikte functies*

- a. het bruto vloeroppervlak van ondergeschikte kantoren als bedoeld in 3.1 onder h mag niet meer bedragen dan 300 m² per kantoor.
- b. het totale bruto vloeroppervlak voor ondergeschikte detailhandel mag niet meer dan 50 m² bedragen.

3.4.3 *Horeca*

Ten aanzien van horeca is het volgende bepaald:

- a. op de in artikel 3.1 bedoelde gronden zijn terrassen, behorende bij horecavoorzieningen, toegestaan.

3.4.4 *Inrichtingslawaaï*

- a. De binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting mag op de gevels van geluidsgevoelige objecten binnen de bestemmingen 'Gemengd - 6' en 'Wonen - 2' een geluidbelasting veroorzaken van maximaal de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 van de Wet geluidhinder, van ten hoogste 60 dB(A) vanwege het geluid als gevolg van activiteiten op het open terrein van de in bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting en 57 dB(A) vanwege de overige activiteiten van die inrichting;
- b. van de in lid a genoemde waarden kan slechts worden afgeweken indien de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 35 dB(A) bij de woningen is verzekerd.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. zwembad;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat geluidgevoelige functies niet zijn toegestaan;
- d. dienstverlening;
- e. kantoren;
- f. horeca;
- g. detailhandel;
- h. bedrijven tot en met categorie 2, zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- i. wegen en paden;
- j. gemeenschappelijke ruimten;
- k. berg- en stallingsruimten;
- l. parkeervoorzieningen, al dan niet gebouwd;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 onder b, mag de maximum bouwhoogte van een theatertoren (hoogteaccent) niet meer dan 28 meter bedragen;
- d. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Oppervlaktematen

Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:

- a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m², met dien verstande dat:
 - 1. het totale bruto vloeroppervlak voor detailhandel niet meer dan 8.750 m² bruto vloeroppervlak mag bedragen;
 - 2. op de in artikel 4.1 bedoelde gronden niet meer dan 2.500 m² bruto vloeroppervlak detailhandel is toegestaan;

- 3. het totale bruto vloeroppervlak voor kantoren niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- b. het totale bruto vloeroppervlak aan cultuur en ontspanning, inclusief ondergeschikte horeca, niet meer mag bedragen dan 12.425 m².

4.3.2 Horeca

Ten aanzien van horeca is het volgende bepaald:

- a. op de in artikel 4.1 bedoelde gronden zijn terrassen, behorende bij horecavoorzieningen, toegestaan;
- b. aan de zijde van de Van Swietenlaan is geen zware horeca toegestaan.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
 - b. horeca;
 - c. dienstverlening;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen vanaf de derde bouwlaag;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' tevens voor een openbaar vervoersstation;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. wegen en paden;
 - h. gemeenschappelijke ruimten;
 - i. berg- en stallingsruimten;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.4 Openbaar vervoersstation

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwde busbanen (viaducten) mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van trappen, liften en overige opgangen, mede ten behoeve van het aangrenzende winkelcentrum, mag niet meer dan 12 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Oppervlaktematen

Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:

- a. het totale bruto vloeroppervlak voor detailhandel mag niet meer dan 57.850 m² bedragen.

5.3.2 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor 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%, tot een maximum van 70 m², 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.

5.3.3 Onderdoorgangen

Bestaande onderdoorgangen binnen de bestemming 'Gemengd - 3' dienen te worden gehandhaafd.

5.3.4 Horeca

Ten aanzien van horeca is het volgende bepaald:

- a. op de in artikel 5.1 bedoelde gronden zijn terrassen, behorende bij horecavoorzieningen, toegestaan.

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven tot en met categorie 2, zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- d. horeca;
- e. kantoren;
- f. detailhandel;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een (gebouwde) parkeervoorziening;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' tevens voor een openbaar vervoersstation;

met daaraan ondergeschikt:

- j. wegen en paden;
- k. gemeenschappelijke ruimten;
- l. berg- en stallingsruimten;
- m. parkeervoorzieningen, al dan niet gebouwd;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- q. ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop uitgesloten' geen bioscoop is toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 onder b, mag de bouwhoogte van een bioscoop niet meer dan 40 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd, mede ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen - 1', waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van informatieborden ten behoeve van het busstation mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.2.4 Openbaar vervoersstation

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwde busbanen (viaducten) mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van trappen, liften en overige opgangen, mede ten behoeve van het aangrenzende winkelcentrum, mag niet meer dan 12 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Oppervlaktematen

Ten aanzien van de maximum toegestane oppervlakte is het volgende bepaald:

- a. het totale bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca, detailhandel, kantoren en bedrijven mag in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer bedragen dan 13.300 m², met dien verstande dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor detailhandel in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer mag bedragen dan 8.750 m²; en dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor kantoren in de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 4 samen niet meer mag bedragen dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
- b. het totale bruto vloeroppervlak voor een bioscoop mag niet meer dan 6.700 m² bedragen.

6.3.2 Horeca

Ten aanzien van horeca is het volgende bepaald:

- a. op de in artikel 6.1 bedoelde gronden zijn terrassen, behorende bij horecavoorzieningen, toegestaan.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in die zin dat, ongeacht het bepaalde in 6.3.1, 3.750 m² extra bruto vloeroppervlak detailhandel wordt toegestaan, met dien verstande dat de marktbehoefte aangetoond is.

Artikel 7 Gemengd - 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' tevens voor kantoren, uitsluitend tot en met de vierde bouwlaag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor wonen, uitsluitend vanaf de vierde bouwlaag;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor horecabedrijven op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' voor bedrijven op de begane grond tot en met categorie 2, zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- f. wegen en paden;
- g. gemeenschappelijke ruimten;
- h. tuinen en erven;
- i. berg- en stallingsruimten;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor 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 het ondergeschikte detailhandel betreft in ter plaatse vervaardigde goederen (bij een productiebedrijf).

Artikel 8 Gemengd - 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. gemeenschappelijke ruimten;
- f. tuinen en erven;
- g. berg- en stallingsruimten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de maximum bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 17 meter mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³;
- g. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter;
- i. woningen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij;
 1. de woningen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, en de woningen voldoen aan de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 Wet geluidhinder, van ten hoogste 60 dB(A) vanwege het geluid als gevolg van activiteiten op het open terrein van de in bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting en 57 dB(A) vanwege de overige activiteiten van die inrichting, mits de woningen een maximaal toelaatbare binnenwaarde hebben van 35 dB(A); of,
 2. de woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij woningen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en tot één meter achter de voorgevelrooilijn van het aangrenzende hoofdgebouw, maximaal één meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor 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%, tot een maximum van 70 m², 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 het ondergeschikte detailhandel betreft in ter plaatse vervaardigde goederen (bij een productiebedrijf).

Artikel 9 Gemengd - 7

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. gemeenschappelijke ruimten;
- e. tuinen en erven;
- f. berg- en stallingsruimten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met inachtnaam van het bepaalde in 10.3.1;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. overhangende bouwdelen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een 30 km/u ontsluitingsweg ten behoeve van het aangrenzende woongebied;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luchtbrug' tevens voor een luchtbrug;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening;

met de daarbij behorende:

- k. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

Op de in artikel 10.1 bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. een luchtbrug en bijbehorende voorzieningen zoals trappen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luchtbrug' en met een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, bruggen, duikers;
- c. overhangende bouwdelen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 10.1 onder g, niet dieper dan twee meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn nutsvoorzieningen groter dan 50 m³ toegestaan, met een maximum bouwhoogte van 4 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Waterberging

Binnen de bestemming 'Groen' dient te worden voorzien in ten minste 5.885 m² nieuw oppervlaktewater ten behoeve van de waterberging.

Artikel 11 Kantoor**11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels*11.2.1 Algemeen*

Op de in artikel 11.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. nutsvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. berg- en stallingsruimten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in artikel 12.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen.

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, fietspaden, parkeerplaatsen, opritten, ondergrondse parkeergarage, fietsenstallingen en ondergrondse expeditiestraten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. overhangende bouwdelen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- h. ongebouwde terrassen, behorend bij aangrenzende bestemmingen waar horeca is toegelaten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luchtbrug' tevens voor een luchtbrug;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' tevens voor een openbaar vervoersstation;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in artikel 13.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. een luchtbrug en bijbehorende voorzieningen zoals trappen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luchtbrug' en met een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- b. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, al dan niet ondergrondse huisvuilcontainers niet groter dan 10 m³,abri's, fietsenstallingen, reclame-uitingen, verfraaiingselementen, portalen ten behoeve van de bewegwijzering;
- c. een gebouwde oprit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', met een maximum bouwhoogte van 5 m;
- d. overhangende bouwdelen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 13.1 onder h, niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- e. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 3 m.

13.2.2 Openbaar vervoersstation

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwde metro- en busbanen (viaducten) mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van trappen, liften en overige opgangen, mede ten behoeve van het aangrenzende winkelcentrum, mag niet meer dan 12 meter bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Terrassschermen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 en toestaan dat terrassschermen met een maximale hoogte van 1,6 meter worden gebouwd, met dien verstande dat deze schermen in overeenstemming zijn met de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde nota "Kwaliteitseisen voor terrassen".

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Ongebouwde terrassen

Ongebouwde terrassen als bedoeld in 13.1 onder g dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen dienen vrijgehouden te worden;
- b. op trottoirs dient een obstakelvrije doorloopruimte van minimaal 1,8 meter gegarandeerd te zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde in 13.4 onder b, dient een ongebouwd terras dat niet langs een rijbaan is gesitueerd (bijvoorbeeld op een plein) een vrije doorgang van minimaal 4,5 meter te hebben.

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. nutsvoorzieningen
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. overhangende bouwdelen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luchtbrug' tevens voor een luchtbrug; met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in artikel 14.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. een luchtbrug en bijbehorende voorzieningen zoals trappen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - luchtbrug' en met een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- a. overhangende bouwdelen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 14.1 onder h, niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- b. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) die niet meer dan 10 m³ mogen bedragen;
- c. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

Artikel 15 Water**15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut;
- d. oeververbindingen, al dan niet in de vorm van een brug;

met de daarbij behorende:

- e. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

Op de in artikel 15.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

Artikel 16 Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals (in pandige) bergingen en parkeervoorzieningen (al dan niet gebouwd), evenals ontsluitingspaden;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' tevens voor een onderdoorgang;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens voor cultuur en ontspanning, alsmede ondergeschikte horeca, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- f. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in artikel 16.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Aan huis gebonden beroep/bedrijf:

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%, tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- 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 het ondergeschikte detailhandel betreft in ter plaatse vervaardigde goederen (bij een productiebedrijf).

16.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is het gebruik van de gronden voor openbaar vervoer toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevel van de nabij en bovengelegen woningen niet meer dan 68 dB bedraagt, zo nodig met behulp van maatregelen.

Artikel 17 Wonen - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals (inpandige) bergingen en parkeervoorzieningen, evenals ontsluitingspaden;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in artikel 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij ten minste 3 meter uit de waterlijn dient te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte van een woning mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. nutvoorzieningen, zoals gemalen, transformatorstations en dergelijke, niet groter dan 50 m³;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn nutsvoorzieningen groter dan 50 m³ toegestaan, met een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- g. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- h. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- i. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- j. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter;
- k. woningen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij:
 - 1. de woningen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, en de woningen voldoen aan de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau voor geluid ten gevolge van inrichtingen, in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer jo. artikel 1 Wet geluidhinder, van ten hoogste 60 dB(A) vanwege het geluid als gevolg van activiteiten op het open terrein van de in bestemming 'Gemengd - 1' gelegen inrichting en 57 dB(A) vanwege de overige activiteiten van die inrichting, mits de woningen een maximaal toelaatbare binnenwaarde hebben van 35 dB(A); of,
 - 2. de woningen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en tot één meter achter de voorgevelrooilijn van het aangrenzende hoofdgebouw, maximaal één meter mag bedragen;

- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. overhangende bouwdelen aan gebouwen mogen niet dieper zijn dan twee meter uit de gevel en dienen ten minste 2,2 meter boven maaiveld te zijn.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Aan huis gebonden beroep/bedrijf:

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%, tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- 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 het ondergeschikte detailhandel betreft in ter plaatse vervaardigde goederen (bij een productiebedrijf).

Artikel 18 Leiding - Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

18.2.1 Verbod

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

18.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in artikel 18.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

18.2.3 Toegestane bouwwerken

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid ten 18.2.1 behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan 'Leiding - Water', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

18.3.2 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning, ter bescherming van het leidingbelang.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 18.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde 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.

18.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 18.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 18.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 19.3.1.

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

19.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 19.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter boven NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

19.3.2 Vergunningsplichtige werken c.q. werkzaamheden

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, 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.

19.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

19.3.4 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend nadat de aanvrager 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.

19.3.5 Te verbinden voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden 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 20 Waarde - Cultuurhistorie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

20.2 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt voor de als 'Waarde - Cultuurhistorie 2' bestemde gronden, dat de bestaande maatvoering van de aanwezige cultuurhistorische objecten niet mag worden gewijzigd.

20.3 Omgevingsvergunning voor het slopen

20.3.1 Verbod

Op de voor "Waarde - Cultuurhistorie 2" bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

20.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

In afwijking van het bepaalde in 20.3.1 is geen omgevingsvergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening of de Monumentenwet 1988 en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. bouwwerken die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

20.3.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

20.3.4 Advies

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Antidubbelregel

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 22 Algemene bouwregels**22.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage 2 Parkeernormen behorende bij deze regels.

22.2 Wijze van afdekking van gebouwen

In geval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Vrijwaringszone - spoor

23.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - spoor' mag, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, op bedoelde gronden uitsluitend worden gebouwd ten dienste van spoorbanen op een viaduct - met de bijbehorende voorzieningen, zoals metrostations e.d., ten behoeve van het metro/sneltram verkeer.

23.1.2 Uitzondering

Voor zover ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - spoor' de bestemmingen 'Gemengd - 4' en 'Maatschappelijk' zijn opgenomen en de betreffende gronden zijn voorzien van een bouwvlak, mag in uitzondering op het bepaalde in 23.1.1 overeenkomstig de onderliggende bestemmingen worden gebouwd.

23.1.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 23.1.1 voor het bouwen overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en) voor andere functies dan de metro / sneltram, mits het belang van het metro/sneltramverkeer niet wordt geschaad.

23.1.4 Advies

Alvorens te besluiten over het verzoek om afwijking, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de metro/sneltram beheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan het besluit voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van het metro/sneltramverkeer.

23.2 Geluidzone - spoor

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - spoor' zijn geen geluidgevoelige functies toegestaan.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels**24.1**

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

24.2

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,0 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag, of ingeval van een technische uitwerking.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

25.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 25.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

25.1.3

Het bepaalde in 23.1.1 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.

25.2 Overgangsrecht gebruik

25.2.1

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

25.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

25.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in 25.2.1 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.

25.2.4

Het bepaalde in 25.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Hart van Zuid”, gemeente Rotterdam.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1:
Lijst van Bedrijfsactiviteiten

LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-2093	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		NUMMER		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	

262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2

5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	

731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Bijlage 2:
Parkeernormen

Wijziging bijlage 1 behorende bij de Bouwverordening Rotterdam 2010

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voostel van het college van burgemeester en wethouders van 4 september 2012 om de bouwverordening te wijzigen en wel zodanig dat op basis daarvan kan worden overgegaan tot het herijken van de parkeernormen voor woonfuncties en niet-woonfuncties en het herzien van de afkoopregeling; registratienummer BS12-7596784-BS11/257; raadsstuk 2012-2529;

gelet op artikel 8 van de Woningwet en de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede op de Bouwverordening;

besluit:

tot wijziging van bijlage 1 behorende bij de Bouwverordening Rotterdam 2010

Artikel I

A

De artikelen 1 tot en met 4 van bijlage 1 van de Bouwverordening Rotterdam 2010 worden vervangen door:

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

In deze nadere regelen wordt verstaan onder:

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op de bij deze bijlage behorende kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op de bij deze bijlage behorende kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op de bij deze bijlage behorende kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op de bij deze bijlage behorende kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op de bij deze bijlage behorende kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op de bij deze bijlage behorende kaart 2 groen zijn gekleurd.



Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van tenminste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.



B
De Tabel behorende bij bijlage 1 komt te luiden:

Gebruikersoppervlakte (m²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1	1,4
85 - 120	1	1	1,2	1,6
120 +	1,2	1,2	1,4	1,8

per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
werken			
kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
kantoor *	0,76	1,00	1,20
arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)*	0,67	1,20	2,00
arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) **	0,19	0,30	0,60
Bedrijfsverzamelgebouw*	0,72	0,8	0,8
winkelen			
winkel ***	0,38	2,50	2,50
supermarkt ***	0,38	2,80	3,00
grootschalige detailhandel ***	n.v.t.	4,50	5,50
bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
showroom **	0,26	0,60	1,00



per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
Sport en recreatie			
gymzaal/sporthal binnen #	0,08	1,70	2,00
sportveld buiten (per ha netto terrein) ##	0,65	13,00	13,00
dansstudio/sportschool	0,10	2,00	3,00
squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00
tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
bowlingcentrum/biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
zwembad (per 100 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
volkstuinten/nutstuinten (per tuin)	0,30	0,30	0,30
manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	0,03	4,00	5,00
overdekte speeltuin/hal	0,30	3,00	3,00
stadion (per zitplaats) ###	n.v.t.	0,04	0,04
themapark/pretpark (per ha netto terrein) ###	0,04	4	4
Cultuur			
museum/bibliotheek	0,02	0,50	0,90
bioscoop/theater/schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
sociaal cultureel centrum/wijkgebouw/rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
religiegebouw (kerk, moskee, etc.) (per zitpl./bezoekerspl.)	0,01	0,10	0,10
begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
café/bar	0,40	4,00	6,00
restaurant	1,60	8,00	12,00
hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
discotheek/feestruimte	0,70	7,00	10,00
cafetaria/snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang ****	1,00	1,00	1,00
basisonderwijs (per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50
voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo, per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50
beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
apotheek	1,7	1,7	1,7
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut) (per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00



Verwijzingen:
* 1 arbeidsplaats = 25-35 m ²
** 1 arbeidsplaats = 30-50 m ²
*** 1 arbeidsplaats = 40 m ²
**** 1 arbeidsplaats = 60-65 m ²
Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten
De parkeernorm bij de functies stadion en themapark/pretpark dient als richtlijn, het bestemmingsplan is voor deze functies het middel om de parkeernorm te bepalen en vast te leggen.

Tabel behorende bij bijlage 1.

C

De eerste twee alinea's van de toelichting bij artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Rotterdam 2010 komen te luiden:

Om de bereikbaarheid, buitenruimte en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren, worden in dit deel van de stad maximumnormen ingevoerd. De gedachte dat er vanuit financieel oogpunt altijd zo min mogelijk parkeerplaatsen worden gebouwd, wordt hiermee losgelaten. In de binnenstad is dit niet het geval gebleken.

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden eisen gesteld aan de aanwezige parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. In het centrum geldt dat er alleen maximumnormen zijn, in de andere gebieden zijn er ook minimumnormen. Wat betreft de parkeergelegenheid wordt er een parkeereis gesteld. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage 8. De minimum parkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeerruimte bij nieuwe ontwikkelingen geacommodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren.

Artikel II Inwerkingtreding en overgangsregeling

1. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.
2. Aanvragen om bouw- of omgevingsvergunning die zijn ingediend voor het van kracht worden van dit besluit, worden afgedaan op basis van de tot de inwerkingtreding van dit besluit geldende regels.
3. Indien sprake is van een aanvraag om omgevingsvergunning die wordt ingediend binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van dit besluit en waarbij door of namens de aanvrager al voor het inwerkingtreden van dit besluit stappen richting de gemeente zijn genomen via een verzoek tot vooroverleg, een informatieplan en/of een overleg met een gemeentelijk projectleider, dan zijn op die aanvraag de tot de inwerkingtreding van dit besluit geldende regels van toepassing tenzij de nieuwe regels tot een voor de aanvrager gunstiger regeling leiden.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 oktober 2012.

De griffier,

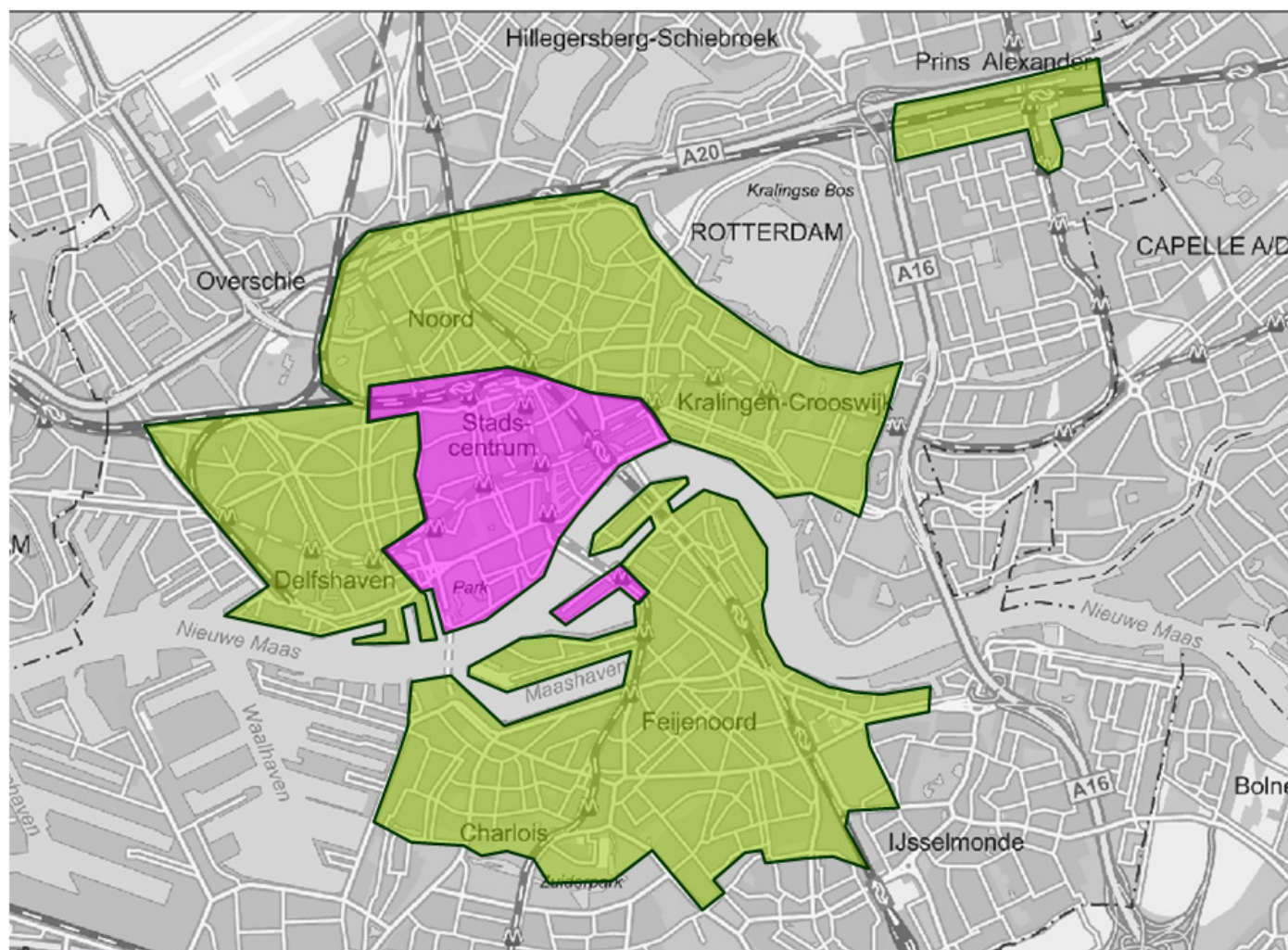
De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb

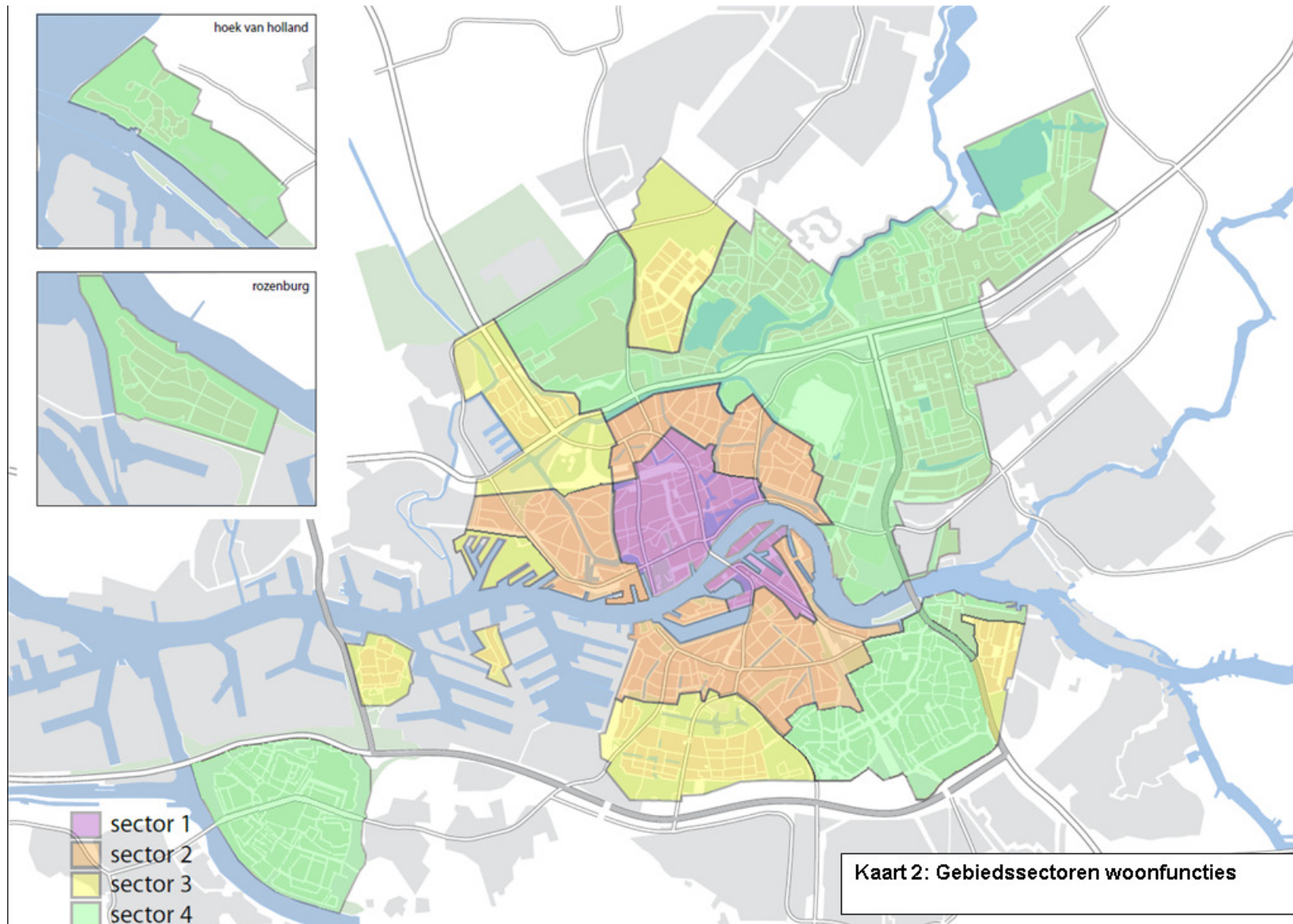
Dit gemeentebblad is uitgegeven op 19 oktober 2012 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.00 uur ter inzage bij het Kenniscentrum Bestuursdienst Rotterdam (KBR), locatie Stadswinkel Centrum, Coolsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover hoofdbureau politie)
(Zie ook: www.bds.rotterdam.nl – Gemeentebbladen)

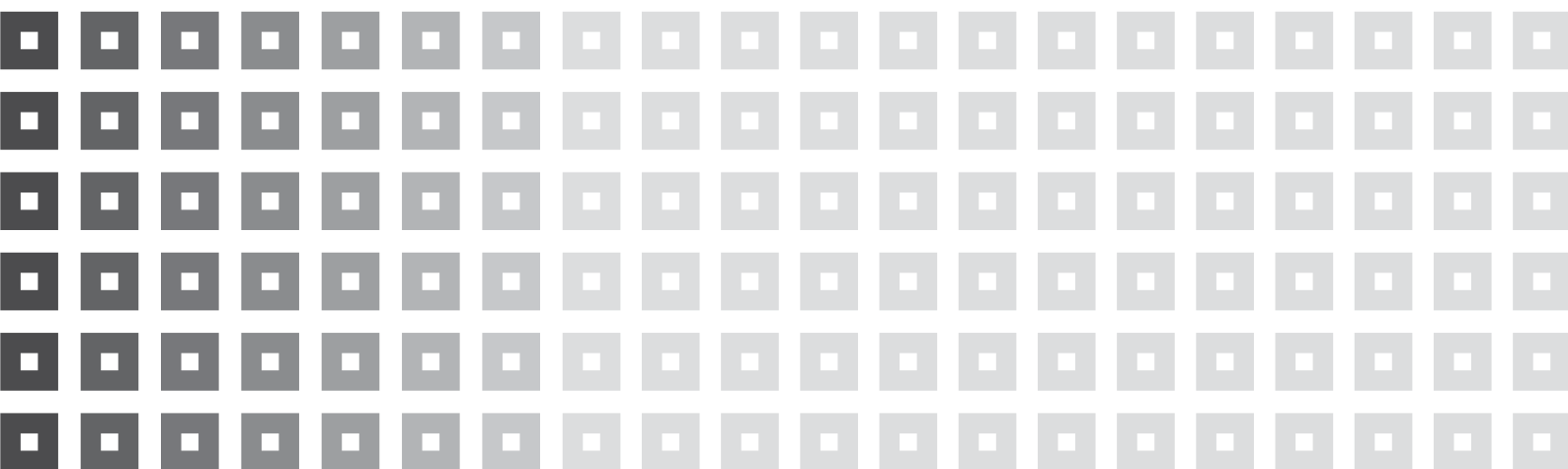


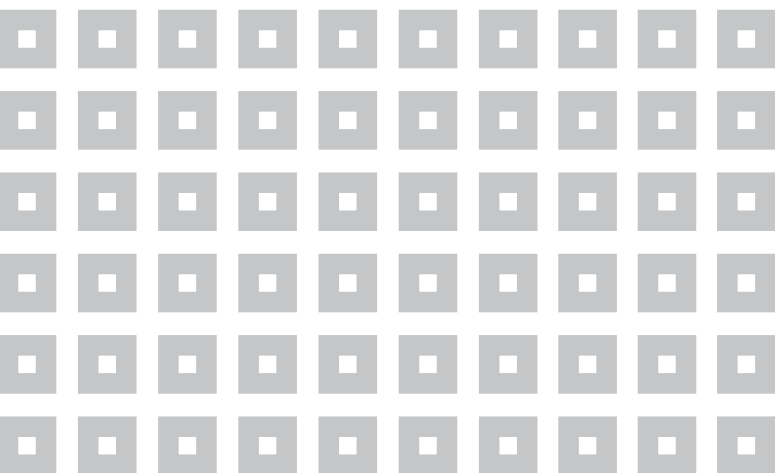


- Sector (A) Centrum
- Sector (B) Knooppunten en Stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

Kaart 1: Gebiedssectoren niet-woonfuncties







KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

