



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

CROOSWIJK ZUID - JAFFA

oktober 2006



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

CROOSWIJK ZUID - JAFFA

Opgesteld door:

dS+V
Ruimtelijke Ordening/Bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

oktober 2006
printdatum 11 oktober 2006

Vastgesteld d.d. 28-09-2006

Goedgekeurd d.d. 04-01-2007

Onherroepelijk d.d. 02-03-2007

INHOUD

I Toelichting

II Voorschriften

III Bijlagen

IV Kaarten (apart bijgevoegd)

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	9
1.1. Aanleiding	9
1.2. Ligging en begrenzing	9
2. Beleid	11
2.1. Vigerende bestemmingsplannen	11
2.2. Overheidsbeleid	12
2.2.1. Nota Ruimte	12
2.2.2. Streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996	13
2.2.3. Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010	13
2.2.4. Beleidsnota Verkeer en Vervoer + Regionaal Verkeer en Vervoersplan	13
2.2.5. Horeca Ontwikkelingsvisie	13
2.2.6. Ontwikkelingsvisie Kralingen-Crooswijk	13
2.2.7. Aan de oevers van de Rotte, Ruimtelijk Economische Ontwikkelingsvisie	14
3. Gebiedstypering	15
3.1. Archeologie	15
3.1.1. Beleidskader	15
3.1.2. Bewoningsgeschiedenis	16
3.1.3. Archeologische verwachtingen	16
3.1.4. Conclusie	16
3.2. Historie	17
3.3. Gebiedstypering	18
3.3.1. Rubroek	18
3.3.2. Crooswijk-zuid	18
3.3.3. Slachthuisterrein	19
3.3.4. Jaffa	19
3.3.5. Verkeer	19
3.3.6. Groen	20
4. Planbeschrijving	21
4.1. Inleiding	21
4.2. Bestemmingen	21
4.2.1. Woningen	21
4.2.2. Winkels	22
4.2.3. Horeca	22
4.2.4. Maatschappelijke voorzieningen	23
4.2.5. Gemengde bebouwing	23
4.2.6. Kantoren	25
4.2.7. Bedrijven	25
4.2.8. Seksinrichtingen	25
4.2.9. Belhuizen	26
4.2.10. Openbare nutsvoorzieningen	26
4.2.11. Verkeers- en verblijfsgebied	27
4.2.12. Groen	27
4.3. Ontwikkelingen	27
4.3.1. Kop Goudse Rijweg	27
4.3.2. Boezemweg – Boezemkade	27
4.3.3. Wollefopestraat – Blaardorpstraat	28
4.3.4. Ammanstichting	28
4.3.5. Ketenstraat	28
4.3.6. Spiegelnisserkade	28
4.3.7. Willem Schürmannstraat	28

4.3.8. Ontwikkelingen	29
5. Water	30
5.1. Beleidskader Water	30
5.2. Samenwerking met de waterbeheerder	30
5.3. Huidige Watersysteem	30
5.4. De wateropgave	30
6. Milieu	33
6.1. Beleid	33
6.2. Geluid	33
6.3. Luchtkwaliteit	35
6.4. Bodem	38
6.5. Externe veiligheid	38
6.6. Duurzaamheid	39
7. Sociale veiligheid en leefbaarheid	41
8. Financiële uitvoerbaarheid	43
9. Handhavingsparagraaf	45
10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
10.1. Vooroverleg	47
10.2. Inspraak	54
10.3. Aanpassingen	54

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Crooswijk-zuid - Jaffa is een plan in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Het doel van dit project is om voor een groot aantal gebieden in Rotterdam waar weinig of geen ontwikkelingen plaats (zullen) vinden een actueel bestemmingsplan op te stellen. Dit is noodzakelijk omdat de geldende plannen vaak erg oud zijn. Veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden en nieuw beleid van de gemeente ontbreken in deze plannen. Door de beheergebieden van Rotterdam te voorzien van één planologisch-juridische regeling, gebaseerd op de huidige situatie, neemt de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid toe.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in de deelgemeente Kralingen-Crooswijk. Het gebied bestaat uit het zuiden van Oud Crooswijk, Rubroek en het plangebied van het bestemmingsplan Jaffa (in het westen van Kralingen). De westgrens van het plan loopt door de Rotte. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Goudsesingel en de Gerdesiaweg. De noordgrens wordt gevormd door de Crooswijksestraat/ Pijperstraat. De driehoek die wordt gevormd door de (Nieuwe)Boezemstraat en de Boezem (het slachthuisterrein) maakt eveneens deel uit van het plangebied. In het oosten loopt de grens met (de rest van) Kralingen over de Libanonweg, Ramlehweg, Oudedijk, Palestinastraat en Plantageweg.



2. Beleid

2.1 Vigerende bestemmingplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Crooswijk-zuid/Jaffa” gelegen:

- Crooswijk (430)
 - vastgesteld: 28-01-1982
 - goedgekeurd: 02-08-1983 *
- Jaffa (448)
 - vastgesteld: 16-10-1986
 - goedgekeurd: 19-05-1987 (gedeeltelijk)
 - Kroonbesluit: 25-08-1988
- Crooswijk, 1^e wijziging en uitwerking 1,2,3,4 (430 A)
 - vastgesteld: 10-02-1988
 - goedgekeurd: 17-05-1988
- Crooswijk, 5^e uitwerking (430 C)
 - vastgesteld: 06-01-1989
 - goedgekeurd: 25-04-1989
- Crooswijk, 1^e herziening no. 1,2,3 (430 B)
 - vastgesteld: 08-02-1990
 - goedgekeurd: 22-05-1990

Deze plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Het met een * aangegeven plan is goedgekeurd door het dagelijks bestuur van het openbaar lichaam Rijnmond.



2.2 Overheidsbeleid

Het beleid voor Crooswijk-zuid - Jaffa is hoofdzakelijk gericht op het handhaven van de bestaande functies in het plangebied.

2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordering'.

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

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

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

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

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

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

2.2.2 Streekplan Rijnmond, interim beleidsnota (19-1-1996)

Het streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996, bevat de beleidsvoornemens van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met betrekking tot de ruimtelijke ordening van het Rijnmondgebied. Het streekplan laat een beeld zien van de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2005 en heeft tot doel om voor de komende jaren te functioneren als adequaat regionaal-planologisch kader. De interim Beleidsnota 1996 is een aanvulling op het streekplan Rijnmond 1985 dat in 1985 door de Raad van Rijnmond is vastgesteld en nog geldig blijft voor die onderdelen die niet in het streekplan Rijnmond, interim Beleidsnota 1996 aan de orde komen. In het Streekplan is het hele plangebied aangeduid als bestaand stadsgebied. De aantrekkelijkheid van bestaande woonwijken dient te worden verbeterd. Verder bevat het streekplan geen beleid dat van toepassing is op het plangebied.

2.2.3 Structuurplan, Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (31-3-2001)

De plankaart bij het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010) geeft aan hoe de stad er in 2010 uit zou moeten zien. De verschillende gebieden in het plangebied behouden grotendeels hun huidige functie. In het grootste deel van Rotterdam zal de functie van de verschillende gebieden niet veranderen maar is gekozen voor verbetering van de kwaliteit van de bestaande milieus.

In het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 is het plangebied getypeerd als stadswijk. Het beleid is er op gericht om woongebieden zoals dit plangebied in 2010 meer mogelijkheden te bieden voor inpassen van werkfuncties, dit bestemmingsplan biedt deze ruimte. De Boezemweg en Boezemstraat maken in het RPR onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Rotterdam. De Boezemsingel en de Boezem maken deel uit van het singelplan.

2.2.4 Beleidsnota Verkeer en Vervoer + Regionaal Verkeer- en Vervoersplan

Voor Rotterdam is in 1993 de beleidsnota Verkeer en Vervoer vastgesteld. In deze nota worden maatregelen en voornemens omschreven om de negatieve effecten van het autoverkeer op het milieu en de verkeersveiligheid te verminderen. Daarnaast worden voorstellen en voornemens beschreven die de keuze van de vervoerswijze beïnvloeden (modal Split). Om het verkeersbeleid in de Regio Rotterdam Rijnmond op elkaar af te stemmen is de Regionale Beleidsnota Verkeer en Vervoer opgesteld. In de Beleidsnota Verkeer en Vervoer van de gemeente Rotterdam zijn onder andere de volgende speerpunten aangegeven:

- openbaar vervoersbeleid;
- beleid t.a.v. fietsverkeer;
- parkeerbeleid;
- verkeersveiligheidsbeleid.

2.2.5 Horeca Ontwikkelingsvisie

In deze Horecanota wordt een integraal horecabeleid voor Rotterdam beschreven op het gebied van volkshuisvesting, economie, milieuoverlast en verkeer. De doelstellingen van het horecabeleid zijn:

- Een betere afstemming van vraag en aanbod;
- Het concentreren van horeca-aanbod (in voorzieningencusters);
- Een kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod;
- Het tegengaan en voorkomen van overlast.

Het horecabeleid voor Kralingen-Crooswijk sluit aan bij het stedelijke beleid. In de nota "Horecabeleid in Kralingen-Crooswijk" (maart 2000) is het deelgemeentelijke horecabeleid in grote lijnen vastgelegd. In de planbeschrijving wordt aangegeven hoe met de horeca in Crooswijk-zuid/Jaffa is omgegaan.

2.2.6 Ontwikkelingsvisie Kralingen-Crooswijk

De Ontwikkelingsvisie heeft in eerste instantie betrekking op de periode 1998-2002 en biedt in samenhang met het hierboven behandelde RPR een doorkijk tot 2010. Het doel ervan is het plaatsen van alle ontwikkelingen en wensen op het gebied van de ruimtelijke ordening in één beleidskader. De visie geeft per thema (zoals wonen, werken en voorzieningen) aan wat de belangrijkste ontwikkelingen en kansen zijn en welke beleidskeuzes zijn gemaakt. Op basis hiervan zijn zeven speerpunten gekozen. Vier van deze punten zijn van belang voor het gebied van dit bestemmingsplan. Dit zijn:

- het opwaarderen van de woon- en leefkwaliteit;
- ecologische verbindingen;
- het ontwikkelen/versterken van winkelconcentraties, en
- het plan Duurzaam Veilig Verkeer.

2.2.7 Aan de oevers van de Rotte, Ruimtelijk Economische Ontwikkelingsvisie

De Rotte was eens de naamgever en het hart van de stad. Tegenwoordig is de Rotte nauwelijks meer merkbaar aanwezig, het is een natte grens tussen Crooswijk en het Oude Noorden. In de investeringsplannen voor de omliggende wijkaanpakgebieden speelt de Rotte een belangrijke rol. Het onderhavige bestemmingsplan valt buiten de strategische wijkaanpakgebieden, de strook langs de Rotte wordt echter wel meegenomen in de Ontwikkelingsvisie.

Het doel hiervan is de Rotte weer tot verbinding tussen de wijken te maken, de economische en recreatieve potenties van de Rotte optimaal te benutten en mensen enthousiast te maken om te investeren in de Rotte en hun eigen wijk. De Ontwikkelingsvisie gaat vergezeld van het projecten- en ideeënboek Rotte Centraal. Hier worden twee ideeën in genoemd waar dit plan de mogelijkheid voor biedt, horeca in het grote kantoorgebouw en bedrijven/administratieve ruimten in de bebouwing aan de Linker Rottekade.

3. Gebiedstypering

3.1 Archeologie

3.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

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

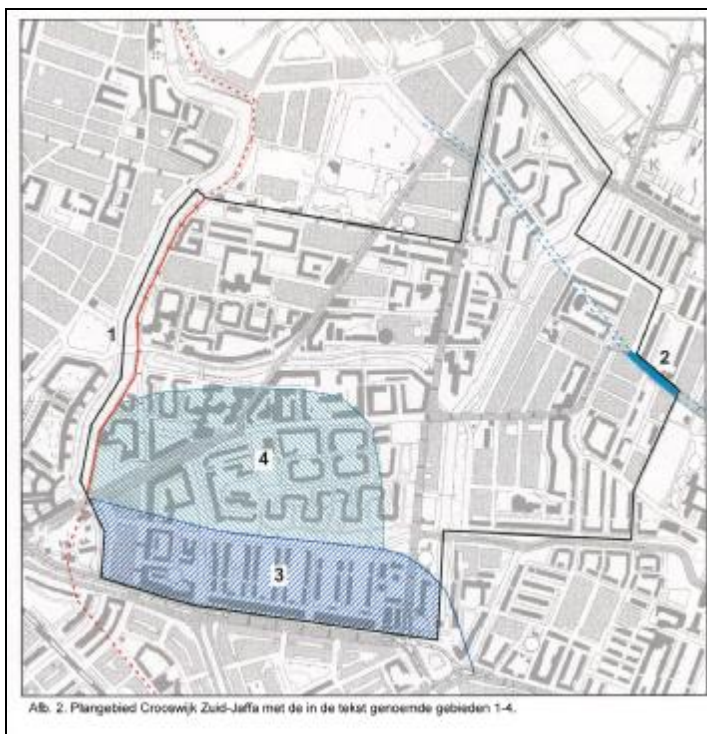


3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een veengebied waarop rond het begin van de jaartelling en de eeuwen daarna klei is afgezet (Afb. 1). Onderzoek in het tracé van de Willemsspoortunnel heeft aangetoond dat er zich in dit kleipakket sporen uit de Romeinse Tijd kunnen bevinden. Langs de Rotte, die voor een natuurlijke ontwatering van het veen zorgde, zijn zelfs nog bewoningssporen uit de Late IJzertijd te verwachten.

Vanaf de 10^e eeuw is het veengebied ontgonnen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld sterk, hetgeen mede de oorzaak was van overstromingen in het derde kwart van de 12^e eeuw. Om het gebied tegen het water te beschermen, werd de aanleg van dijken noodzakelijk. Twee van deze eind 12^e en 13^e eeuwse dijken liggen in het bestemmingsplangebied: een dijk aan de linkeroever van de Rotte (gebied 1, zie afbeelding 2) en een dijk in het tracé van de huidige Oude Dijk en Rusthoflaan (gebied 2).

De aanleg van de dam in de huidige Hoogstraat rond 1270 was het begin van de vorming van de stedelijke nederzetting Rotterdam. De noordgrens van de stad (met vermoedelijk een gracht en wal ter plaatse) liep rond het midden van de 14de eeuw ter hoogte van de Waranda en omsloot gebied 3. De uitleg van de stad was echter te ambitieus, waardoor men rond 1500 de stadsgrens terugbracht tot de huidige Goudsesingel, waarlangs een stadsmuur met stadspoort (Goudsepoort) werden gebouwd. Rond het midden van de 19de eeuw kwam de stadsring weer noordelijker te liggen en werden de gebieden 3 en 4 bij de stad getrokken.



3.1.3 Archeologische verwachting

In het gehele bestemmingsplangebied zijn bewoningssporen uit de Late IJzertijd, Romeinse Tijd en Middeleeuwen te verwachten. De gebieden 1 en 2 zijn twee Laat-middeleeuwse dijktracé's. Hier is de kans op bewoningssporen uit de 12^e eeuw en later het grootst.

Archeologische relictten, die samenhangen met de Middeleeuwse stedelijke nederzetting Rotterdam, zijn te verwachten in gebied 3. Behalve bewoningssporen moet hierbij vooral gedacht worden aan resten die te maken hebben met de stadsverdediging (stadsgrachten, -wallen, -muren en -poorten).

3.1.4. Conclusie

Voor de op de plankaart aangegeven gebieden (deelgebied 1 en 2) geldt een aanlegvergunning. Voor deelgebied 3 dient bij graafwerkzaamheden dieper dan 2, 5 m. beneden NAP een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Voor het gehele bestemmingsplangebied buiten genoemde deelgebieden geldt dat bij grootschalige grondwerkzaamheden (aanleg nieuwe leiding tracés, waterwerken, nieuwbouw, e.d.) dieper dan 2,5 m beneden NAP het doen van archeologische waarnemingen tijdens de uitvoering van genoemde werkzaamheden noodzakelijk is.

3.2 Historie

Tussen 1240 en 1280 wordt het dijkensstelsel ontwikkeld dat ook nu nog in en rond de stad aanwezig is. Aan de noord-oostkant van de (toenmalige) stad Rotterdam ontstond de polder Rubroek (de huidige wijken Rubroek en Crooswijk). Midden door het gebied loopt de Crooswijkseweg die als ontginningsbasis voor de polder diende. In de 16^e en 17^e eeuw ontwikkelt Rubroek zich tot een zogenaamd "lanengebied". Hier vinden allerlei activiteiten plaats waarvoor binnen de stadsmuren geen plaats meer is.

Het gaat om tuinbouw, fruitteelt en het houden van varkens en pluimvee, en daarnaast om ambachtelijke industrie, blekerijen en drie loodwitfabrieken. In ongeveer 1770 worden naast elkaar de hoge en lage Boezem gegraven (deze zijn later gedeeltelijk gedempt en samengevoegd tot één waterloop).

In Kralingen wordt tussen 1844 en 1848 het park "De Nieuwe Plantage" aangelegd. Tussen circa 1820 en 1880 wordt de wijk Rubroek in hoog tempo volgebouwd door speculanten die in hoge dichtheden slechte woningen realiseren. In 1862 wordt de Boezemsingel gegraven, deze waterloop vormt de grens tussen de wijken Crooswijk en Rubroek. In 1883 wordt het gemeentelijke slachthuis geopend aan de pas aangelegde Boezemstraat. Het complex wordt langzaam uitgebreid naar het noordelijk deel van het terrein en er vestigen zich ook aan het slachthuis gerelateerde bedrijven zoals een huidenlooierij, een lijmfabriek en vleesverwerkende bedrijven. Het westelijk deel van Kralingen wordt tussen 1860 en 1910 in hoog tempo volgebouwd met arbeiderswoningen in hoge dichtheden.

Crooswijk is tussen 1895 en 1910 volgebouwd door projectontwikkelaars. Dit gebeurde eveneens in hoog tempo en met kwalitatief slechte huizen in hoge dichtheden. Er blijven veel bedrijven in het gebied aanwezig. Een van de grotere bedrijven is een brouwerij van Heineken. Het hoofdgebouw van deze brouwerij is gebouwd in de jaren '20 en maakt nu onderdeel uit van een kantorencomplex.



Heineken brouwerij

In mei 1940 gaat het grootste deel van de bebouwing van Rubroek verloren door het bombardement en de daarop volgende branden. Alleen ten noorden van de Veemarktstraat en de Goudse Rijkweg blijft de bebouwing gespaard. In de jaren '50 worden er woningen gebouwd in een veel ruimere opzet en met een nieuwe verkaveling. In dezelfde tijd worden ook delen van Kralingen herbouwd. Het park "De Nieuwe Plantage" wordt dan eveneens bebouwd, het noordelijk deel hiervan ligt binnen het gebied van het onderhavige bestemmingplan. In 1975 begint in Rubroek een stadsvernieuwingsoperatie met een aantal groter (ver)nieuwbouwprojecten langs de Rotte en op het vroegere Veemarktterrein. Het gedeelte van Crooswijk binnen dit bestemmingsplan komt gezien de slechte kwaliteit van de bebouwing bijna helemaal in aanmerking voor stadsvernieuwing. Hier wordt in 1976 mee begonnen, tot in de jaren '90 wordt in hoog tempo vernieuwd en gerenoveerd. Als onderdeel van de stadsvernieuwing worden er plannen gemaakt om het slachthuisterrein te ontruimen voor woningbouw.

Het slachthuis wordt in 1979 gesloopt en er wordt op het terrein een grootschalig woningbouwproject gerealiseerd. In het westelijk deel van Kralingen vindt in de jaren '80 een stadsvernieuwingsoperatie plaats.

3.3 Gebiedstypering

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is onder te verdelen in 4 deelgebieden. Deze gebieden onderscheiden zich door ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuur maar zijn qua functionele structuur in grote lijnen vergelijkbaar.

Hieronder zal per deelgebied een ruimtelijke en functionele typering worden gegeven.

3.3.1 Rubroek

De wijk Rubroek wordt begrensd door de Rotte, de Boezem, de Goudsesingel en de Boezemsingel. Het grootste deel van de bebouwing in het gebied bestaat uit complexen van gestapelde woningen. In het zuidelijk deel van de wijk, tussen de Goudsesingel en de Warande / Admiraal de Ruiterweg, stamt de bebouwing uit de jaren '50. In de rest van Rubroek is de bebouwing uit de jaren '50 voor het grootste deel gesloopt en in het kader van de stadsvernieuwing vanaf 1975 vervangen door nieuwbouw. De voormalige kerk aan de Goudserijweg is een van de weinige gebouwen van voor de oorlog, de huidige functie van het gebouw is studentenhuisvesting. Aan de Vondelweg is een begraafplaatsje gelegen. Dit is de oudste joodse begraafplaats van Rotterdam.

Langs de Goudsesingel, Jonker Fransstraat en Admiraal de Ruiterweg is de begane grond voornamelijk in gebruik als winkel en daarnaast voor dienstverlenende bedrijfjes en horeca. Binnen de wijk zijn vier schoolcomplexen gelegen. Aan de Haverlandstraat ligt een vooroorlogs gebouw waar een muziekschool in zat. Dit gebouw staat nu leeg.

Aan het uiteinde van de Boezemsingel is een gemaalgebouw gelegen. Dit markante gebouw in Chalet-stijl (1890) is cultuurhistorisch waardevol en is aangewezen als potentieel monument.



Voormalige kerk aan de Goudse Rijweg

3.3.2 Crooswijk-zuid

De grenzen van Crooswijk-zuid zijn de Rotte, de Crooswijksestraat/Pijperstraat, de Boezemstraat en de Boezemsingel. Centraal door de wijk loopt noord-zuid de Crooswijkseweg. Langs deze weg zijn op de begane grond winkels en andere voorzieningen gevestigd, met daarboven woningen. Langs de Boezemsingel/Crooswijkseingel en op enkele andere plekken in de wijk hebben een aantal panden uit eind 19^e begin 20^e eeuw het bombardement en de daaropvolgende branden overleefd. Een van de markantste gebouwen in de wijk is de oude brouwerij van Heineken. Dit grote bakstenen gebouw uit de jaren '20 staat op de hoek van de Linker Rottekade en de Crooswijkseingel en is nu een kantorencomplex.

De gestapelde woningen die in de jaren '50 zijn gebouwd zijn vanaf 1976 deels gerenoveerd en deels vervangen door nieuwbouw. Hierdoor is een gevarieerde bebouwing ontstaan met panden uit drie perioden cq. bouwstijlen.

3.3.3 Slachthuisterrein

Het (voormalige) slachthuisterrein bestaat hoofdzakelijk uit slingers van gestapelde woningen die dateren van de stadsvernieuwingsoperatie begin jaren '80 van de vorige eeuw. De meeste woningbouwcomplexen zijn 4-5 lagen hoog. In de hoek van de Boezem bevindt zich een slinger van 6 á 8 lagen. Tussen de woonslingers liggen binnenterreinen met openbaar groen en speelgelegenheden. Het hart van de wijk wordt gevormd door het plein Koeweide. Tussen dit plein en de Boezemstraat staan drie panden in eclectische stijl (circa 1880). Zuidelijker langs de Boezemstraat vormt een pand in neo-renaissantestijl een sterk contrast met de omliggende bebouwing. Op de hoek van de Boezemsingel en de Boezem is onlangs een woontoren gerealiseerd.



Pand in neo-renaissantestijl

3.3.4 Jaffa

De wijk Jaffa is het oudste deel van Kralingen en de bebouwing was er voor de stadsvernieuwing kwalitatief het slechts. Dit was in de jaren '80 de aanleiding voor grootschalige renovatie en vernieuwing. Jaffa is nu een menging van gerenoveerde bebouwing uit eind 19^e begin 20^e eeuw, wederopbouw uit de jaren '50 en stadsvernieuwing uit de jaren '80. De Gerdesiaweg ten zuiden van het plangebied maakte in de wederopbouwplannen deel uit van een groene scheg vanaf de binnenstad naar buiten. Als begeleiding van deze weg zijn in de jaren '50 rijen met gestapelde woningen gerealiseerd. De rest van het gebied ten zuiden van de Goudse Rijweg is bijna helemaal nieuwbouw. In het noordelijk deel van Jaffa is de bebouwing gemengd renovatie en stadsvernieuwing. Langs de Goudse Rijweg, de Vlietlaan en de Frits Ruijsstraat wordt de begane grondverdieping hoofdzakelijk ingenomen door winkels, met daarboven woningen.

3.3.5 Verkeer

De Goudsesingel aan zuidkant van het plangebied en de Boezenweg/Boezemstraat maken deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Rotterdam. Deze wegen komen samen aan het Oostplein, dat voor een deel binnen dit plangebied ligt. Het Oostplein is een stedelijk/regionaal verkeersknooppunt. Hier bevindt zich ook een metrostation.

Andere belangrijke verkeersverbindingen (50-km wegen) zijn de Jonker Fransstraat/Linker Rottekade, de Admiraal de Ruyterweg/Goudserijweg in Rubroek en de Goudse Rijweg/Vlietlaan/Oudendijk in Jaffa, de Crooswijkseweg, de Crooswijksestraat, de Crooswijksesingel/Boezemsingel, de Boezemlaan, de Vondelweg en de Waranda/Gerdesiaweg.

Het plangebied is goed ontsloten met de tram. Langs alle vier de randen van Oud-Crooswijk/Rubroek loopt een tramlijn (tramlijnen 3, 7 en 8). Tramlijn 7 ontsluit Kralingen via de Goudse Rijweg/Vlietlaan/Oudendijk.

3.3.6 Groen

Het plangebied heeft overwegend een “stenig” karakter. De grote groenstructuren in (of net buiten) het gebied liggen aan de randen van de wijken. De Rotte en de Boezem zijn twee blauw/groene linten die Rubroek en Oud-Crooswijk in het oosten en westen begrenzen. De Rotte heeft weinig groen erlangs en kan daardoor niet als een onderdeel van de groene buitenruimte worden gezien. De Boezem is door de brede groenstroken erlangs de belangrijkste groene ruimte van het gebied. De Boezem en de Rotte worden met elkaar verbonden door de Crooswijksesingel, de grens tussen Oud-Crooswijk en Rubroek. Direct ten noorden van Oud-Crooswijk bieden het Schuttersveld en de begraafplaats een groene uitlopmogelijkheid. Ten oosten van Jaffa wordt het Gashouderpark momenteel ingericht na een bodemsanering. Verreweg het grootste groene recreatiegebied in de buurt is natuurlijk het Kralingse Bos.

Binnen de wijken is er weinig structureel groen. Rubroek heeft langs de Warande en de Boezenweg een brede groen zone met speelplekken. Tussen de gestapelde woningen in het noordelijk deel van het Slachthuisterrein liggen groene gebieden die door hun omvang uitnodigen tot gebruik als park.

4. Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en een plankaart. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welke beleidsregels en uitgangspunten richtinggevend zijn voor het plan en waarom bepaalde voorschriften zijn opgenomen en hoe deze moeten worden geïnterpreteerd.

Het onderhavige plan is voornamelijk conserverende van aard. Het plan moet flexibel zijn zodat kleine ontwikkelingen die ruimtelijk wenselijk zijn en geen onevenredige hinder veroorzaken binnen de bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.

Hieronder wordt het plan beschreven aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

4.2 Bestemmingen

4.2.1 Woningen

In dit plan is een onderscheid gemaakt in drie woonbestemmingen; laagbouwwoningen, gestapelde woningen en bijzondere woongebouwen. Daarnaast bestaan de bestemmingen “Winkels waarboven woningen, gestapeld” en “Gemengde bebouwing” voor het grootste deel uit woningen, met op de begane grond andere functies. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit gestapelde woningen, al dan niet met een andere functie op de begane grond.

De bestemming “Bijzonder woongebouw” is gegeven aan het verzorgingstehuis van de stichting Patrimonium. Binnen deze bestemming zijn (naast woningen) voorzieningen toegestaan ten behoeve van de verzorgingsfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan gemeenschapsruimten, een restaurant, medische voorzieningen en winkeltjes. Het verzorgingstehuis Hoppesteyn is eveneens bestemd als “Bijzonder woongebouw”. Een uitzondering vormt de nieuwe Koninginnetoren, die de bestemming “Gemengde bebouwing VI” heeft gekregen.

In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten. Om het woonkarakter te waarborgen worden verder slechts eisen gesteld aan het maximaal opgesteld elektrisch vermogen en de hoeveelheid samengeperste gassen en gevaarlijke stoffen die zich in de woning mogen bevinden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening.

De woonbestemming is toegekend aan het hoofdgebouw, hierbij is op de plankaart aangegeven hoeveel bouwlagen het gebouw mag hebben. Om binnen het plan de nodige flexibiliteit te bieden is de woonbestemming soms wat ruimer gelegd dan de huidige woning.

De bij een woning behorende gronden hebben de bestemming “Tuin” gekregen. In de voorschriften een regeling opgenomen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij de woning. In voortuinen (vóór de voorgevel gelegen) zijn geen bijgebouwen toegestaan en mag niet worden geparkeerd.

Bergingen bij gestapelde woningen zijn (als ze niet binnen het hoofdgebouw zelf zijn gelegen) als “Berging” bestemd.

Garageboxen zijn bestemd als “Garages”. Deze boxen mogen gebruikt worden voor het stallen van auto's en voor berging voor huishoudelijke doeleinden, dus niet als bedrijfsopslag. Inpandige garages vallen binnen de woonbestemming. Garages bij een woning vallen binnen de bestemming “Woningen” als uitbreiding van de woning ter plaatse van de garage niet tot een stedenbouwkundig onwenselijke situatie leidt.

4.2.2 Winkels

Het beleid van de gemeente Rotterdam is er op gericht om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in winkelcentra en winkelstraten, en niet in woonwijken. Bedrijfjes en beroepsuitoefening in huis wordt binnen woonwijken wel als wenselijk gezien en aangemoedigd. Het plangebied kent een aantal winkelstraten met winkels op de begane grond en gestapelde woningen daarboven. Hieronder volgt een beschrijving van deze winkelgebieden en hoe hiermee in dit bestemmingsplan is omgegaan.

De Goudsesingel is een belangrijke winkelstraat. In nagenoeg de hele straat bestaat de begane grondlaag uit winkels en commerciële dienstverlening. De vooruitzichten om in de toekomst deze positie als winkelstraat te kunnen behouden zijn goed. Verwatering van het winkelkarakter door andere functies is niet gewenst. Daarom hebben deze panden evenals in het thans geldende plan een bestemming "Winkels waarboven woningen, gestapeld" gekregen. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond winkels en ondernemingen met een soortgelijke uitstraling, zoals een reisbureau of een kapsalon, toegestaan.

De Jonker Fransstraat is een aanloopstraat voor het winkelgebied in het centrum van Rotterdam, in het verlengde van de Meent. In de toekomst kan deze functie in het winkelapparaat worden behouden. Het is daarbij wel van belang het winkelgebied af te bakenen. De Admiraal de Ruyterweg wordt als grens van het winkelgebied gezien. Deze weg en een stuk van de Jonker Fransstraat ten noorden hiervan hebben in het voorgaande plan evenals het zuidelijk deel van de Jonker Fransstraat de bestemming "Winkels waarboven woningen, gestapeld". Het winkelgedeelte van de Jonker Fransstraat behoudt deze bestemming terwijl de panden ten noorden hiervan die voorheen deze bestemming hadden nu als "Gemengde bebouwing I" zijn bestemd. Dit maakt binnen het bestemmingsplan de gewenste functiewijziging van winkel naar wonen, maatschappelijke voorzieningen, een bedrijfje of een kantoorje mogelijk.

De Crooswijkseweg ligt centraal in Oud- en Nieuw Crooswijk en zou daardoor kunnen uitgroeien tot het wijkwinkelcentrum voor heel Crooswijk. De levensvatbaarheid van de Crooswijkseweg als winkelcentrum staat of valt met de mogelijkheid om de twee supermarkten te kunnen uitbreiden. Om de mogelijkheid tot een wijkwinkelcentrum niet te frustreren en het winkelkarakter te handhaven is aan de winkelpanden de bestemming "Winkels waarboven woningen, gestapeld" toegekend.

In het bestemmingsplan Jaffa uit 1986 hebben de panden langs de Goudse Rijkweg, de Vlietlaan en de Frits Ruysstraat de bestemming "Winkels waarboven woningen, gestapeld" gekregen. De Goudse Rijkweg en de Vlietlaan hebben een goed toekomstperspectief als winkelgebied. De panden langs deze straten behouden daarom hun bestemming. Dit betekent dat op de begane grond alleen woningen en winkels zijn toegestaan (behalve waar dit met een aanduiding anders is aangegeven). De Frits Ruysstraat heeft als winkelgebied weinig toekomst omdat er weinig (potentiële) consumenten doorheen gaan. Om de overgang van winkelstraat naar gemengd gebied vloeiend te laten verlopen, hebben de panden waarvan de begane grond eerst alleen voor winkels was bestemd nu de bestemming "Gemengde bebouwing I" gekregen.

Winkels die buiten winkelstraten of straten met een gemengd karakter zijn gelegen hebben binnen de bestemming wonen de aanduiding "winkel toegestaan" gekregen. Dit betekent dat wonen de hoofdfunctie is maar dat de begane grond ook als winkel mag worden gebruikt.

4.2.3 Horeca

In maart 2000 is de nota "Horecabeleid Kralingen-Crooswijk" verschenen. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich 40 horeca-vestigingen, variërend van snackbar tot café of restaurant. In het gebied bevinden zich geen echte uitgaansgebieden met aaneengesloten horeca. De meeste horeca ligt aan straten met een gemengde functie.

Dit bestemmingsplan kent geen aparte horeca-bestemming. De horeca is op de plankaart bestemd met de aanduiding "Horeca toegestaan". Hierbij geldt dat alleen de begane grond als horecagelegenheid mag worden gebruikt. Een uitzondering hierop vormt het pand Boezemstraat 188, dit is geheel medebestemd voor horeca. In de voorschriften zijn de adressen vastgelegd waar horeca is toegestaan. Binnen de bestemming "Winkels, waarboven woningen gestapeld" zijn 22 panden mede bestemd voor horeca. Voor de bestemmingen "Gemengde bebouwing" en "Woningen, gestapeld" zijn dit respectievelijk 15 en 3 panden.

Binnen het kantoorgebouw op de hoek van de Linker Rottekade en de Crooswijksesingel is het toegestaan een horecagelegenheid te vestigen met een maximale oppervlakte van 150 m², mits deze aan de Linker Rottekade wordt gesitueerd.

Aan de Crooswijkseweg zijn 6 horecavestigingen gelegen. In een zijstraat van de Crooswijkseweg, de Pleretstraat, bevindt zich een eetcafé. Er is nu een goed evenwicht tussen wonen, detailhandel en horeca in de Crooswijksestraat en omstreken. Een verdere uitbreiding van het aantal horecagelegenheden is daarom niet gewenst.

In Jaffa zijn 16 horecagelegenheden gesitueerd. Deze zijn hoofdzakelijk geconcentreerd in het winkelgebied. Omdat 's avonds de woonfunctie overheerst is een uitbreiding van het aantal horecavestigingen niet gewenst.

In Rubroek concentreert de horeca zich voornamelijk in de Jonker Fransstraat. Hier zijn momenteel acht horecavestigingen gelegen, en nog twee om de hoek in de Admiraal de Ruyterweg. Door de aanwezigheid van relatief veel horeca staat de woon- en leefsituatie hier enigszins onder druk. Ook hier is daarom gekozen voor consolidatie. De Goudsesingel is een brede winkelstraat waarvan de noordkant binnen dit bestemmingsplan ligt. Er zijn hier twee horecagelegenheden gevestigd. In deze straat is een beperkte, op de bestaande horeca gerichte, uitbreiding van het aantal horecavestigingen wenselijk. In de voorschriften is een vrijstelling opgenomen waardoor met een korte procedure een nieuw horecabedrijf kan worden toegelaten.

4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen vallen sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende functie. Een kerk kan bijvoorbeeld een culturele ontmoetingsruimte worden en op de plek waar nu een school zit is ook een polikliniek mogelijk.

Binnen de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" vallen 10 scholen, 2 kerkgebouwen, een politiebureau, een aantal sociaal-culturele ruimten en een leegstaande muziekschool.

Maatschappelijke voorzieningen zijn eveneens toegestaan op de begane grond van de panden met een bestemming "Gemengde bebouwing".

Er is nog niet bekend wat er met de leegstaande muziekschool aan de Haverlandstraat zal gebeuren.

4.2.5 Gemengde bebouwing

Een groot aantal panden binnen het plangebied heeft de bestemming "Gemengde bebouwing". Er is een onderscheid gemaakt in acht soorten gemengde bebouwing. Op de volgende bladzijde is in een schema aangegeven wat de verschillen tussen deze acht soorten gemengde bebouwing zijn.

De bestemming "Gemengde bebouwing I" laat op de begane grond de functies winkels, bedrijven categorie I en II, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe. Deze bestemming is gegeven aan bebouwing langs doorgaande wegen. Binnen deze bebouwing zijn evenals in de geldende plannen op de begane grond geen woningen toegestaan. Een andere reden om deze bestemming toe te kennen is het winkelbeleid. Bebouwing waar nu winkels zijn gevestigd maar waar gezien het winkelbeleid een andere functie meer op zijn plaats is heeft deze ruime bestemming gekregen.

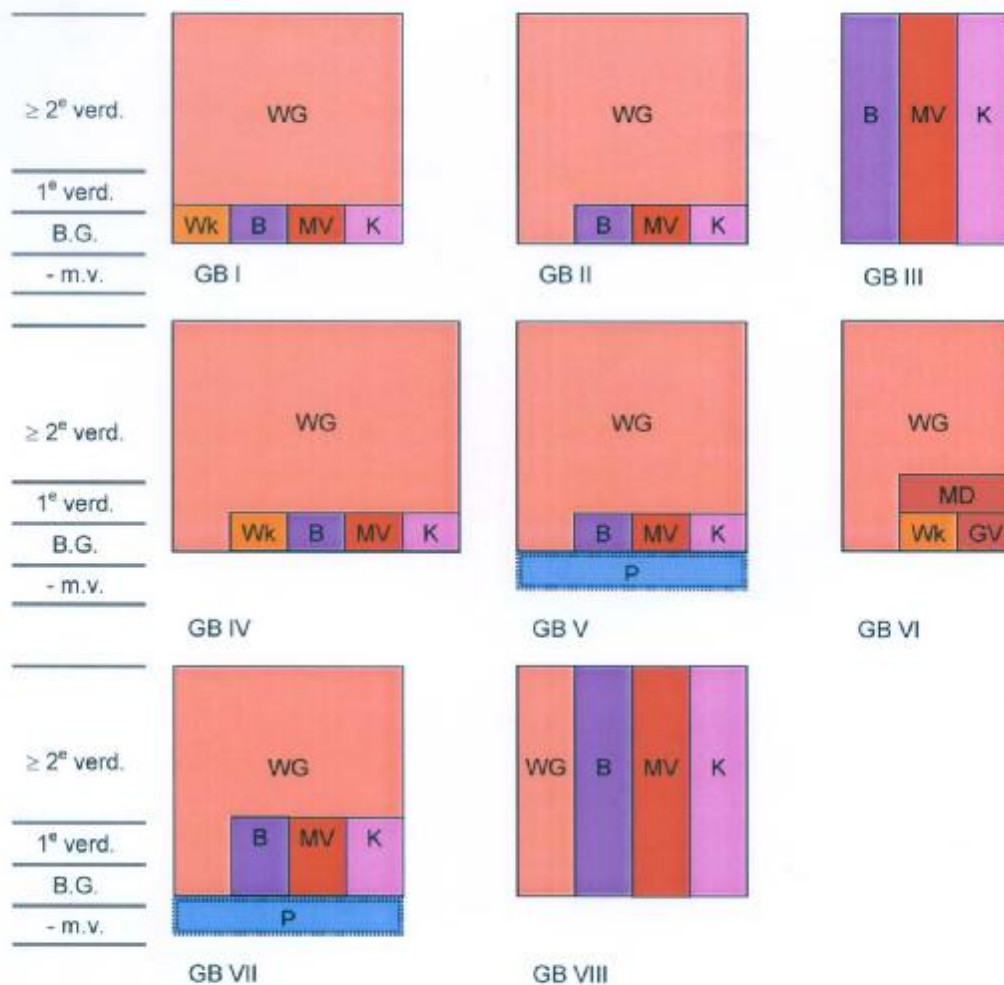
De bestemming "GB II" laat op de begane grond naast wonen ook bedrijven (milieucategorie I en II), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe (géén winkels). Deze bestemming is gegeven aan bebouwing in het woongebied waar op de begane grond bedrijfjes zitten of gezeten hebben. Dan wel aan bebouwing waar op basis van het vorige plan bedrijfjes mochten zitten. Ook panden waarvan de begane grond zich leent voor een bedrijfje hebben deze bestemming gekregen. Woongebouwen met op de begane grond maatschappelijke voorzieningen of kantoorruimtes hebben eveneens deze bestemming gekregen. Uitwisseling tussen deze functies is zonder meer mogelijk.

Er is in Rotterdam veel behoefte aan bedrijfsruimte voor startende ondernemers. Met deze flexibele regeling in dit bestemmingsplan kunnen bedrijfjes zich op geschikte plekken vestigen zonder (vrijstellings)procedure.

Panden waarin geen woningen aanwezig zijn en waarin ook op de verdiepingen bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, hebben de bestemming "Gemengde bebouwing III" gekregen.

Gemengde bebouwing IV is de meest ruime bestemming. Hier mag naast alles wat in Gb I is toegestaan ook op de begane grond worden gewoond.

De ontwikkellocatie tussen de Boezemweg en de Boezemkade heeft de bestemming "Gemengde bebouwing V". Deze bestemming laat een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage toe en is verder gelijk aan "Gemengde bebouwing II".



Afb. Mogelijkheden per bouwlaag voor de verschillende GB bestemmingen

Legenda

WG	Gestapelde Woningen	K	Kantoren
Wk	Winkels	MD	Medische Doeleinden
MV	Maatschappelijke Voorzieningen	GV	Gemeenschappelijke Voorzieningen
B	Bedrijven	P	Parkeren



Koninginnetoren

De Koninginnetoren is bestemd als “Gemengde bebouwing VI”. Binnen het hele gebouw mag worden gewoond. Op de begane grond zijn winkels en gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van het verzorgingstehuis mogelijk. De eerste verdieping is mede bestemd voor medische voorzieningen. De nieuwbouw langs de Goudse Rijkweg heeft de bestemming “Gemengde bebouwing VII” gekregen. Deze bestemming staat bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe op de begane grond en de eerste verdieping en woningen op alle verdiepingen, hieronder is een parkeergarage toegestaan. In de bestemming “Gemengde bebouwing VIII”, op de hoek van de Goudse Rijkweg en de Crooswijkseweg, zijn op alle verdiepingen woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan.

4.2.6 Kantoren

Op de hoek van de Linker Rottekade en de Crooswijksesingel is een groot kantoorpand gesitueerd (het voormalige Heineken Pand). Daarnaast, aan de Crooswijksesingel, ligt een kleiner kantoorpand. Aan de Boezemsingel ligt naast de kerk een groot kantoorgebouw. Aan het Vredenoordplein in Jaffa ligt eveneens een kantoorgebouw. Deze panden zijn als zodanig bestemd. Daarnaast zijn verspreid over de wijk enkele kleine kantoorruimten aanwezig, deze zijn binnen de bestemming “Gemengde bebouwing” gelegen.

Het beleid van de gemeente (en van hogere overheden) is er op gericht kantoren te concentreren op locaties die goed bereikbaar zijn met het o.v. dan wel met de auto. Een grootschalige uitbreiding van de hoeveelheid kantoorruimte binnen dit plangebied is daarom niet gewenst. Kleine kantoren kunnen gevestigd worden binnen de bestemming “Gemengde bebouwing”.

4.2.7 Bedrijven

Verspreid over het plangebied zijn een aantal bedrijfjes gesitueerd. Het gaat hierbij voornamelijk om reparatiebedrijven van geringe omvang. Als het betreffende pand alleen als bedrijf wordt gebruikt heeft het een bestemming “Bedrijven” gekregen. Indien er boven het bedrijf woningen zijn gesitueerd is de bestemming “Gemengde bebouwing”. Binnen de bestemming “Gemengde bebouwing” kan op de begane grond zonder meer worden gewijzigd van wonen naar bedrijven of vice versa.

In het plangebied zijn alleen bedrijven toegestaan die voorkomen op de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst (milieucategorie I en II). De aanwezige bedrijven worden, gelet op de aard en omvang, geacht binnen een woonwijk te passen.

4.2.8 Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen.

In de nota “Het Rotterdams prostitutiebeleid” (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen. Dit betekent dat in eerste instantie alleen bestaande inrichtingen voor vergunningverlening in aanmerking komen, op voorwaarde dat deze inrichtingen kunnen voldoen aan de gestelde eisen en de exploitanten geen criminele antecedenten hebben.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan.

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

Alle bestaande seksinrichtingen die voorzien zijn van een exploitatievergunning voor een seksinrichting worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding ‘seksinrichting toegestaan’ opgenomen. Als bestaande seksinrichting wordt aangemerkt de seksinrichting waarvan de exploitant kan aantonen dat die al vóór 1 februari 2000 werd geëxploiteerd.

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin verkoop (van producten van seksuele aard) plaatsvindt en geen seksuele handelingen worden verricht, valt buiten het begrip seksinrichting. Een dergelijk gebruik wordt in een bestemmingsplan aangemerkt als zijnde passend in de bestemming “winkel”.

4.2.9 Belhuizen

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

Overeenkomstig Rotterdams beleid zoals vastgelegd in de ‘leefmilieuverordening belhuizen’ najaar 2005, legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

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

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

4.2.10 Openbare nutsvoorziening

In dit bestemmingsplan hebben twee gemealgebouwen de bestemming “voorzieningen van openbaar nut” gekregen. Deze bestemming is eveneens toegekend aan vier gebouwen ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening (trafohuizen). Kleine bouwwerken van openbaar nut zijn niet bestemd maar kunnen na een vrijstellingsprocedure overal worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om gebouwtjes met een inhoud van minder dan 60 m³.

4.2.11 Verkeers- en verblijfsgebied

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming “Verkeersweg” gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies.

Binnen de bestemming “Verkeersweg” zijn de 50-km wegen opgenomen die, gebaseerd op de wegcategorisering duurzaam veilig, ook in de toekomst 50-km wegen zullen blijven. Het gaat om de Goudsesingel, de Jonker Fransstraat/Linker Rottekade, de Admiraal de Ruyterweg, de Crooswijksestraat/Pijperstraat, de Boezemweg/Boezemstraat, en in Jaffa de Goudse Rijweg/Vlietlaan/Oudendijk.

De bestemming “Verblijfsgebied” is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke.

Binnen deze bestemming is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

Onder de zuid-oosthoek van het plangebied loopt een deel van het metrotracé. Hiervoor is een dubbelbestemming “Metro” opgenomen. De grond boven de metro is bestemd als “Verblijfsgebied”. Het benzinestation aan de Goudse Rijweg heeft de bestemming “Verkooppunt voor motorbrandstoffen” gekregen. Dit benzinestation heeft geen LPG-vulpunt.

4.2.12 Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als “Groen”. Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan. Ten aanzien van water geldt hetzelfde als voor de bestemming “Verblijfsgebied”. Het begraafplaatsje aan de Vondelweg is bestemd als “Begraafplaats”.

4.3 Ontwikkelingen

4.3.1 Kop Goudse Rijweg

Het grootste deel van de bebouwing aan de kop van de Goudse Rijweg is thans gesloopt. Voor de nieuwbouw die hier zal worden gerealiseerd is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen en er is al een bouwvergunning. De ontwikkeling is conform de bouwvergunning reeds opgenomen in het ontwerp- bestemmingsplan “Crooswijk-zuid/Jaffa”, en is daarom geen nieuwe ontwikkeling in het kader van dit bestemmingsplan.

Aan weerszijden van de Goudse Rijweg zal in 5 lagen worden gebouwd, waarvan de eerste twee lagen naast woningen ook uit bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen kunnen bestaan. Aan de koppen van deze bebouwing kunnen aan het Goudseplein twee hoogte-accenten van 8 lagen worden gerealiseerd. De bebouwing aan de zuidkant van de Goudse Rijweg is onderdeel van een blok dat waarvan de andere drie kanten bestaan uit woonbebouwing in 4 en 5 lagen.

Het oude pand van “De Arend en de Zeemeeuw Rubroek” wordt gesloopt t.b.v. de gemengde bebouwing aan de noordkant van de Goudse Rijweg. Op de naastgelegen kavel wordt een nieuw pand voor De Arend en de Zeemeeuw gebouwd. Dit pand is aan de Goudse Rijweg 5 lagen, waarin naast maatschappelijke voorzieningen ook bedrijven en kantoren zijn toegestaan.

4.3.2 Boezemweg – Boezemkade

Op de locatie tussen de Boezemkade en de Boezemweg en tussen de Goudse Rijweg in het noorden en de Marktveldstraat in het zuiden (de “Bobo” locatie) wordt thans nieuwbouw gerealiseerd. Het gaat hierbij om een langgerekt transparant woongebouw van circa 140 appartementen in maximaal acht lagen (gerekend vanaf de Boezemweg) met een plat dak.

Omdat de Boezemkade ruim 1,5 meter hoger ligt dan de Boezemweg en daardoor de lichttoetreding aan die kant niet optimaal is, en vanwege de drukke verkeerssituatie, is de begane grond niet geschikt voor woningbouw. Omdat de locatie goed bereikbaar is vanuit Kralingen en Crooswijk is de begane grond van het geplande gebouw wel zeer geschikt voor niet-woonfuncties zoals kantoren, bedrijfjes of een maatschappelijke voorzieningen.

De ontwikkelingslocatie heeft de bestemming “Gemengde bebouwing V” gekregen. In de onderbouw kan een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Op de begane grond zijn naast woondoeleinden de volgende functies toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven tot en met milieucategorie II. Op de daarboven gelegen verdiepingen zijn alleen woningen toegestaan.

4.3.3 Wollefopestraat-Blaardorpstraat

Deze mogelijke ontwikkeling betreft een aantal panden die ten westen van de Wollefopestraat tussen de Blaardorpstraat en het Gansdorppad zijn gelegen. De panden Wollefopestraat 75 en 77 vallen buiten deze ontwikkeling. De betreffende panden verkeren in slechte staat en geven een rommelige aanblik.

Mogelijk worden deze panden gesloopt om hier een appartementengebouw van vier verdiepingen neer te kunnen zetten. De locatie heeft de bestemming “Gemengde bebouwing II” gekregen. Dit betekent dat op de begane grond een bedrijf, kantoor of maatschappelijke voorziening is toegestaan.

4.3.4 Ammanstichting

Op deze locatie tussen Boezemweg en de Willem Schürmanstraat ligt nu een gebouwencomplex met onderzoeksinstituut en scholen voor doven van de Ammanstichting. Omdat de scholen uit dit complex waarschijnlijk naar elders in Rotterdam verplaatst zullen worden, is deze stichting zich aan het beraden over de toekomst van de gebouwen. De hoogbouw aan het Ammanplein en het vijfhoekige gebouwtje erachter, zijn van bijzondere architectonische waarde en maken een kans om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Momenteel wordt er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor hergebruik en voor nieuwbouw op de rest van het terrein. Deze plannen zijn nog onvoldoende concreet en zijn daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan.



Hoogbouw aan het Ammanplein

4.3.5 Ketenstraat

Aan de westzijde van de Ketenstraat zal een blok met verouderde woningen worden gesloopt. Het is de bedoeling om hier in dezelfde rooilijn en met de zelfde bouwhoogte nieuwe woningen terug te bouwen. Op eigen terrein zullen ook een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.3.6 Spiegelnisserkade

Op deze locatie, gelegen tussen de Spiegelnisserkade en de Koepelstraat zijn een aantal bouwvallige panden gesloopt. In plaats daarvan zal een nieuw woongebouw worden gerealiseerd, met 5 bouwlagen. Onder het gebouw komt een parkeerkelder die wordt ontsloten vanaf de Koepelstraat.

4.3.7 Willem Schürmannstraat

In het kader van het bieden van ruimte voor intensief beschermd wonen onder begeleiding van Bouman GGZ, is ter plaats van de Schürmannstraat 26-32, Queridostraat 4 en Queridohof 1-3, tevens wonen (met een klein kantoor voor begeleidend personeel) mogelijk gemaakt.

4.3.8 Ontwikkelingen

Door de woningcorporatie WBR wordt, samen met OBR en dS+V, gewerkt aan de voorbereiding van een ontwikkelingsvisie voor “Jaffa”. Het betreft het gebied begrenst door Sophiakade, Libanonweg, Jaffa/Vlietlaan en Goudse Rijkweg. In het kader van deze ontwikkelingsvisie wordt ook een aanvullend onderzoek gedaan naar het winkelgebied Vlietlaan en omgeving, waarbij onder meer wordt gezocht naar een locatie voor een supermarkt. Omdat de levensvatbaarheid van de winkelvoorziening aan de Goudse Rijkweg steeds minder wordt, is denkbaar dat in de toekomst een woonbestemming in plaats van gemengde bebouwing en winkels op zijn plaats is.

5. Water

5.1. Beleidskader Water

Het Rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de 4^e Nota Waterhuishouding (december 1998). Deze Nota staat in het teken van het integraal duurzaam (stedelijk) waterbeheer, met het oog op zowel kwaliteit als kwantiteit (droge voeten). In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven. Hierin is eveneens een werknorm voor de kans op inundatie vanuit oppervlaktewater (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd.

In de wijziging op het Bro per 1 november 2003 is de Watertoets wettelijk verplicht gesteld.

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland over water is vastgelegd in het beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer, met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar Nota Planbeoordeling 2002 het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10 % oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd.

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

Op basis van de Keur verlenen de Waterschappen hun vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en van werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Waterbeleid in Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2000 het Waterplan Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan zijn lange termijn streefbeelden en kwaliteitsdoelstellingen, geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeelden hebben een integraal karakter, niet alleen waterkwaliteit en -kwantiteit, maar ook natuurwaarden en belevingswaarden spelen een rol.

1. Bij het streefbeeld de groene wiggen staat de natuur centraal. Dit streefbeeld is van toepassing op gebieden met watersystemen die een grote natuurlijke component bezitten of deze in potentie hebben.
2. In de blauwe ring spelen zowel de belevingswaarde als ruimte voor natuur een rol. Dit streefbeeld heeft betrekking op de watersystemen in de wijken die als een ring om de compacte stad heen liggen. Kenmerkend voor deze gebieden is de ruimere stedenbouwkundige structuur, waar meer ruimte is gecreëerd voor water en groen.
3. Bij het water in de compacte stad staat de belevingswaarde centraal. Dit streefbeeld heeft betrekking op de singels in de oude stadswijken en het centrum van Rotterdam.

Het waterplan is tevens het kader waarbinnen afstemming met de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard) plaatsvindt. De rapportage 'Wateroverlast Rotterdam' en de 'nulmeting monitoring waterkwaliteit' vormen belangrijke input voor de karakterisering van het watersysteem.

Beleid Hoogheemraadschap van Schieland

Het Waterbeheersplan van het Hoogheemraadschap van Schieland beschrijft de algemene principes, de doelen en de inzet van middelen op het gebied van waterkwantiteit en kwaliteit. Met betrekking tot de Watertoets hanteert het Hoogheemraadschap van Schieland een eigen notitie met procedurele en inhoudelijke uitgangspunten voor afstemming waterbeheer en Ruimtelijke Ordening.

Schielands Keur is het document op basis waarvan het Hoogheemraadschap van Schieland vergunning verleent voor het uitvoeren van werken. Het gaat daarbij om werken die in, op of langs watergangen of waterkeringen worden gerealiseerd. De vergunningverlening neemt enkele maanden in beslag en wordt ter inzage gelegd. De in deze keur opgenomen bepalingen zijn gericht op het:

1. in stand houden en het goed functioneren van de waterhuishouding;
2. in stand houden van de waterkeringen.

5.2. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders tot een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente overleg gevoerd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Bij het opstellen van het voorontwerp-bestedingsplan heeft het Hoogheemraadschap enkele opmerkingen gemaakt ten behoeve van de waterparagraaf. Omdat deze niet geheel waren verwerkt heeft het Hoogheemraadschap in het kader van het art. 10 overleg enkele aanvullende opmerkingen gemaakt. Deze zijn geheel verwerkt in dit hoofdstuk Water, in de voorschriften en op de plankaart.

5.3. Huidige watersysteem

Oppervlaktewater

De Rotte (in het plangebied) de Boezem en de Boezemsingel/Crooswijksesingel maken deel uit van het streefbeeld “compacte stad”. Waar de Boezem de bocht om gaat en tussen het Slachthuisterrein en het Kralingse Bos ligt valt deze binnen het streefbeeld “groene wiggen”. Het plangebied valt niet binnen een oppervlaktewaterbemalingsdistrict. Met uitzondering van de Boezemsingel dat wordt bemalen door het gemaal aan de oostkant.

De Crooswijksesingel de Boezemsingel en de Boezem (water en bijbehorend groen) maken deel uit van het Singelplan. Deze singels zullen de komende jaren worden vernieuwd. Hierbij wordt behalve aan de uitstraling van het water en groen ook aandacht besteed aan een meer ecologische benadering van water.

Deze waterkering is op de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming “Waterkering”, hier gelden bouwbeperkingen.

De hoofdwatgangen (in beheer bij Schieland) zijn met een keurstrook van 5 meter vanaf de waterbestemming aangegeven op de plankaart, binnen de keurstrook gelden bouwbeperkingen.

Regen en afvalwatersysteem

Aan de Willem Schürmannstraat ligt het hoofdgemaal van het afvalwaterbemalingsdistrict Oost. Vanuit dit gemaal lopen door het plangebied twee rioolwaterpersleidingen. Deze zijn op de plankaart aangegeven met een bestemming.

5.4. De wateropgave

Bij ontwerp en herinrichting van woonwijken en de bouw of renovatie van gebouwen dient er naar te worden gestreefd om afstromend regenwater van verharde oppervlakten niet naar het rioolstelsel te leiden maar naar het oppervlaktewater. Dit is van groot belang om de overstortproblematiek te verminderen en de waterkwaliteit van de singels te verbeteren.

Aan nieuwbouwprojecten wordt vanuit duurzaam waterbeheer de eis gesteld dat er geen uitlogende, milieubelastende materialen zoals zink, koper en lood worden toegepast in daken, goten en dergelijke die afwateren op het oppervlaktewater. Dergelijke lozingen zijn op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren niet toegestaan.

Toepassing van de landelijke normen van het Nationaal bestuursakkoord water (NBW) betekent het volgende. Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat het watersysteem vóór 2015 kwantitatief op orde moet zijn, uitgaande van het huidige klimaat. Bij een bemalingcapaciteit van 18 mm/dag en een toelaatbare peilstijging van 75 cm geldt als (voorlopige) richtlijn dat er 5,4 procent water moet zijn. Voor nieuw in te richten stedelijk gebied gaat Schieland conform het NBW uit van het klimaat in het jaar 2100 volgens het ‘middenscenario’ voor de toename van de neerslagintensiteit. Bij dezelfde condities als hierboven genoemd geldt als (voorlopige) richtlijn dat er 6,7 procent water moet zijn. Het Hoogheemraadschap van Schieland stelt als eis dat bij het toevoegen van meer dan 1 hectare aan verhard oppervlak, dit gecompenseerd dient te worden door de aanleg van extra oppervlaktewater.

In oudere stadswijken zoals Crooswijk komt wateroverlast voor. Het Hoogheemraadschap van Schieland werkt aan een oplossing hiervoor door de bemalingscapaciteit te vergroten.

De hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied voldoet niet aan Schielands richtlijn en ook niet aan het streefbeeld van het Waterplan. Het is van groot belang dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken naar de mogelijkheden om de waterbergingscapaciteit in het plangebied te vergroten. Dit bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige (vervangende) nieuwbouw. Het gemengde rioolstelsel dat in het grootste deel van de stad aanwezig is wordt waar mogelijk omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel. Thans wordt het grootste deel van het (relatief schone) neerslagwater afgevoerd naar een rioolwaterzuivering.

6. Milieu

6.1 Beleid

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

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

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

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

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

6.2 Geluid

Geluidshinder kan worden veroorzaakt door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven aan wat als ten hoogste acceptabele geluidsbelasting wordt gezien bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting is een onderscheid gemaakt tussen bestaande situaties en nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidshinder veroorzakende functies (nieuwe situaties)

Wegverkeer

Voor de meeste wegen in het plangebied geldt (nu of in de toekomst) een 30-km regiem. Deze wegen hoeven ingevolge de Wet geluidhinder niet betrokken te worden bij geluidsonderzoek. Op grond van artikel 77 Wet geluidhinder moet voor alle nieuwe situaties die een bestemmingsplan mogelijk maakt binnen een zone langs een weg waar 50-km/uur of meer mag worden gereden een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Bij 50-km wegen is deze zone 200 meter aan weerszijden.

Plangebied

In het bestemmingsplan "Crooswijk zuid - Jaffa" wordt één nieuwe situaties in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt, dit is de ontwikkeling aan de Willem Schürmannstraat. De andere ontwikkelingen in het plangebied zijn geen nieuwe situaties meer in het kader van dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van de locatie tussen de Boezemweg en de Boezemsingel is in het kader van de 2^e herzieningen van het bestemmingsplan Crooswijk een akoestisch onderzoek gedaan. Dit geldt eveneens voor de koninginnetoren. voor deze locaties is begin 2002 bij de provincie een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde ingediend. Deze hogere waarden zijn door gedeputeerde staten vastgesteld.

Voor de nieuwbouwlocatie "Kop Goudse Rijweg" is een artikel 19 procedure gevoerd. In dit kader is een hogere waardenprocedure gevoerd. De hogere waarden voor de locatie kop van de Goudse Rijweg zijn op 5 december 2003 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het ontwerp-bestemmingsplan is de locatie Kop Goudse Rijweg veranderd van een uit te werken bestemming in een eindbestemming, conform het bouwplan waarvoor ontheffing is verleend. De vastgestelde hogere waarden zijn als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Willem Schürmannstraat

Deze ontwikkelingslocatie ligt in de toetsingszones geluidshinder van de volgende wegen:

Naam weg	Gebiedstypering	Zonebreedte
Goudsesingel	Stedelijk	200 meter.
Ammanplein	Stedelijk	200 meter.
Boezemweg	Stedelijk	200 meter.

Voor deze locatie gelden, conform de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit, de volgende grenswaarden:

grenswaarde geluidbelasting van de gevel	: 50 dB(A)
max. toelaatbare geluidbelasting van de gevel in stedelijk gebied	: 65 dB(A)
vereist binnenniveau geluidgevoelige ruimten	: 35 dB(A)

Voor de geluidsberekeningen is gebruik gemaakt van de standaardrekenmethode 2 uit het Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï, art.102 Wet geluidhinder. De voor de toetsing aan de Wet geluidhinder relevante maximale geluidbelasting op de gevel (etmaalwaarde) vanwege de betreffende wegen is hiernavolgend weergegeven:

Naam weg	Leq-max Berekend	Leq-max incl. art. 103	Rekenmethode
Goudsesingel	59 dB(A)	56 dB(A)	2
Ammanplein	<55 dB(A)	<50 dB(A)	2
Boezemweg	59 dB(A)	54 dB(A)	2

Dit betekent dat de grenswaarde van de geluidbelasting op de gevel vanwege de Goudsesingel met 6 dB(A) wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege deze weg wordt echter niet overschreden. De grenswaarde van de geluidbelasting op de gevel wordt vanwege de Boezemweg met 4 dB(A) overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege deze weg wordt echter niet overschreden.

Maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting op de gevel zullen onvoldoende doeltreffend zijn c.q. ondervinden overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard. In dit verband kan het volgende worden opgemerkt:

- De Goudsesingel en Boezemweg vervullen volgens het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 een functie als wijkontsluitingsweg, zodat de verkeersintensiteit ook in de komende jaren niet zodanig kan worden verminderd, dat daardoor een behoorlijke geluidsreductie wordt bewerkstelligd.
- Het aanhouden van voldoende afstand tussen de deze wegen het plan is vanwege de stedenbouwkundige structuur niet mogelijk.

De geluidbelasting van de Goudsesingel op de gevel bedraagt (na aftrek ingevolge artikel 103 Wet geluidhinder) maximaal 56 dB(A) (inclusief tramlawaai). De geluidsbelasting van de Boezemweg op de gevel is maximaal 54 dB(A). Aan de provincie Zuid-Holland is verzocht de berekende geluidsbelastingen van 56 dB(A) respectievelijk 54 dB(A) als hoogste toelaatbare geluidsbelastingen vast te stellen voor de maximaal 20 woningen op de locatie Willem Schürmannstraat. Het besluit hogere waarden is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Railverkeer

Langs de Gerdesiaweg ligt een deel van de metro (de Calandlijn). Voor ondergrondse metrolijnen geldt een toetsingszone van 25 meter aan weerszijden. Bij een nieuwe ontwikkeling binnen deze zone dient aandacht te worden besteed aan geluidshinder en trillingshinder, in dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone mogelijk gemaakt.

Bedrijven

Als bijlage bij de voorschriften is een bedrijvenlijst opgenomen. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar afstandsnormen gegeven. Dit zijn indicatieve afstanden die betrokken moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. De bedrijven die momenteel in of naast het plangebied zijn gevestigd zijn bedrijven in milieucategorie I of II van de bedrijvenlijst en passen derhalve in een woongebied. Bijna altijd heeft het milieuaspect geluid de grootste te hanteren afstand van bedrijven tot woningen. Er zijn geen grote "lawaaimakers" waarvan de geluidscontour over Crooswijk zuid - Jaffa ligt.

6.3 Luchtkwaliteit

De normen voor luchtkwaliteit zijn gegeven in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het Besluit geeft normen voor de buitenlucht, maar die normen gelden niet voor de werkplek. Daar geldt de wetgeving op het gebied van de arbeidsbescherming. Uit artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit volgt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht moet nemen. Dat betekent dat er ten behoeve van het bestemmingsplan een onderzoek naar de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden aangegeven, uitgedrukt in het aantal microgrammen van de betrokken stof per m³ buitenlucht (µg/m³). De concentraties van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood liggen in Rotterdam en omgeving ruim onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof geldt dat de gemiddelde concentraties per jaar niet boven de 40 µg/m³ mag uitkomen. De grenswaarden voor NO₂ en fijn stof worden nu nog op veel plaatsen in Nederland overschreden, maar door technische ontwikkelingen zal de situatie verbeteren. De grenswaarde voor fijn stof moet in 2005 zijn bereikt, die voor NO₂ in 2010. Voor fijn stof wordt naast het jaargemiddelde ook gekeken naar het aantal dagen met een hoge concentratie. De daggemiddelde concentratie mag maximaal 35 keer per jaar hoger zijn dan 50 µg/m³.

Om het luchtkwaliteitsprobleem op te lossen, zullen de plannen uit het Nationaal Luchtkwaliteitplan uitgevoerd moeten worden. Naast dit plan worden voor Rotterdam verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven in de "Uitwerking van het Plan van Aanpak knelpunten Rotterdam".

Plangebied

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit is de gemeente verplicht om een plan van aanpak op te stellen voor alle locaties met een plandrempeleverschrijding (56 µg/m³) in 2002, dit geldt dus zowel voor snelwegen als voor binnenstedelijke wegen. In 2004 is het Plan van aanpak knelpunten luchtkwaliteit Rotterdam opgesteld. Dit plan van aanpak moet gezien worden als een eerste richtinggevende inventarisatie naar de meest effectieve maatregelen in een proces om te komen tot het daadwerkelijk uitvoeren van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Doordat de jaarlijkse afname van de plandrempel groter is dan de (verwachte) jaarlijkse afname van de concentratie NO₂ wordt voor 2010 toch langs een aantal binnenstedelijke wegen een overschrijding van de grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde verwacht.

Er is geïnventariseerd langs welke binnenstedelijke wegen de grenswaarde in 2010 naar verwachting wordt overschreden op de gevels van gevoelige bestemmingen.

Langs de Boezemsingel wordt in 2010 over een afstand van 259 meter de grenswaarde voor stikstofdioxide overschreden op de gevels van gevoelige bestemmingen. Bij de Nieuwe Boezemstraat is dit 259 meter (voor het grootste deel in dit plangebied) en bij de Boezemlaan is dit 651 meter (voor een deel in dit plangebied).

Willem Schürmannstraat

De ontwikkelingslocatie aan de Willem Schürmannstraat is de enige locatie in het plangebied waar verdichting mogelijk wordt gemaakt. Daarom is voor deze locatie een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

De concentraties in de omgeving van de Willem Schürmannstraat worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het verkeer. De bijdrage van het plaatselijke verkeer aan de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 en het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM10 is berekend met het model CAR II versie 4.0.

Voor de achtergrondconcentratie voor de huidige situatie, 2005, worden de gemeten concentraties in 2004 gebruikt. De voorspelde achtergrondconcentratie voor 2015 wordt gegeven door het RIVM.

In tabel 2 worden de achtergrondconcentraties in de omgeving van de Willem Schürmannstraat in de huidige situatie en in 2015 weergegeven. Over het algemeen is er een langzaam afnemende achtergrondconcentratie naar de toekomst. 2004 heeft echter voor PM10 lage meetwaarden gegeven. Alle berekeningen zijn uitgevoerd met een achtergrondconcentratie uit tabel 2.

Tabel 2: Achtergrondconcentraties jaargemiddelde NO₂ en PM10 en aantal overschrijdingen 24-uurgemiddelde PM10-grenswaarde in 2004 en 2015

Jaar	NO ₂ -concentratie (µg/m ³)	PM10-concentratie (µg/m ³)	Aantal overschrijdingen 24-uurgemiddelde PM10
2004	41	31	36
2015	35	34	47

Tabel 3 geeft de verkeersintensiteiten voor 2005 en tabel 4 de verkeersintensiteiten voor 2015 zoals die door de afdeling Verkeer en Vervoer van dS+V zijn aangeleverd en bij de concentratieberekeningen zijn gebruikt. Het betreft de verkeersintensiteiten van de Goudsesingel en de Boezemweg. Op de overige wegen rondom de bouwlocatie is sprake van zeer lage verkeersintensiteiten die niet merkbaar bijdragen aan de luchtkwaliteit. Bij de berekeningen is verder uitgegaan van de percentages licht- en zwaar vrachtverkeer zoals die door de afdeling Verkeer en Vervoer van dS+V zijn gegeven.

Tabel 3: Verkeersgegevens 2005

Wegvak	Tussen	En	Intensiteit (2005) (mtv / etmaal)
1 Goudsesingel	Goudsewagenstraat	Oostplein	15.550
2 Boezemweg	Queridostraat	Goudsesingel	13.800

Tabel 4: Verkeersgegevens 2015

Wegvak	Tussen	En	Intensiteit (2015) (mtv / etmaal)
1 Goudsesingel	Goudsewagenstraat	Oostplein	18.700
2 Boezemweg	Queridostraat	Goudsesingel	15.250

Met de bovenstaande invoergegevens zijn met het model CAR II versie 4.0 de jaargemiddelde NO₂- en PM10-concentraties en het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie van PM10 op 10, 20 en 30 meter van de weg-as berekend. Voor 2005 zijn de resultaten in tabel 5, 6 en 7 weergegeven, voor 2015 in tabel 8, 9 en 10.

Tabel 5: Berekende NO₂-concentratie op verschillende afstanden van de weg-as in 2005

Straatnaam	NO ₂ -concentratie (µg/m ³)		
	10 m	20 m	30 m
1 Goudsesingel	50	46	45
2 Boezemweg	49	45	44

Tabel 6: Berekende PM10-concentratie op verschillende afstanden van de weg-as in 2005

Straatnaam	PM10-concentratie (µg/m ³)		
	10 m	20 m	30 m
1 Goudsesingel	35	33	33
2 Boezemweg	35	33	32

Tabel 7: Berekend aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde PM10-concentratie van 50 µg/m³ op verschillende afstanden van de weg-as in 2005

Straatnaam	Aantal overschrijdingen		
	10 m	20 m	30 m
1 Goudsesingel	57	46	42
2 Boezemweg	54	45	41

Tabel 8: Berekende NO₂-concentratie op verschillende afstanden van de weg-as in 2015

Straatnaam	NO ₂ -concentratie (µg/m ³)		
	10 m	20 m	30 m
1 Goudsesingel	40	38	37
2 Boezemweg	39	37	37

Tabel 9: Berekende PM10-concentratie op verschillende afstanden van de weg-as in 2015

Straatnaam	PM10-concentratie (µg/m ³)		
	10 m	20 m	30 m
1 Goudsesingel	36	35	34
2 Boezemweg	36	35	34

Tabel 10: Berekend aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde PM10-concentratie van 50 µg/m³ op verschillende afstanden van de weg-as in 2015

Straatnaam	Aantal overschrijdingen		
	10 m	20 m	30 m
1 Goudsesingel	61	54	52
2 Boezemweg	58	53	51

In 2015 treedt er een verbetering op van de luchtkwaliteit ten opzichte van 2005. Uit tabel 8 blijkt dat de concentratie van NO₂ in 2015 bijna overal onder de grenswaarde (40 µg/m³) blijft. Behalve 10 meter uit de weg-as van de Goudsesingel. De Goudsesingel is bijna 40 meter breed waardoor de overschrijding binnen de weg valt en geen belemmering vormt voor de bouwlocatie.

De jaargemiddelde concentratie van PM10 in 2015 (tabel 9) blijft op alle rekenplaatsen onder de grenswaarde. De PM10-grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde concentratie (tabel 10) wordt in 2015, zoals in grote delen van Nederland, ook hier overschreden. Zonder de invloed van het plaatselijke verkeer is het aantal overschrijdingen in 2015 al 47 keer per jaar (tabel 2). Dit is exclusief de zeezout-correctie, ook met toepassing van deze correctie blijft het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie boven de grenswaarde van 35 keer per jaar.

Conclusie

De jaargemiddelde concentratie van NO₂ blijft in 2015 op bijna alle rekenplaatsen onder de grenswaarden. Behalve op 10 meter uit de weg-as van de Goudsesingel. De jaargemiddelde concentratie van PM10 blijft in 2015 op alle rekenplaatsen onder de grenswaarden. In 2015 ligt het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie boven de grenswaarde. De bouwlocatie aan de Willem Schürmannstraat ligt op meer dan 30 meter uit het hart van de Goudsesingel en Boezemweg. Op die locatie worden de jaargemiddelde normen niet overschreden.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 is het accent komen te liggen op de bijdrage van een ruimtelijke ontwikkeling aan de luchtvervuiling. Als het plan geen bijdrage levert aan de luchtvervuiling of als deze bijdrage kan worden gesaldeerd door maatregelen te treffen die minder vervuiling tot gevolg hebben, dan kan ook worden ontwikkeld op locaties waar de grenswaarden worden overschreden. Omdat de ontwikkeling aan de Willem Schürmannstraat de enige nieuwbouwlocatie is, staat de planbijdrage aan de luchtverontreiniging gelijk aan de bijdrage van de extra verkeersbewegingen die door deze ontwikkeling worden gegenereerd.

Bij de ontwikkeling aan de Willem Schürmannstraat worden 20 wooneenheden toegevoegd. De Goudsesingel en de Boezemweg zijn drukke wegen. Door het toevoegen van 20 woningen aan de Willem Schürmannstraat wordt maximaal 0,2% aan extra verkeersbewegingen gegenereerd. Een luchtkwaliteitsberekening met deze extra verkeersbewegingen zal niet tot een ander resultaat leiden dan de berekening die thans is uitgevoerd. Er is daarom geen sprake van een planbijdrage aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan "Crooswijk zuid - Jaffa".

6.4 Bodem

In 2000 is de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Als er situaties met een risico voor de gezondheid ontstaan door een nieuwe ontwikkeling worden deze gelijk aangepakt.

Bij overdracht van de grond moet een verklaring van schone grond overhandigd worden, conform het gezamenlijk bodembeleid, zoals verwoord in Bobel 3.

Op het voormalige slachthuisterrein is begin jaren '80 (ten behoeve van de stadsvernieuwing) de omvangrijke verontreiniging die was ontstaan door industriële activiteiten gesaneerd. Bij een evaluatieonderzoek in 1988-1989 wordt geconcludeerd dat alle ernstige bodemverontreiniging is gesaneerd. Er is wel diffuse restverontreiniging aanwezig, meestal onder schoon ophoogzand. Alle puntbronnen in dit gebied zijn gesaneerd. In Oud-Crooswijk zaten vroeger veel bedrijven, daarnaast is het gebied rond 1900 opgehoogd met vervuilde grond. De bovengrond is bij de stadsvernieuwing deels gesaneerd. De vervuiling in de contactzone ligt onder de interventiewaarde, de ondergrond is ernstiger vervuild en ligt boven de interventiewaarde. Daarnaast is de kans op puntbronnen hoog. Rubroek is na de oorlog grotendeels opgehoogd met zand, waardoor de bovengrond onder de streefwaarde zit. Omdat er van oudsher ambachtelijk/industriële bedrijvigheid in het gebied aanwezig was is er diffuse verontreiniging in de ondergrond aanwezig. Veel puntbronnen zijn in het kader van de herbouw verdwenen. Het westen van Kralingen (waaronder Jaffa) is rond 1900 opgehoogd met vervuilde grond en koolassen. Deze verontreiniging is deel gesaneerd. De bovenste laag is licht verontreinigd. De ondergrond is sterker verontreinigd. De kans op puntbronnen is erg hoog.

6.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} / jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} / jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn.

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

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

Plangebied

In het plangebied, en de directe omgeving, liggen geen transportleidingen die vanwege externe veiligheid een toetsingszone en bebouwingsafstanden hebben. Er is geen transport dat van invloed is op het plangebied. Er liggen geen 10^{-6} risicocontouren en 10^{-8} risicocontouren (aandachtsgebied groepsrisico) van inrichtingen over het plangebied. Het verkooppunt voor motorbrandstoffen dat in het plangebied aanwezig is verkoopt geen LPG. Het milieuaspect externe veiligheid speelt derhalve geen rol bij het bestemmingsplan "Crooswijk zuid - Jaffa".

Vuurwerk

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

Bij vuurwerkopslagen boven 10.000 kg moeten per bufferbewaarplaats (afhankelijk van de hoeveelheid opgeslagen vuurwerk) veiligheidsafstanden variërend van 20 tot 48 meter in acht genomen worden. Binnen de gemeente Rotterdam komen alleen vuurwerkopslagplaatsen tot 10.000 kilo voor. Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidsafstand in acht te worden genomen.

6.6 Duurzaamheid

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. Hoe de gemeente om wil gaan met duurzaamheid op deze schaalniveaus is vastgelegd in de nota "Duurzaam Bouwen Rotterdam" (23-1-1997). In 2001 is begonnen met het vernieuwen van deze nota op basis van de beleidskoers zoals die is beschreven in het RMP3.

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

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

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

7. Sociale veiligheid en leefbaarheid

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

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

8. Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Crooswijk zuid/Jaffa heeft een overwegend conserverend karakter. Het handhaven van de bestaande delen van het plangebied heeft geen financiële consequenties. Voor een aantal terreinen wordt in het plan herontwikkeling mogelijk gemaakt (zie paragraaf 4.3).

Drie locaties zijn als herontwikkeling opgenomen.

- Kop van de Goudse Rijkweg: herontwikkeling van voormalige bedrijfspanden naar woningbouw en andere functies is thans in uitvoering. De gemeentelijke terreinen, die er onderdeel van zijn, zijn kostendekkend te realiseren.
- Boezemweg-Boezemkade (Ammanstichting) is een stadsvernieuwingslocatie en wordt thans gerealiseerd op basis van een reguliere, lopende, grondexploitatie.
- Wollefoopenstraat – Blaardorpstraat is ook aangewezen als stadsvernieuwingslocatie. Alle tekorten worden gedekt door een reguliere grondexploitatie. Wanneer en in welke vorm tot herontwikkeling wordt overgegaan is afhankelijk van de (on)mogelijkheid van het minnelijk dan wel via onteigening verwerven van de panden.

9. Handhaving

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

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

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

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) is het voorontwerpbestemmingsplan "Crooswijk Zuid-Jaffa" toegezonden aan:

1. **Provinciale Planologische Commissie**
2. **VROM-Inspectie Regio Zuid-West**
3. **Hoogheemraadschap van Schieland**
4. **Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland**
5. **Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR)**
6. **KPN Telecom BV**
7. **Nederlandse Gas Unie (Gastransport Services)***
8. **Rijksdienst voor de Monumentenzorg***
9. **B.V. Transportnet Zuid-Holland***
10. **Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek***
11. **Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij***
12. **Ministerie van Defensie***
13. **N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij***
14. **NS RIB GJZ Buro Planologie (NS Vastgoed) ***
15. **Ministerie van Economische Zaken***
16. Zuid-Hollandse Milieufederatie
17. Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD)
18. Waterschap IJsselmonde
19. Hoogheemraadschap Brielse Dijkkring
20. Recreatieschap Midden-Delfland
21. PTT Telecommunicatie
22. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas
23. Rijksluchtvaartdienst
24. Directeur-Generaal van de Energievoorziening
25. Hoogheemraadschap van Delfland
26. Regionaal Economisch Overlegorgaan Rijnmond
27. Rotterdamse Vrouwenraad

Door de partijen vermeld onder nummer 1 tot en met 15 (**vetgedrukt**) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen **7* tot en met 15*** geen inhoudelijke opmerkingen. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

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

1. Provinciale Planologische Commissie (PPC)

Geluidhinder

De PPC geeft aan dat voordat de raad het bestemmingsplan vaststelt hij eerst dient te besluiten over de hogere grenswaarden die zijn vereist voor de twee nieuwe situaties in het bestemmingsplan:

1. de kop van de Goudse Rijksweg;
2. de locatie Ammanstichting e.o. waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt.

De resultaten van het geluidsonderzoek voor beide locaties dienen in de toelichting te worden opgenomen.

Commentaar:

Voor de nieuwbouwlocatie "Kop Goudse Rijksweg" is een artikel 19 procedure gevoerd. In dit kader is een hogere waardenprocedure gevoerd. De hogere waarden voor de locatie kop van de Goudse Rijksweg zijn op 5 december 2003 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de locatie kop Goudse Rijksweg veranderd van een uit te werken bestemming in een eindbestemming, conform het bouwplan waarvoor ontheffing is verleend. De vastgestelde hogere waarden zijn als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Ammanstichting is uit het bestemmingsplan gehaald omdat deze ontwikkeling te weinig concreet is. Beiden locaties zijn derhalve geen nieuwe situatie meer in het kader van de milieuwetgeving.

In het kader van het bieden van ruimte voor intensief beschermd wonen onder begeleiding van Bouman GGZ, is ter plaats van de Schürmannstraat 26-32, Queridostraat 4 en Queridohof 1-3, tevens wonen (met een klein kantoor voor begeleidend personeel) mogelijk gemaakt. Een procedure op basis van art.19 lid 2 WRO is gevolgd.

Luchtkwaliteit

Invloedssfeer lokale verkeerswegen

De invloedssfeer van de rijkswegen (Global Competiton-scenario 2010) lijkt volgens de PPC geen belemmering te vormen voor bouwplannen binnen het plangebied.

Voor haar is evenwel onduidelijk hoe dit is vanwege de in het gebied aanwezige drukke lokale verkeerswegen.

Om deze reden eist zij dat - daar waar binnen het plangebied nieuwe bouwlocaties zullen worden gerealiseerd terwijl daar ook gevoelige locaties zijn geprojecteerd - duidelijkheid wordt verschaft omtrent eventuele belemmeringen (lokale verkeerswegen). Dit kan volgens haar met het C.A.R. rekenmodel

(C.A.R. 1.0-scenario Global Competition 2010 of met C.A.R. 2.0 Referentiemodel).

Commentaar:

Er is één nieuwe situaties in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan, de woonlocatie aan de Willem Schürmannstraat. De paragraaf Luchtkwaliteit in het ontwerp-bestemmingsplan is geactualiseerd. Hierbij is aandacht besteed aan binnenstedelijke wegen waarlangs de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in 2010 naar verwachting wordt overschreden. Naar de nieuwe situatie is onderzoek gedaan.

Milieunormen in artikel 2, sub 5 planvoorschriften.

De norm waaraan parkeergarages v.w.b. benzeenconcentraties moeten voldoen is thans geïmplementeerd in het (nieuwe) Besluit Luchtkwaliteit. De norm is daarin gewijzigd van 15 µ/m3 in 10 µ/m3.

Commentaar:

Het bestemmingsplan is inmiddels aangepast door dit artikellid te verwijderen en te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van parkeergarages.

Daar wordt het voldoen aan de milieuregelgeving en een goede verkeersafwikkeling als voorwaarden gesteld.

Bodemkwaliteit

De PPC wil weten of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde functie van de bodem.

Commentaar:

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, de beoogde functie van de bodem is de zelfde als de huidige functie. In de toelichting is op basis van historisch en statistisch bodemonderzoek een beeld geschetst van de huidige bodemkwaliteit. Bij nieuwbouw bestaat de verplichting om eerst aanvullend bodemonderzoek uit te voeren en zo nodig te saneren.

Externe veiligheid

De PPC vindt dit aspect in te algemene bewoordingen vervat in de plantoelichting omdat de veiligheidsafstanden die in acht genomen moeten worden, evenals het ter zake bevoegde gezag (B&W of GS) kunnen verschillen (afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk dat zal worden opgeslagen).

Commentaar:

Opslag van meer dan 10.000 kilo vuurwerk komt niet voor in Rotterdam. De tekst over vuurwerk is op dit punt aangevuld en verduidelijkt.

Water

Algemeen

De PPC is van mening dat uitgangspunt bij de watertoets moet zijn dat overleg met de waterbeheerder(s) reeds voor de aanvang van het artikel 10 BRO-overleg een aanvang moet hebben genomen. Voorts acht zij het van belang dat in de toelichting wordt beschreven hoe het procesinstrument “watertoets” voor dit bestemmingsplan is ingevuld. Daarbij moet worden aangegeven welk waterbeleid de waterbeheerders in het plangebied voorstaan. De PPC verwijst in dit verband naar de schriftelijke overlegreactie van Rijkswaterstaat d.d. 10 april 2003, alsmede naar de desbetreffende richtlijnen uit de nota Planbeoordeling 2002.

Commentaar:

In de toelichting van het bestemmingsplan is thans een hoofdstuk “Water” opgenomen. Overleg met de waterbeheerder is, conform de bedoeling van de watertoets, gestart voor de aanvang van het overleg conform art. 10 Bro. Het Hoogheemraadschap heeft in het artikel 10 overleg een nadere reactie ingediend, de punten uit deze reactie zijn geheel verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Veiligheid en inundatie

De PPC mist een aantal waterkeringen op de plankaart:

1. de boezemwaterkering langs de oostelijke oever van het boezemwater “De Boezem”;
2. de secundaire waterkering ter hoogte van het gemaal Schilthuis nabij het Oostplein.

De PPC verlangt dat het tracé van deze ontbrekende waterkeringen in overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland nader wordt bepaald en op de plankaart wordt opgenomen. Voorts constateert zij dat de bestemming “waterkering” bij de Admiraal de Ruyterweg de bestemming “woningen gestapeld” overlapt. Deze **medebestemming** dient volgens de PPC conform artikel 4 lid 1 bij de bestemming “woningen laagbouw”, aan artikel 3 van de voorschriften te worden toegevoegd. In het licht hiervan dient volgens de PPC tevens artikel 24 lid 1, sub b aangevuld te worden met “woningen gestapeld”.

Commentaar:

De boezemwaterkering de secundaire waterkering zijn, na overleg met Schieland alsnog op de plankaart aangegeven. Aan de eisen van de PPC is voldaan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid maakt deel uit van een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan c.q. van een goede ruimtelijke ordening. De PPC is van mening dat in dit plan onvoldoende aandacht is geschonken aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Dit acht zij in het belang voor de mogelijkheid tot afgifte van specifieke verklaringen van geen bezwaar wel noodzakelijk.

Commentaar:

Het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid bestaat uit de weergave van het gehouden overleg ex artikel 10 BRO en uit de resultaten van de inspraak. Zo mogelijk zijn andere aspecten die bijdragen aan een maatschappelijk draagvlak opgenomen.

Juridische vormgeving /Planvoorschriften

Zendmasten

Volgens de PPC is de wijzigingsbevoegdheid t.b.v. telecomunicatiewerken in artikel 31 lid 1, sub a van de voorschriften in strijd met de nota planbeoordeling 2002 omdat de daarin opgenomen 40 meter grens door dit voorschrift wordt overschreden.

Commentaar:

Deze wijzigingsbevoegdheid is vervallen omdat conform het besluit Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken zendmasten tot 5 meter vergunningsvrij zijn en, conform het bepaalde in artikel 20 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) masten tot een hoogte van 40 m. met behulp van artikel 19. 3 van de WRO kunnen worden gerealiseerd.

Schrijffouten e.d.

De PPC constateert dat in de toelichting (ligging en begrenzing) ten onrechte vermeld staat dat de Palestinastraat deel uitmaakt van de oostelijke plangrens.

Voorts dat de woningen tussen Waranda en Herman Robbersstraat op de plankaart de aanduiding **WG** hebben meegekregen ipv **Wg** zoals is opgenomen in de legenda van het plan.

Ten slotte nog dat op de plankaart de Wollefoffe(n)straat ten onrechte van letter **n** is voorzien.

Commentaar:

De opmerkingen zijn voor een deel terecht; het plan is aangepast. De Wollefoffenstraat heet echter wel degelijk zo.

Handhaving

Gevraagd wordt in het bestemmingsplan een handhavingparagraaf op te nemen waarin is verwoord hoe zal worden gereageerd op overtreding van de planvoorschriften. Daarnaast wordt gevraagd in de voorschriften een bepaling op te nemen waarin de overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 Wro. Ten slotte nog is het voor de PPC niet duidelijk welke illegale bouwwerken wel en welke niet voor legalisatie in aanmerking komen

Commentaar:

Een hoofdstuk 'Handhaven' is in de toelichting opgenomen. Het opnemen van een strafbepaling is niet gebeurd. Hieraan ligt de volgende motivering ten grondslag: Het opnemen van een strafbepaling is niet verplicht; nu niet valt in te zien wat de meerwaarde is (immers bestuursrechtelijk optreden door B&W is eveneens en veel effectiever mogelijk) zou opnemen geen betekenis hebben en dus onjuist zijn.

2. VROM-Inspectie Regio Zuid-West.

Cultuurhistorische waarden

Het in paragraaf 3.3.1. van de toelichting genoemde gemaalgebouw dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol zou zijn is - als potentieel monument - ten onrechte niet aangegeven op de plankaart.

Commentaar:

Het aangeven van (potentiële) monumenten op de plankaart voegt niets toe aan de status. Het zou zelfs verwachtingen kunnen wekken die een effect op de (gebruiks)waarde van het pand zouden kunnen hebben. Bovendien zou er sprake zijn van een momentopname, die na enige tijd niet meer overeenkomt met de werkelijkheid. De vermelding in de toelichting is voldoende.

Water

Uit het ontwerp blijkt niet of hierover overleg is gevoerd met de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder (par. 4.2.12).

Commentaar:

Dit is gebeurd, het resultaat is terug te vinden in het hoofdstuk 'Water' in de toelichting.

Geluid

Gevraagd wordt de resultaten van het geluidsonderzoek voor de kop van de Goudse Rijweg en de wijzigingsbevoegdheid Ammanstichting in de toelichting van het ontwerp op te nemen.

Commentaar:

Voor de kop van de Goudse Rijweg was reeds in het kader van een vrijstellingsprocedure zoals bedoeld in art. 19 WRO een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het resultaat van de hogere waardeprocedure die in dit kader is gevoerd is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor de Ammanstichting is niet meer in het plan opgenomen.

Besluit Luchtkwaliteit

Gevraagd wordt of is voldaan aan de grenswaarde voor stikstofdioxide uit dit besluit. Een toetsing aan die waarde wordt noodzakelijk geacht (zie toelichting par. 5.3.).

Commentaar:

Er zijn geen in het ontwerp-bestemmingsplan geen nieuwe situaties. Er is daarom in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De paragraaf Luchtkwaliteit in het ontwerp-bestemmingsplan is geactualiseerd. Hierbij is aandacht besteed aan binnenstedelijke wegen waarlangs de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in 2010 naar verwachting wordt overschreden.

Bodemkwaliteit

Gevraagd wordt duidelijk te maken of de bodemkwaliteit binnen het plangebied een belemmering kan vormen voor de beoogde functie van de bodem.

Commentaar:

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, de beoogde functie van de bodem is de zelfde als de huidige functie. In de toelichting is op basis van historisch en statistisch bodemonderzoek een beeld geschetst van de huidige bodemkwaliteit. Bij nieuwbouw bestaat de verplichting om eerst aanvullend bodemonderzoek uit te voeren en zo nodig te saneren.

Externe veiligheid

VROM vindt dit aspect in te algemene bewoordingen vervat in de plantoelichting omdat de veiligheidsafstanden die in acht genomen moeten worden, evenals het ter zake bevoegde gezag (B&W of GS) kunnen verschillen (afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk dat zal worden opgeslagen).

Commentaar:

Opslag van meer dan 10.000 kilo vuurwerk komt niet voor in Rotterdam. De tekst over vuurwerk is op dit punt aangevuld en verduidelijkt.

Handhaving

Gevraagd wordt in het bestemmingsplan een handhavingparagraaf op te nemen waarin is verwoord hoe zal worden gereageerd op overtreding van de planvoorschriften. Daarnaast wordt gevraagd in de voorschriften een bepaling op te nemen waarin de overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 Wro.

Commentaar:

Een handhavingsparagraaf is opgenomen. Voor wat betreft het opnemen van een strafbepaling zij verwezen naar het commentaar op de PPC-reactie terzake.

Overgangsrecht

Artikel 33 van de planvoorschriften, in zijn huidige vorm, legaliseert alle bestaande bouwwerken en andere vormen van gebruik. De PPC wenst dat dit voorschrift zodanig wordt aangepast dat – t.b.v. van de noodzakelijke belangenafweging - inzichtelijk wordt gemaakt welke illegale situaties wel en welke niet worden gelegaliseerd.

Commentaar:

Die constatering is terecht; het voorschrift is met twee leden aangevuld.

3. Hoogheemraadschap van Schieland

Afvoer regenwater

Om de overstortproblematiek te verminderen en de waterkwaliteit in de singels te verbeteren dient bij het ontwerpen of herinrichten van woonwijken het afstromend regenwater (van verharde oppervlakken) zo veel mogelijk niet naar het vuilwaterrioolstelsel te leiden maar naar het oppervlaktewater.

Wet Verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo) en duurzaam waterbeheer.

Schieland acht het een gemeentelijk belang om vanuit duurzaam waterbeheer bouwers en projectontwikkelaars duidelijk te maken dat vanaf daken, goten etc waarin uitlogende milieubelastende materialen als koper, lood, zink zijn toegepast, ingevolge de Wvo niet mag worden geloosd oppervlaktewateren.

Waterbergingscapaciteit vergroten.

Wateroverlast komt veel voor in oude stadswijken zoals Crooswijk. De hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied voldoet niet aan het streefbeeld van het Waterplan noch aan Schieland's richtlijn. Om deze reden acht Schieland het van groot belang dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied wordt nagegaan hoe de waterbergingscapaciteit in dit gebied kan worden vergroot. Schieland stelt uitdrukkelijk binnen het plangebied verantwoordelijk te zijn voor de waterkering en voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

Commentaar

Aan het ontwerp-bestemmingsplan is een hoofdstuk "Water" toegevoegd. Hierin wordt het waterbeleid, het overleg met de waterbeheerder en de gevolgen van het plan op de waterhuishouding beschreven. In dit hoofdstuk is eveneens aandacht besteed aan de bovenstaande onderwerpen.

4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland.

Waterparagraaf

Gevraagd wordt een waterparagraaf in het plan op te nemen als resultaat van een watertoets; uit te voeren in samenwerking met de waterbeheerder(s).

Commentaar

Aan het verzoek om een waterparagraaf in het plan op te nemen is voldaan, zie het commentaar op bovenstaande reactie.

5. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR).

Paragraaf 5.2. toelichting

Geluid Wegverkeer

Uit de plankaart blijkt volgens DCMR dat niet voor alle bestaande wegen boven de 30 km-grens de geluidbelasting is berekend. Als voorbeelden worden genoemd: Boezemsingel, Boezemlaan, Vondelweg, Sophiaweg, Crooswijkseweg.

Wijze van meten geluidbelasting

DCMR wil weten of is voldaan aan de eis dat bij het berekenen van geluid gebruik gemaakt moet worden van verkeersintensiteiten van het jaar 2013, omdat nu eenmaal is voorgeschreven is (RVMK) dat bij het berekenen van verkeersbelasting moet worden gerekend met de verkeersintensiteit die over 10 jaar worden verwacht. Evenmin is voor DCMR duidelijk of de berekeningen zijn uitgevoerd op basis van het Reken- en Meetvoorschrift. Wegverkeerslawai 2002.

Maximale geluidsbelasting.

Het geluidsonderzoek waarnaar wordt verwezen op pagina 29, alinea 1 (toelichting), is niet bij het bestemmingsplan gevoegd zodat, volgens DCMR, de vastgestelde waarden niet kunnen worden gecontroleerd.

Hoewel volgens DCMR de vastgestelde waarden niet onrealistisch lijken – uitgaande van de in 2013 te verwachten verkeersintensiteit – wordt langs enkele wegen nog maar net voldaan aan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 65 dB(A). Gevraagd wordt om toevoeging van het akoestisch onderzoek.

Commentaar:

De geluidsberekeningen die in het voorontwerp-bestemmingsplan staan zijn indicatieve berekeningen, bedoeld om inzichtelijk te maken of toekomstige nieuwe ontwikkelingen belemmerd kunnen worden door de geluidbelasting. Deze berekeningen zijn uitgevoerd met geprognostiseerde verkeersintensiteiten in het jaar 2010, andere intensiteiten waren op dat moment niet beschikbaar. Omdat dit verwarring schept en omdat de gegevens inmiddels verouderd zijn is deze tabel met indicatieve berekeningen niet meer opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Op pagina 29 van de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt gesteld dat er in het bestemmingsplan twee nieuwe situaties zijn in het kader van de Wet geluidhinder. In het ontwerp-bestemmingsplan is inmiddels geen sprake meer van nieuwe situaties.

Een van deze nieuwe situaties (de Ammanstichting) is uit het bestemmingsplan gehaald en voor de andere situatie is reeds een art. 19-procedure en een hogere waarde-procedure afgerond.

Geluidsbelasting trams.

In het plangebied zijn tramlijnen aanwezig. Tramlijnen zijn niet gezoneerd op basis van de Wet geluidhinder, de gemeente heeft echter wel de plicht om de geluidbelasting van tramlijnen bij nieuwe situaties in kaart te brengen. Geadviseerd wordt voor de bewoners vast te leggen dat de binnenwaarden in de woningen (35 dB(A) etmaalwaarde moet worden beschermd, uitgaande van een cumulatieve berekening op de gevel (weg- en tramverkeer).

Commentaar:

Het betreffen hier een bestaande situaties. Bij nieuwe geluidsgevoelige situaties worden cumulatieve berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting van weg- en tramverkeer. De binnenwaarde van 35 dB(A) wordt niet door het bestemmingsplan gesteld, doch vloeit rechtstreeks voort uit de Wet geluidhinder

Externe veiligheid (toelichting par. 5.5)

Er is volgens VROM in het bestemmingsplan geen begripsomschrijving voor “gevoelige bestemming” in relatie tot de veiligheidszone die in acht genomen moet worden bij opslag van vuurwerk. De voorkeur wordt uitgesproken voor het begrippenapparaat van het Vuurwerkbesluit 2002 en het ontwerpbesluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Dit betekent dat zou moeten worden gesproken van (beperkt) “kwetsbare objecten” en de daarbij behorende begripsomschrijving in plaats van “gevoelige bestemmingen”.

Commentaar

De opmerking is terecht. In plaats van de term “gevoelige bestemmingen” wordt in de toelichting nu gesproken van (beperkt) “kwetsbare objecten”. De toelichting beoogt overigens slechts in algemene zin een beeld te geven t.a.v. de veiligheid.

Bedrijvenlijst

DCMR mist in de bedrijvenlijst de activiteit “opslag en verkoop van consumentenvuurwerk” (SBI-code 5249). Het wordt in het plan weliswaar niet genoemd maar is volgens DCMR toch een feitelijke activiteit die thans plaatsvindt binnen het plangebied.

Commentaar:

De lijst van bedrijfsactiviteiten heeft betrekking op bestemmingen waar bedrijven in voorkomen en niet op bestemmingen waarin detailhandel is toegestaan. In het plan zijn geen concrete voornemens tot vuurwerkopslag opgenomen, maar iedere winkel zou, in aanvraag terzake kunnen indienen. Dat dit in sommige gevallen reeds gebeurd is en heeft geleid tot het plaatsen van een vuurwerkopslagruimte is geen reden om dat in het bestemmingsplan expliciet te regelen.

6. KPN Telecom BV

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

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

Commentaar

Hiermee zal uiteraard rekening worden gehouden.

10.2 Inspraak

Eindverslag als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Rotterdam met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Crooswijk Zuid-Jaffa.

Vanaf donderdag 30 oktober 2003 tot en met donderdag 27 november 2003 heeft het ontwerp gedurende vier weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum dS+V aan het Marconiplein, het City informatiecentrum aan de Coolsingel en de infobalie van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk.

inspraakbijeenkomst

Op 2 december 2003 is in het wijkgebouw "De Tamboer", een inspraakbijeenkomst gehouden.

Het verslag is als bijlage bijgevoegd.

Het verslag heeft daarna ter inzage gelegen en is toegezonden aan de aanwezigen.

Schriftelijke zienswijzen

Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend die betrekking hebben op dit ontwerpbestemmingsplan. De onderhavige hoorzitting had ook betrekking op de bouwplanprocedure t.b.v. het bouwproject Heer Hugostraat (voorbereidingsbesluit Heer Hugostraat vlg. nr. 30, code BHH).

Deze bouwplanprocedure is reeds afgerond. Met het uitvoeren van het bouwplan is zelf reeds een aanvang gemaakt.

Mondelinge zienswijzen

Tijdens de inspraakbijeenkomst op 2 december 2003 kwamen, na een uitleg m.b.t. het karakter van het bestemmingsplan, enkel aspecten van het ontwerp ter sprake. De zaken die specifiek betrekking hebben op vorenbedoelde bouwplanprocedure en evenmin invloed hebben op het bestemmingsplan zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Gediscussieerd werd over de vraag of een voorbereidingsbesluit al of niet noodzakelijk als onderlegger van een ontwerp-bestemmingsplan. Een bewoner wilde weten hoe de gemeente Clubhuis Arend en Zeemeeuw op de huidige locatie denkt weg te krijgen. Van gemeentewege wordt erop gewezen dat er reeds onderhandelingen lopen met het clubhuis voor andere ruimte op het zogenoemde Kippenterreinlocatie.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

10.3. Aanpassingen

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de volgende aanpassingen aangebracht.

Toelichting

- Een hoofdstuk 'Water' in de toelichting opgenomen.
- Het hoofdstuk 'Milieu' is op enkele punten aangepast en aangevuld, met name de paragraaf luchtkwaliteit en ten aanzien van vuurwerkopslag.
- Een hoofdstuk 'Handhaven' is in de toelichting opgenomen.

Plankaart

- De boezemwaterkering en de secundaire waterkering zijn, na overleg met Schieland alsnog op de plankaart aangegeven.

Voorschriften

- De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Ammanstichting is uit het bestemmingsplan gehaald.
- De wijzigingsbevoegdheid voor bouwwerken tbv de telecommunicatie is vervallen omdat conform het besluit Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken zendmasten tot 5 meter vergunningsvrij zijn en, conform het bepaalde in artikel 20 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) masten tot een hoogte van 40 m. met behulp van artikel 19. 3 van de WRO kunnen worden gerealiseerd.
- Een wijzigingsbevoegdheid voor parkeergarages wordt toegevoegd.
- Artikel 33 (overgangsrecht) is met twee leden aangevuld.

II VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

Bestemmingsplan Crooswijk zuid - Jaffa

Algemene en technische bepalingen

Artikel 1	-	Begripsbepalingen
Artikel 2	-	Algemene bepalingen

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3	-	Woningen, gestapeld
Artikel 4	-	Woningen, laagbouw
Artikel 5	-	Bijzonder woongebouw
Artikel 6	-	Winkels
Artikel 7	-	Winkels waarboven woningen
Artikel 8	-	Gemengde bebouwing I, t/m VIII
Artikel 9	-	Maatschappelijke voorzieningen
Artikel 10	-	Kantoren
Artikel 11	-	Bedrijven
Artikel 12	-	Erf
Artikel 13	-	Tuin
Artikel 14	-	Bergingen
Artikel 15	-	Garages
Artikel 16	-	Voorzieningen van openbaar nut
Artikel 17	-	Verkeersweg
Artikel 18	-	Verblijfsgebied
Artikel 19	-	Metro (ondergronds)
Artikel 20	-	Verkooppunt voor motorbrandstoffen
Artikel 21	-	Gebouwde parkeervoorzieningen
Artikel 22	-	Groen
Artikel 23	-	Begraafplaats
Artikel 24	-	Water
Artikel 25	-	Leiding
Artikel 26	-	Waterkering
Artikel 27	-	Archeologisch waardevol gebied
Artikel 28	-	Hoofdwatgang

Aanvullende bepalingen

Artikel 29	-	Algemene vrijstelling
Artikel 30	-	Wijziging van het plan
Artikel 31	-	Gebruik
Artikel 32	-	Overgangsbepaling
Artikel 33	-	Strafbepaling
Artikel 34	-	Naamgeving

Artikel 1 - Begripsbepalingen

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingspercentage

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

Begane grond (laag)

Het gedeelte van een gebouw, bestaande uit een of meer bouwlagen - waaronder begrepen een kelder, souterrain of bel-etage - waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 4,5 m.

Belhuis

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

Bestemmingsgrens

Een als zodanig verklaarde lijn op de plankaart die de grens vormt van een bepaalde bestemming.

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een vliering, kap, zolderverdieping of souterrain worden niet als afzonderlijke laag begrepen.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen direct ten behoeve van particulier c.q. eindconsument.

Grootschalige detailhandel

Deze detailhandel heeft een formule die vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, dan wel vanwege de gevoerde formule.

Een aan huis gebonden beroep/bedrijf

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

Gebouw

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

Gestapelde woning

Een woning, waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkel, kantoor zijn gebouwd. Onder 'gestapelde woningen' wordt tevens verstaan een aantal wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van samenlevingsvormen, zoals een woongroep, van welke wooneenheden en voorzieningen de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten hoogste 400 m² bedraagt.

Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken.

Kantoren

Ruimten, welke blijkens hun indeling en inrichting zijn bestemd om te worden ingericht als administratieve werkruimte.

Laagbouwwoning

Een woning, waarboven noch waaronder een andere woning is gebouwd, dan wel voorzieningen als winkel, kantoor zijn gebouwd.

Milieudeskundige

De Milieudienst Rijnmond (DCMR) of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

N.A.P.

Normaal Amsterdams Peil

Peil

- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van dat terrein.
Indien een bouwwerk aan meer dan een weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

Seksinrichting

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

Souterrain

Verdieping van een gebouw die zich ten dele onder de grond bevindt, en wel voor minder dan de helft van de hoogte van deze verdieping.

Vrije vloeroppervlakte

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

Winkel

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

Artikel 2 - Algemene bepalingen

1. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijde van de gevels en 1 meter boven peil. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
- b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk (bouwhoogte) wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw of ander bouwwerk tot het peil, waarbij dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het gebouw of bouwwerk, zoals liftschachten, lichtkoepels, schoorstenen, (schotel)antennes en liftopbouwen, met een hoogte van maximaal 3 meter, niet meegerekend worden;
- d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
- e. breedte van een gebouw wordt gemeten 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. Bebouwingsnormen

Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden. Voor zover voor de desbetreffende gronden op de plankaart respectievelijk in de voorschriften geen maximum bebouwingspercentage is bepaald, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

3. Goot- en nokhoogte

- a. Ter bepaling van de maximaal toegestane goothoogte van een gebouw, voor zover op de plankaart respectievelijk in de voorschriften voor een gebouw een maximaal toegelaten aantal bouwlagen is gegeven, dient als hoogte van een bouwlaag 3 meter te worden aangenomen, met dien verstande, dat indien voor de begane-grondlaag een andere dan woonbestemming is toegelaten, voor de begane-grondlaag een hoogte van 4 meter dient te worden aangenomen;
- b. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter boven de onder a bedoelde goothoogte.

4. Afdekking van gebouwen

Voor zover in deze voorschriften noch op de plankaart regels zijn opgenomen t.a.v. de afdekking van gebouwen, mogen deze gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

5. Overbouwde doorgang

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'overbouwde doorgang', mag de bestemming uitsluitend worden verwezenlijkt, indien een doorgangsmogelijkheid, bedoeld in de vorm van een weg, pad, oversteekplaats, blijft bestaan c.q. wordt aangebracht.

Een dergelijke doorgangsmogelijkheid mag geen kleinere vrije breedte hebben dan 3 meter en geen kleinere vrije hoogte dan 3,2 meter.

6. Straalpad

- a. Voor zover voor de gronden, begrepen in de op de plankaart als straalpad aangegeven zone, uit deze voorschriften of uit de plankaart een grotere bouwhoogte voortvloeit dan 90 meter boven N.A.P., mag op die gronden niettemin de laatstgenoemde bouwhoogte niet worden overschreden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a tot ten hoogste de krachtens deze voorschriften of de plankaart toegestane bouwhoogte, voor zover de belangen van de straalverbinding dat gedogen. Geen vrijstelling wordt verleend, dan nadat tevoren de KPN schriftelijk om advies is gevraagd.

Artikel 3 - Woningen, gestapeld

1. De gronden, aangewezen voor "woningen, gestapeld", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen waarin gestapelde woningen zijn toegestaan, met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en –paden;
 - b. de bestemmingen "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. het voor de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
 - d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen,
 - Frederikstraat 151,
 - Pleretstraat 316,op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan.
4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen,
 - Sophiastraat 116,tevens een bedrijf toegestaan, dat is vermeld in categorie 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften.
5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding,
 - Weteringstraat 341,op de begane grond tevens een winkel toegestaan.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede en het vierde lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.
7. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 4 - Woningen, laagbouw

1. De gronden, aangewezen voor "woningen, laagbouw", zijn bestemd voor laagbouwwoningen, met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden.

2. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. het voor de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
 - d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid zijn ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen,
 - Jaffa 44,
 - Jaffadwarsstraat 54,
 - Kettingstraat 72,
 - Sophiastraat 69,
 - Sophiastraat 73,

op de begane grond tevens bedrijven toegestaan, welke zijn vermeld in categorie 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede en het derde lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.

Artikel 5 - Bijzonder woongebouw

1. De gronden, aangewezen voor "bijzonder woongebouw", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten dienste van:
 - wonen;
 - een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
 - een verkoopruimte met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² per woongebouw;
 - b. de bij de onder a genoemde gebouwen behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
 - c. de bestemmingen "leiding" en "waterkering", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. het voor de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
 - d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.
4. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen “leiding” en “waterkering”, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 6 - Winkels

1. De gronden, aangewezen voor “winkels”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin winkels zijn toegestaan;
 - b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, ontsluitingswegen en –paden.

Artikel 7 - Winkels waarboven woningen

1. De gronden, aangewezen voor “winkels waarboven woningen”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - winkels op de begane grond;
 - gestapelde woningen op de verdiepingen;
 - b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, ontsluitingswegen en –paden.
2. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
 - a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
 - b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
 - c. het voor de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
 - d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
 - f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
 - g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.
4. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen,
 - Crooswijkseweg 72,
 - Crooswijkseweg 90 B,
 - Crooswijkseweg 100,
 - Crooswijkseweg 102,
 - Crooswijkseweg 121,
 - Goudse Rijweg 27,
 - Goudse Rijweg 29,
 - Goudse Rijweg 44 A,
 - Goudsesingel 55,
 - Goudsesingel 67,
 - Jonker Fransstraat 82 A,
 - Jonker Fransstraat 83,
 - Jonker Fransstraat 98 A,

- Jonker Fransstraat 100 A,
- Jonker Fransstraat 118 A,
- Jonker Fransstraat 126 A,
- Jonker Fransstraat 237,
- Vlietlaan 34 A,
- Vlietlaan 35 B,
- Vlietlaan 39 B,
- Vlietlaan 47 A,
- Weteringstraat 322-324,

op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan;

5. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Jonker Fransstraat 77 B, tevens een seksinrichting toegestaan.
6. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding,
 - Goudse Rijkweg 28,
 - Goudse Rijkweg 44 B,
 - Vlietlaan 31 B,
 tevens een belhuis toegestaan.

Artikel 8 - Gemengde bebouwing I, II, III, IV, V, VI, VII en VIII

1. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing I”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - winkels, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de begane grond;
 - gestapelde woningen op de verdiepingen;
 - b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden;
 - c. de bestemming “leiding”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing II”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
 - bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de begane grond;
 - gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden;
 - c. de bestemmingen “leiding” en “archeologisch waardevol gebied”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
3. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing III”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
 - bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden;
4. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing IV”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
 - winkels, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de begane grond;
 - gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden;
 - c. de bestemming “archeologisch waardevol gebied”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
5. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing V”, zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
 - bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de begane grond;

- gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage.
- b. de bij de onder genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden.
6. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing VI”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- winkels, gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de bovengelegen en aanliggende woningen, zoals kantoor-, ontmoetings- en recreatieruimte, een restaurant en dergelijke op de begane grond;
 - voorzieningen voor medische doeleinden op de eerste verdieping;
 - gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden.
7. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing VII”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de begane grond en op de eerste verdieping;
 - gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage.
- b. de bij de onder genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden.
8. De gronden, aangewezen voor “gemengde bebouwing VIII”, zijn bestemd voor:
- a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
 - gestapelde woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- b. de bij de onder a genoemde bouwwerken behorende berg-en stallingsruimten, tuinen, ontsluitingswegen en – paden.
9. Uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf wordt mede onder wonen verstaan, mits:
- a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft waarbij ten hoogste 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het voor de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
- d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
- e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.
10. Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste tot en met het vijfde lid , worden bedrijven verstaan, welke zijn vermeld in categorie 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften.
11. In aanvulling op het bepaalde in het eerste, tweede, derde, vierde en vijfde lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen,
- Admiraal de Ruyterweg 20 A,
 - Admiraal de Ruyterweg 38 A,
 - Boezemstraat 188,
 - Frits Ruysstraat 36 A,
 - Frits Ruysstraat 51 D,

- Gerdesiaweg 347,
- Goudse Rijweg 48,
- Goudse Rijweg 264,
- Jaffadwarsstraat 1,
- Jonker Fransstraat 66,
- Koepelstraat 44,
- Libanonweg 18,
- Slachthuisgade 38,
- Sophiakade 1,
- Vondelweg 256,

op de begane grond tevens een horecavestiging toegestaan, met uitzondering van de horecavestiging aan de Boezemstraat 188, waar ook op de eerste verdieping horeca is toegestaan;

12. In aanvulling op het bepaalde in het eerste, tweede, derde en vierde lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen,

- Berkelstraat 195,
- Crooswijksesingel 2 A,

op de begane grond tevens een winkel toegestaan.

13. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid is ter plaats van de op de plankaart aangegeven aanduiding,

- Crooswijksesingel 32,

tevens een kantoor toegestaan.

14. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid is ter plaats van de op de plankaart aangegeven aanduiding,

- Crooswijksesingel 33,

tevens een seksinrichting toegestaan.

15. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het zevende en het achtste lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen.

16. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 9 - Maatschappelijke voorzieningen

1. De gronden, aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
 - b. de bestemmingen "leiding", "waterkering" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. De op de plankaart aangegeven hoogtemaat is niet van toepassing op kerktorens, die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "leiding", "waterkering" en "hoofdwatgang", is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 10 - Kantoren

1. De gronden, aangewezen voor "kantoren", zijn bestemd voor:
 - a. bouwwerken, waarin kantoren zijn toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding tevens één horecavestiging toegestaan, met een b.v.o. van maximaal 250 m². De horecavestiging dient aan de Linker Rottekade gesitueerd te zijn.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 11 - Bedrijven

1. De gronden, aangewezen voor "bedrijven", zijn bestemd voor bouwwerken, opslag- en werkterreinen ten behoeve van bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen.

Artikel 12 - Erf

1. De gronden, aangewezen voor "erf", zijn bestemd voor:
 - a. erf en tuin, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
 - b. de bestemmingen "waterkering" en "hoofdwatgang", voor over deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, als een pergola, een carport of een keermuur.
3. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "waterkering" en "hoofdwatgang", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 13 - Tuin

1. De gronden, aangewezen voor "tuin", zijn bestemd voor:
 - a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
 - b. de bestemmingen "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede zijn bestemd voor de ingevolge de aangrenzende bestemming toegelaten doeleinden in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.
3. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen, uitsluitend achter de voorgevelrooilijn, worden gebouwd:
 - a. in een tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als een pergola;
 - b. bijgebouwen, met een hoogte van maximaal 2,7 meter en een oppervlakte van

- maximaal 6 m², bij een tuin van maximaal 67 m²;
 - maximaal 8 m², bij een tuin van 67-120 m²;
 - maximaal 12 m², bij een tuin van 120-200 m² en
 - maximaal 20 m² bij een tuin boven 240 m².
- c. aanbouwen aan de oorspronkelijke achtergevel van een woning met een hoogte van één bouwlaag en een diepte van
- maximaal 2,5 meter (gemeten vanaf bestemming “woningen, laagbouw”), mits een achtertuin met een diepte van ten minste 5 meter resteert;
 - maximaal 3 meter (gemeten vanaf bestemming “woningen, laagbouw”), mits een achtertuin met een diepte van ten minste 9 meter resteert.
- d. aanbouwen aan de oorspronkelijke zijgevel van een woning, met een hoogte van één bouwlaag en een breedte van maximaal 3 meter (gemeten vanaf bestemming “woningen, laagbouw”) en tenminste 1,5 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevelbebouwingsgrens.
4. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen “leiding” en “archeologisch waardevol gebied”, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 14 - Bergingen

1. De gronden, aangewezen voor "bergingen", zijn bestemd voor:
 - a. gebouwtjes, dienend voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde gebouwtjes mag niet meer bedragen dan 2,7 meter.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming “archeologisch waardevol gebied”, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 15 - Garages

1. De gronden, aangewezen voor "garages", zijn bestemd voor gebouwtjes, dienend voor de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom-)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden.
2. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde gebouwtjes mag niet meer bedragen dan 2,5 meter en de breedte van elke garage afzonderlijk niet meer dan 3,5 meter.

Artikel 16 - Voorzieningen van openbaar nut

1. De gronden, aangewezen voor “voorzieningen van openbaar nut”, zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen van openbaar nut, zoals een elektriciteitsvoorziening, en gemaal met de daarbij behorende groenvoorzieningen, ontsluitingspaden en –wegen;
 - b. de bestemming “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming “hoofdwatgang”, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 17 - Verkeersweg

1. De gronden, aangewezen voor "verkeersweg", zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, tramhaltes, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
 - b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs;

- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. de bestemmingen “leiding”, “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied” en “hoofdwatergang”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
- a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, tramhaltes, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen “leiding”, “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied” en “hoofdwatergang”, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 18 - Verblijfsgebied

1. De gronden, aangewezen voor "verblijfsgebied", zijn bestemd voor:
 - a. verkeers- en verblijfsruimte, te weten:
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
 - voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
 - b. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. de bestemmingen "metro", "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, fietsbergingen, reclame-inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "metro", "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 19 - Metro

1. De gronden aangewezen voor "metro", zijn bestemd voor:
 - a. ondergrondse spoorbanen ten dienste van het metroverkeer met de daarbij behorende ondergrondse bouwwerken als een spoortunnel en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functionering van het spoorwegverkeer;
 - b. "verblijfsgebied", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in dat lid bedoelde ondergrondse bouwwerken worden gebouwd, zomede, voor zover betreft de in dat lid bedoelde gronden, die mede zijn aangewezen voor de daar vermelde bestemmingen, tevens de ingevolge genoemde artikelen toegestane bouwwerken.

Aanlegvergunning

3. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen tot een diepte groter dan 0,50 meter;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven alsmede door ophogen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

Een schriftelijke vergunning zal slechts worden verleend, indien de belangen van de ondergrondse leiding en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen.
Hiertoe winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.
4. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.
5. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming "verblijfsgebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 20 - Verkooppunt voor motorbrandstoffen

1. De gronden, aangewezen voor “verkooppunt voor motorbrandstoffen”, zijn bestemd voor een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen - zonder LPG -, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erven en in- en uitritten, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor overige detailhandel met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 100 m².
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken en installaties ten dienste van de in dat lid gegeven bestemming worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
 - a. van de gebouwen de maximum grondoppervlakte totaal 250 m² en de maximum hoogte 4 meter mag bedragen;
 - b. van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, de maximum hoogte 8 meter mag bedragen, met uitzondering van de ontluchtingsschachten;

Artikel 21 - Gebouwde parkeervoorzieningen

1. De gronden, aangewezen voor “gebouwde parkeervoorzieningen”, zijn bestemd voor:
 - a. een parkeergarage, ter voorziening in de behoefte aan ruimte voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen en (brom-)fietsen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen;
 - b. de bestemming “archeologisch waardevol gebied”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming “archeologisch waardevol gebied”, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 22 - Groen

1. De gronden, aangewezen voor “groen”, zijn bestemd voor:
 - a. park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen “leiding”, “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied” en “hoofdwatgang”, voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste en tweede lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen “leiding”, “waterkering”, “archeologisch waardevol gebied” en “hoofdwatgang”, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 23 - Begraafplaats

1. De gronden, aangewezen voor “begraafplaats”, zijn bestemd voor een begraafplaats met de daarbij behorende voorzieningen, zomede voor ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, als taluds, keerwanden en beschoeiingen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals een kapel, een aula, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, als een bruggetje, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. Van de oppervlakte van de in het eerste lid bedoelde gronden mag ten hoogste 5 % door gebouwen worden ingenomen.

4. Voor de bouw van de in het tweede lid bedoelde gebouwen geldt, dat de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Artikel 24 - Water

1. De gronden, aangewezen voor "water", zijn bestemd voor:
 - a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.
3. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "leiding", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 25 - Leiding

1. De gronden, aangewezen voor "leiding", zijn:
 - a. bestemd voor een rioolwaterpersleiding, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. bestemd voor de bestemmingen "woningen, gestapeld", "bijzonder woongebouw", gemengde bebouwing I, II en III, "maatschappelijke voorzieningen", "tuin", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "groen", "water", "waterkering", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde rioolwaterpersleiding.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de rioolwaterpersleiding niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de rioolwaterpersleiding.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen tot een diepte groter dan 0,50 meter;
 - b. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven alsmede door ophogen;
 - d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

Een schriftelijke vergunning zal slechts worden verleend, indien de belangen van de ondergrondse leiding en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen.

Hiertoe wint de aanvrager van de aanlegvergunning advies in bij de leidingbeheerder.

5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.
6. Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de in het eerste lid, onder b, bedoelde bestemmingen, is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 26 - Waterkering

1. De gronden, aangewezen voor "waterkering", zijn bestemd voor:
 - a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. de bestemmingen "woningen, gestapeld", "bijzonder woongebouw", "maatschappelijke voorzieningen", "erf", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "groen", "water", "leiding", "archeologisch waardevol gebied" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid, onder a, bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in van de dijkbeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.
4. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 27 - Archeologisch waardevol gebied

1. De gronden, aangewezen voor "archeologisch waardevol gebied", zijn bestemd voor:
 - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
 - b. de bestemmingen "woningen, gestapeld", "gemengde bebouwing II en IV", "kantoren", "tuin", "bergingen", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "gebouwde parkeervoorzieningen", "groen", "water", "leiding", "waterkering" en "hoofdwatgang", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,50 meter beneden N.A.P..

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing waarvoor grondwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,50 meter beneden N.A.P., mits de archeologische waarden dit gedogen.

Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van het betreffende terrein, naar het oordeel van genoemd college, in voldoende mate zijn vastgesteld. Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften 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 opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere op archeologisch gebied deskundige.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), graafwerkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die dieper reiken dan 2,50 meter beneden N.A.P..

Een aanlegvergunning geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van het kracht worden van dit bestemmingsplan.

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van het betreffende terrein, naar het oordeel van genoemd college, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Aan een aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften 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 opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere op archeologisch gebied deskundige.
5. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 28 - Hoofdwatgang

1. De gronden, aangewezen voor "hoofdwatgang", zijn bestemd voor:
 - a. het gebruik als waterberging en vrij doorstromingsgebied van water, alsmede keurstroken;
 - b. de bestemmingen "woningen, gestapeld", "maatschappelijke voorzieningen", "erf", "voorzieningen van openbaar nut", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "groen", "water", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde gebruik, worden gebouwd.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegelaten bebouwing, mits de belangen van de hoofdwatgang niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in van de beheerder van de hoofdwatgang. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ter bescherming van de belangen van de hoofdwatgang.
4. Indien en voorzover deze gronden samenvallen met de bestemmingen als bedoeld in het eerste lid onder b, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Aanvullende bepalingen

Artikel 29 - Algemene vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan:

1. Kleine bouwwerken

voor de bouw van - niet voor bewoning bestemde - kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel- en meetstations, gemaalgebouwtjes, met dien verstande, dat de inhoud van een bouwwerk, als hier bedoeld, niet meer mag bedragen dan 60 m³.

2. Begrenzing weg(profiel), bouwblok, terrein

indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein c.q. waterloop of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q. inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande dat hierdoor de bestemmingsgrens niet wordt overschreden.

3. Hoogte, begane grondlaag

voor zover het betreft het bepaalde ten aanzien van de maximaal toegelaten hoogte van een begane-grondlaag en/of achterbouw, door hiervoor een maat van ten hoogste 5 meter toe te staan in gevallen waarin dit ten behoeve van het behoorlijk functioneren van de in het desbetreffende gebouw gesitueerde vestiging van een winkel, bedrijf of instelling nodig is en een uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoorde aansluiting op de omgeving is gewaarborgd.

4. Nokhoogte, kap

ten behoeve van overschrijding van de toegestane maximale nokhoogte, als bedoeld in artikel 2, lid 3, onder b, voor de bouw van een kap met grotere hellingshoeken, dan voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van de maximale nokhoogte, met dien verstande, dat de dakhellingen niet meer dan 40 graden mogen bedragen.

Artikel 30 - Wijziging van het plan

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

Bestemmingsgrenzen

- a. ten behoeve van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen, waarbij deze maximaal 10 meter mogen verschuiven, ingeval:
 - de toe te passen verkavelingswijze daartoe aanleiding geeft;
 - stedenbouwkundige redenen daartoe aanleiding geven.Een en ander met dien verstande dat ten aanzien van de bij de opschuiving betrokken gronden de voorschriften zullen gelden die betrekking hebben op de bestemming waarvan de grenzen worden verruimd en de ter zake toepasselijke milieuregelgeving niet wordt overschreden.

Parkeergarage

- b. ten behoeve van de bouw van al dan niet ondergrondse parkeergarages. Een en ander met dien verstande dat overeenstemming bestaat met milieuregelgeving en een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is.

Bouwen in te wijzigen plangedeelte

2. Het bouwen van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken is slechts toegestaan overeenkomstig een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijziging van het bestemmingsplan.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een in voorbereiding zijnde wijziging van dit bestemmingsplan na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, tenzij Gedeputeerde

Staten hebben verklaard dat de wijziging geen goedkeuring behoeft en er gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingebracht.

Procedure

4. Alvorens een wijziging ingevolge het eerste lid vast te stellen, dan wel een verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in het voorgaande lid, aan te vragen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging, dan wel tegen het desbetreffende bouwplan schriftelijk bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp voor de wijziging dan wel het bouwplan, ligt daartoe gedurende deze termijn ter inzage. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende zienswijzen onderscheidenlijk bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging, dan wel bij de aanvragen om de verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 31 - Gebruik

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven, op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

Vrijstelling

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 32 - Overgangsbepaling

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet, en die afwijken of zouden afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwaanvraag wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde als wel in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
4. Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 33 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 25 vierde lid, artikel 27 vierde lid en artikel 31 eerste lid, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 34 - Naamgeving

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften bestemmingsplan Crooswijk zuid - Jaffa".

Lijst van bedrijfsactiviteiten (Positieve lijst).

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering – 2001". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn.

Indicatie milieuhinder

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die elk bedrijfstype op de woonomgeving heeft, is per type bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf, wat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven, maar gebaseerd zijn op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. De afstanden zijn onder andere vastgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied en de omgeving.

Continu en zonering

In de tabel is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter C voor continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het betreffende type continu in bedrijf zijn met die activiteiten die bepalend zijn voor het geluidsniveau. Voorts is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hier om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Als deze bedrijven in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dan moet door de Provincie rondom het betreffende bedrijventerrein een toetsingszone worden vastgesteld.

Indices

In de tabel zijn indices opgenomen voor verkeer en visuele hinder. De verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt van 1 tot 3, waarbij 1 staat voor geen of een geringe emissie of hinder, 2 voor aanzienlijke en 3 voor zeer ernstige emissie of hinder. De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autovervoer van en naar de inrichting. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven.

Opmerkingen

In de laatste kolommen van de tabel zijn B, D of L geplaatst voor opmerkingen over Bodem, Divers en Lucht. De letter B is gegeven indien een gemiddeld bedrijf binnen dat type een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Daarmee is de index een hulpmiddel bij de selectie van toelaatbare bedrijven op gevoelige gronden. De letter D geeft aan dat het betreffende bedrijfstype zeer divers is en tot een grotere diversiteit in afstanden kan leiden. Dit geldt vaak voor chemische bedrijven. De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand tot mensen of gevoelige bestemmingen. Als de letter L in de tabel is vermeld kunnen er overwegingen zijn om de genoemde grootste afstand te verhogen.

De lijst van categorie 2 is geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom.

Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een SMB noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter

categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

categorie 3: afstand tot woningen 50 of 100 meter

categorie 4: afstand tot woningen 200 of 300 meter

categorie 5: afstand tot woningen 500, 700 of 1000 meter

categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 2, deze zijn dan ook niet in deze lijst opgenomen.

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden			Indices			Opmerkingen						
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
01	-		LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0112	0		Tuinbouw	30	30	30	C		10	1	1	30	2	B		
0112	6		- bloembollendroog- en preparatiebedrijven													
15	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
18	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
20	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
205	-	a	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken, prod cap. < 120.000 m²/jaar	10	30	30			0	1	1	30	2			
22	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2222 6			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A		Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B		Blinderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224			Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225			Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223			Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0		Farmaceutische productiefabrieken:													
2442	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
28	-		VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
2851	0		Metaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	9	a	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.), productieoppervlak < 4.000 m2	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd													
362			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
40	-		PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatievermogen:													

SBI-code	volgnummer	aangepast SMB	Omschrijving	Afstanden		Indices			Opmerkingen							
				geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	bodem (B)	divers (D)	lucht (L)
40	B1		- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
41	-		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER													
41	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	B1		- < 1 MW	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
50	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	B		Autobeklederingen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.5			Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
51	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
5121			Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122			Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134			Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135			Grth in tabaksproducten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514			Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5148.7	0		Grth in vuurwerk													
5148.7	1		- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	10	0	30			30	2	1	30	2			
5148.7	2		- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	10	0	10			30	1	1	30	2			
5156			Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162			Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0	2	2	30	2			
52	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
527			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKING													
5552			Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
60	-		VERVOER OVER LAND													
6022			Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
64	-		POST EN TELECOMMUNICATIE													

Bedrijvenlijst cat 1-2

SBI-code	volgnummer	omschrijving	afstanden					indices			opmerkingen			
			geur	stof	geluid	continu (C)	zonering (Z)	gevaar	verkeer	visueel	grootste afstand	categorie	bodem (B)	divers (D)
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C			0	2	1	30	2	
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C			0	1	1	10	1	
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C			30	1	3	30	2	D
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30				10	2	1	30	2	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30				10	2	2	30	2	D
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10				0	1	1	10	1	
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
7481.3		Fotb- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C			10	2	1	30	2	B
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10				0	2	1	10	1	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30				10	1	1	30	2	B
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.2		Chemische wasserijen en verversen	30	0	30				30	2	1	30	2	B
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30				0	1	1	30	2	

III BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Reactie van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 17 juni 2003
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 2 december 2003
- Besluiten Hogere Waarden 5 december 2003
- Besluiten Hogere Waarden 2 december 2005



provincie **HOLLAND**
ZUID

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

V/ezm: 03/2702

03 S.O.B. 01622

Burgemeester en Wethouders
van Rotterdam

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

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON
ing. H.L. de Lange
DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 65
E-MAIL
lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 36
WEBSITE
www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,
88 en 90 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerplaats voor
auto's is beperkt.

adv-otp-11-10306

ONS KENMERK	UW KENMERK	BIJLAGEN	DATUM
DRM/PPC/2003/2523	dS+V BIB 2003/731	-	17 JUNI 2003

ONDERWERP
Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Crooswijk Zuid-Jaffa"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 12 juni 2003.
Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Crooswijk beoogt een aantal verouderde bestemmingsplan-
nen te actualiseren. Het plan heeft een overwegend conserverend karakter en
voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen.

2. BEOORDELING

2.1 Geluidhinder

Volgens de toelichting is er sprake van twee nieuwe situaties als bedoeld in de Wet
geluidhinder: de kop van de Goudse Rijksweg en het gebied van de wijzigingsbe-
voegdheid voor de locatie Ammanstichting. Over de hogere grenswaarden dient te
zijn besloten voor vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad (G1).
Wij verzoeken u om de resultaten van het geluidsonderzoek voor de kop van de
Goudse Rijksweg en de wijzigingsbevoegdheid Ammanstichting in de toelichting op
te nemen (G2).

2.2 Luchtkwaliteit

Wij verzoeken u in het plan informatie op te nemen over de toetsing van de be-
oogde nieuwbouwlocaties aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.
De invloedssfeer van de rijkswegen (Global Competition-scenario 2010) vormt ons
inziens geen belemmering voor bouwplannen in het onderhavige plangebied. On-
duidelijk is echter hoe dit is vanwege de in het plangebied aanwezige drukke loka-
le verkeerswegen. Het bestemmingsplan dient met deze gegevens aangevuld te
worden voor de te realiseren nieuwe bouwlocaties waar gevoelige bestemmingen

zijn geprojecteerd. Dit kan met behulp van CAR-rekenmodel, maatgevend jaar 2010 (CAR 1.0-scenario Global Competition 2010 of CAR 2.0 Referentiemodel) worden vastgesteld (G2).

In artikel 2 van de voorschriften, algemene bepalingen omtrent het bouwen, is onder 5 "Milieunormen" opgenomen dat bij de bouw van parkeergarages onderzocht dient te worden hoeveel de benzeenconcentratie bedraagt. Tevens is gesteld dat volgens het Besluit luchtkwaliteit benzeen langs wegen de verhoogde grenswaarde van 15 µg/m³ niet mag worden overschreden. Het oorspronkelijke Besluit benzeen is inmiddels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit, waarbij de grenswaarde voor benzeen jaargemiddeld in 10 µg/m³ bedraagt. Het voorschrift dient te worden aangepast (G2).

2.3 Bodemkwaliteit

Het wordt uit de beschrijving in de toelichting niet duidelijk of de bodemkwaliteit al dan niet een belemmering vormt voor de beoogde functie van de bodem. Wij verzoeken u het plan op dit aspect aan te vullen (G2).

2.4 Externe veiligheid

In de plantoelichting is een passage opgenomen over vuurwerk. Deze tekst is te algemeen gesteld en roept vragen op.

Voor de opslag van onverpakt consumentenvuurwerk is een verdeling gemaakt naar opslag van 10 tot en met 1.000 kilo toegestaan consumentenvuurwerk (bevoegd gezag is Burgemeester en Wethouders) en opslag van meer dan 1.000 kilo toegestaan vuurwerk (bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten). De veiligheidsafstanden, die bij de opslag van toegestaan consumentenvuurwerk in acht genomen moeten worden, zijn derhalve niet in alle gevallen gelijk. De in de plantoelichting genoemde voorwaarde van 8 meter geldt voor opslag van onverpakt consumentenvuurwerk gemeten vanuit de bufferbewaarpplaats voor opslag tot en met 10.000 kilogram.

Wij verzoeken u het plan op deze aspecten aan te passen (G2).

2.5 Water

2.5.1 Algemeen

Wij verzoeken u om in het bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen, waarin ondermeer ingegaan wordt op de watertoets, de huidige waterhuishoudkundige situatie en de gewenste ontwikkeling van het waterbeleid van de waterbeheerders. Overleg met deze waterbeheerders achten wij nodig, van dit overleg dient in het bestemmingsplan verslag gedaan te worden. In deze wijzen wij u op de Nota planbeoordeling 2002 en op de overlegreactie van het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat d.d. 10 april 2003 (G1).

2.5.2 Veiligheid en inundatie

Wij stemmen in met de omschrijving van de bestemming waterkering in de planvoorschriften. Op de plankaart zijn echter niet alle waterkeringen opgenomen. Het betreft de boezemwaterkering langs de oostelijke oever van het boezemwater "De Boezem" en de secundaire waterkering ter hoogte van het gemaal "Schilthuis" nabij het Oostplein. Het tracé van deze ontbrekende waterkeringen dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland nader te worden bepaald en op de plankaart te worden vermeld.

Voorts overlapt de bestemming "Waterkering" bij de Admiraal de Ruijterweg de bestemming "Woningen gestapeld". Deze medebestemming dient, zoals dat gebeurd

is in artikel 4 lid 1 bij de bestemming "Woningen Laagbouw", aan artikel 3 te worden toegevoegd. In dit kader dient tevens artikel 2.4 lid 1 onder b aangevuld te worden met "Woningen gestapeld" (G2).

2.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Nota planbeoordeling 2002 wordt ingegaan op de specifieke verklaring van geen bezwaar. Aangegeven is dat, indien op provinciaal niveau met een gemeentelijk ruimtelijk document is ingestemd, voor ons voldoende sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing c.q. een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet in het ruimtelijk plan voldoende aandacht worden besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend plan ontbreekt dit nog. Dit dient te worden aangevuld (G2).

2.7 Juridische vormgeving

In artikel 31 lid 1 onder a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor telecommunicatie met een hoogte van maximaal 50 meter. Dit is in strijd met de Nota planbeoordeling 2002. In deze nota is als goedkeuringscriterium een toegestane hoogte van maximaal 40 meter opgenomen. De toelichting en de voorschriften van het plan dienen op dit punt te worden aangepast (G2).

In de toelichting 1.2 'Ligging en begrenzing' staat vermeld dat de Palestinastraat onderdeel uitmaakt van de oostelijke plangrens. Naar wij kunnen beoordelen maakt deze straat geen deel uit van de plangrens (A).

De woningen tussen de Waranda en de Herman Robbersstraat hebben op de plankkaart een aanduiding WG gekregen in plaats van Wg zoals vermeld in de legenda. Wij adviseren u dit aan te passen (A).

Op de plankkaart staat de Wollefoffenstraat opgenomen. Naar wij menen betreft het hier de Wollefoffestraat (A).

2.8 Handhaving

Wij verzoeken u om in de toelichting een handhavingparagraaf op te nemen, waaruit blijkt hoe in de toekomst wordt omgegaan met de bouw en het gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan. Verder vragen wij u om in de planvoorschriften een bepaling op te nemen waarin overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO (G2).

De formulering van de overgangsbepalingen, zoals verwoord in artikel 33 van de planvoorschriften, is zodanig dat er sprake is van een 'generaal pardon' voor bouw en gebruik dat op dit moment als illegaal is aan te merken. Het plan zou duidelijk moeten maken welke illegale situaties al dan niet worden gelegaliseerd. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om bij vaststelling van het plan tot de noodzakelijke belangenafweging te komen (G2).

3. ADVIES

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

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

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

ONS KENMERK
DRM/PPC/2003/2523
PAGINA 4/4

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



mr. C. Verwijs

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

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

**HOORZITTING inz. Bestemmingsplan Crooswijk-Zuid/Jaffa en
Bouwplan Kop Goudserijweg**

D.D. 2 DECEMBER 2003

dhr. N. Portman	(Deelgemeente Kralingen Crooswijk; unitcoördinator ROVV)
dhr. D. Hartveld	(dS+V)
dhr. W. Egberts	(dS+V)
dhr. G. van Rij	(dS+V)
mevr. E. de Bruin	(dS+V)
mevr. A. Dekker	(verslaglegging)

bewoners Crooswijkseweg:	C.F. van Leeuwaarde J. van Akelijen N. Verhoef van Bergen B. van Steenis A. Straasheym H. Euser
--------------------------	--

bewoner Nieuwe Boezemstraat:	A. v.d. Sluis
bewoner Marktveldstraat:	T. Koning

St. Wijkorgaan Crooswijk:	dhr. J. Schot
---------------------------	---------------

Opbouwwerk Dock:	mevr. J. Olivier mevr. H. van Klinken
------------------	--

Dhr. Portman opent de hoorzitting:

Hartelijk welkom. Ik ben hier vanavond ter vervanging van dhr. Motshagen die momenteel ziek is en ik krijg ondersteuning van een aantal collega's van mij die op de inhoud zullen ingaan. We hebben het over 2 zaken vanavond: het bestemmingsplan Crooswijk Zuid/Jaffa en daarna het bouwplan Kop Goudse Rijweg.

De indeling is als volgt: zodadelijk zal ter linkerzijde van mij de heer Diederik Hartveld iets over de inhoud van het bestemmingsplan aan u gaan vertellen, direct gevolgd door Wim Eggerts, ook te linkerzijde van mij. Hij zal iets over de verdere procedure vertellen die doorlopen gaat worden. Daarna, en dat is ongeveer over een half uur, is het tijd voor u om vragen te stellen, opmerkingen te plaatsen e.d. en dan gaan we over naar het bouwplan kop Goudse Rijweg. Daarvoor gaat een andere collega van mij, Gauke van Rij, u vertellen over het bouwplan. Hierover kan u weer vragen stellen of opmerkingen plaatsen. Wilt u a.u.b. de presentielijst invullen en gebruik maken van de microfoon?

Dhr. Portman stelt voor om dhr. Hartveld het woord te geven en iets te vertellen over het bestemmingsplan.

Dhr. Hartveld neemt het woord:

Ik ben planopsteller van het bestemmingsplan en heb de toelichting geschreven. Ik zal eerst iets over het bestemmingsplan in het algemeen gaan vertellen. Het bestemmingsplan is een ruimtelijk juridisch plan met de status van een gemeentelijke wet en dat vertelt waar gebouwen mogen staan en hoe hoog die gebouwen mogen zijn en welke functies in gebouwen aanwezig mogen zijn. Dit is de plankaart van Crooswijk Zuid/ Jaffa, en ik geeft de plangrens aan, het gebied waarvoor dit plan gaat gelden. Het heeft nu nog geen rechtskracht, we moeten eerst een juridische procedure doorlopen voordat het een status heeft. Ten zuiden de grote singel de Rotte, de Crooswijksestraat en de Pijperstraat, we zitten nu hier, net boven het bestemmingsplan en een stukje van Kralingen Jaffa hoort ook nog bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Crooswijk Zuid/Jaffa is voornamelijk een conserverend plan wat vastlegt wat er nu aanwezig is. Gebouwen zijn op bouwhoogte aangegeven, de woningbouw, en van andere gebouwen is de hoogte in meters aangegeven. Er zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De belangrijkste daarvan is de kop Goudse Rijkweg, waar het de rest van de avond voornamelijk over zal gaan. Hier aan de Heer Hugostraat en de Vlietlaan is nu een leeg perceel, volgens het geldende plan mocht daar ook gewoon bebouwing staan, er heeft ook bebouwing gestaan en er is nu een plan voor om daar een woongebouw in 5 lagen te ontwikkelen. Dat is dus een nieuwe ontwikkeling in het kader van dit plan. Verder natuurlijk de BoBo-locatie die nu braak ligt, daar wordt een appartementengebouw in 8 lagen ontwikkeld met de mogelijkheid voor winkels, kantoren en bedrijven op de begane grond. Hier aan de Spiegelvisserkade zijn woongebouwen in 4 lagen gesloopt en daar wordt een woongebouw in 5 lagen gerealiseerd met een parkeergarage daaronder, die ook iets dieper op het achterterrein ligt; iets dieper dan de voorgaande bebouwing. Het zal een stuk op het achterterrein doorlopen. Aan de Ammanstichting wordt ook nagedacht over een ontwikkeling. Het gebouw van de Ammanstichting zelf is een monumentaal gebouw en daar zoeken we een andere functie voor als de functie die er nu in zit mogelijk weggaat. Het heeft nu in de bestemming een andere voorziening gekregen. Op het terrein daar achter staat een soort nutsgebouwtje en nog een noodgebouwtje van een school. Daar zou met een wijzigingsprocedure woningbouw kunnen plaatsvinden, het bestemmingsplan heeft daar een wijzigingsbevoegdheid opgelegd, dus een bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, maar voordat die ontwikkeling plaats kan vinden moet er eerst nog een wijzigingsprocedure gevolgd worden, waarin het plan gedetailleerder gemaakt zal worden met de mogelijkheid tot inspraak weer. Dit zijn de verschillende bestemmingen, voornamelijk woonbestemming en de bestemming gemengde bebouwing, dat is ook voornamelijk wonen, behalve dat op de begane grond andere voorzieningen zijn toegestaan, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfjes en kantoren in wisselende samenstellingen. Je hebt een aantal categorieën gemengde bebouwing, verder zijn er een paar bedrijfsbestemmingen in het gebied en ook kantoorbestemming. En een groot aantal maatschappelijke voorzieningen, dat zijn vnl. scholen. Een maatschappelijke voorziening is een soort containerbegrip waar scholenvoorzieningen, sociale voorzieningen en dergelijke mogelijk zijn zonder planwijziging. Dat is dus een vrij flexibele bestemming. Verder hebben we de bestemming groen, water, verblijfsgebied en verkeersweg. Die bieden steun voor de openbare ruimte, behalve water die zijn een beetje uitwisselbaar, dat geeft de indicatie. Groen zal overwegend groen zijn, maar er zijn ook parkeerplaatsen om sluitingswegen toegestaan; verblijfsgebied is voor ontsluitingswegen, stoepen, pleinen en verkeersweg is voor de wat grotere wegen en daar mogen ook trambanen in aangelegd zijn. Verder hebben we de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied langs de Rotte, als je daar zou willen bouwen zou je een archeologisch onderzoek moeten doen en daar moet je een specialist naar laten kijken of er geen archeologische waarde wordt aangetast. Dit is eigenlijk de hoofdzaak van het bestemmingsplan.

Wim Egberts neemt het over:

Ik ben Wim Egberts van juridische zaken van de dS+V. Waarom zijn we hier vanavond? Deze avond is een inspraakavond. Zowel op het bouwplan aan de ene kant, maar ook op het bestemmingsplan. De inhoud heeft u zojuist gehoord. De woon- en inspraakavond is in de procedure bij het totstandkomen van een bestemmingsplan verplicht op grond van de inspraakvordering die de gemeente Rotterdam heeft.

Zo'n inspraakavond heeft een tweeledig karakter, enerzijds, en dat heeft u gemerkt, wordt van onze kant uitgelegd wat we doen in het gebied en aan de andere kant willen we dan van u horen of er nog problemen en vragen en andere dingen zijn die verhelderd moeten worden. Als dit gebeurd is dan wordt daar een verslag van gemaakt. Dat verslag zal ter inzage liggen en degene die de presentielijst tekent die hier ligt die krijgt het nog thuisgestuurd ook. Van dat verslag wordt een rapportage gemaakt, die rapportage kan leiden

tot eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan. Dat al dan niet aangepaste bestemmingsplan gaat via Burgemeester en Wethouders (B&W), want het is een centrale bevoegdheid, het is geen deelgemeente aangelegenheid, maar een centrale aangelegenheid. Via B&W wordt dan het plan wederom ter inzage gelegd en dan heeft u nog 4 weken de gelegenheid om, als er nog dingen in staan die u niet zinnen, daar bezwaar tegen te maken. Dat heet dan weliswaar zienswijze procedure, maar het is gewoon bezwaar. Daarna volgt er, als er tenminste een bezwaar is ingekomen, een hoorzitting en kan er nog een aanleiding worden gegeven om iets te veranderen en dan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast en daarmee is er een vastgesteld plan waaraan niets meer veranderd kan worden, althans niet meer binnen de gemeente. Het moet dan wel nog worden goedgekeurd door de provincie en als dat gebeurd is kan er ook nog bezwaar worden ingesteld bij de Raad van State. Dat wil zeggen dat er nog een hele weg te gaan is voordat het plan, zoals dat nu is, vastgesteld is. En met de hele weg bedoel ik dat het wel eens nog een jaar of nog langer kan duren voordat we echt een vastgesteld plan hebben en dat is wel eens wat onhandig, want zolang je geen geldend plan hebt moet je met alle bouwvergunningen die er zijn en die passen in dat nieuwe plan nog een speciale procedure volgen en die speciale procedure is dan dezelfde procedure als ook nu nodig is voor het bouwplan aan de kop Goudse Rijkweg. Ik denk dat dit even genoeg is. Als er vragen zijn dan hoor ik dat zo meteen wel.

Dhr. Portman geeft aan dat er nu gelegenheid is om vragen te stellen of opmerkingen te maken over het bestemmingsplan Crooswijk Zuid/Jaffa.

Mijn naam is de heer Van Akelien. Ik heb niet zozeer een vraag over wat er gebouwd gaat worden, maar mijn vraag is: 'Is er rekening mee gehouden als ik het heb over Spiegelnisserkade met de woonomgeving'. Want ze gaan die singel aanpakken en dat duurt ongeveer 1 jaar. Ik bedoel ze gaan niet morgen of overmorgen bouwen, dat daar rekening mee gehouden is, dat daar straks de boel niet weer verziekt wordt. Dat is mijn vraag.

Dhr. Hartveld beantwoordt bovengenoemde vraag met het volgende antwoord: Dat is een goede vraag. Ik kan daar in het kader van het bestemmingsplan niets over vinden. In het plan ligt vast wat je mag bouwen, maar er is geen verplichting om dat snel te realiseren. In principe zou het heel lang braak kunnen liggen, dat is aan de eigenaar van de grond natuurlijk wanneer hij daar wil gaan bouwen. Dus, daar kan helaas wat tijd overheen gaan voordat daar uiteindelijk iets gebouwd is. Meer kan ik u daar helaas niet over vertellen.

Dhr. Egberts zegt voor alle helderheid dat het ook zo is dat er met bepaalde dingen, zoals omgeving natuurlijk, rekening gehouden wordt. Je gaat niet zomaar iets bouwen, daar wordt altijd rekening mee gehouden, maar hoe en wanneer precies hangt natuurlijk van de ontwikkelaar dan wel de eigenaar af als hij daar gaat bouwen.

Dhr. van Akelien zegt dat ze nu zijn begonnen met de singel en dat gaat nog een jaar duren, dus volgend jaar rond november hopen ze daar weer klaar te zijn. En dat wordt helemaal veranderd, zoals het nu is blijft het niet en als ze daar aan de Spiegelnisserkade gaan bouwen, ze kunnen daar bij wijze van spreken ook de Koepelstraat voor gebruiken. Het is ook een doorgangsroute.
Een bewoner vraagt of het bestemmingsplan daarvan al is ingediend.

Dhr. Hartveld beantwoordt deze vraag: Er loopt een procedure. En die hebben we overgenomen in het bestemmingsplan. Er is dus een bouwplan voor en dat hebben we 1 op 1 overgenomen in dit bestemmingsplan. Het is ook mogelijk om in het kader van dit plan hierop te reageren.

Bewoner: het niet moeilijker te maken dan het al is. Maar voordat we aan het bestemmingsplan beginnen moet eerst de voorbereiding sluitend zijn. Zolang de

voorbereiding er niet is, kan je niet verder gaan met het bestemmingsplan. Dat is wel duidelijk hè.

Dhr. Egberts: het is wel duidelijk maar het is niet waar. Als er een bestemmingsplan is in een bepaalde fase, dan hoef je geen voorbereidingstijd meer te hebben. Als je een bouwplan wilt realiseren dat niet past in het bestemmingsplan dan moet je, hetzij een voorbereidingsbesluit hebben, hetzij een bestemmingsplan dat ter inzage ligt in een bepaalde fase. Dus dat hangt er vanaf hoe ver dat bouwplan is als je er een vergunning voor wilt gaan verlenen, dan moet je een voorbereidingsbesluit hebben of een bestemmingsplan dat in een volgende fase ter inzage ligt.

Bewoner: dan schijnen er een paar dingen veranderd te zijn. Ik loop zo'n kleine 30 jaar mee en ik heb zowat de hele stadsvernieuwing meegemaakt, maar als je een bestemmingsplan wilt maken moet je altijd eerst een voorbereidingsbesluit hebben en die moet goedgekeurd zijn door de provincie voordat je verder kunt gaan met het bestemmingsplan en dan daarna kan je pas een bestemmingsplan ter visie leggen, zo heb ik het altijd geleerd. Dus dan is er in de tijd wat veranderd, maar ik geloof het niet.

Dhr. Egberts reageert dat het wel waar is dat destijds altijd een voorbereidingsbesluit werd gemaakt.

Bewoner: er moet altijd een voorbereidingsbesluit gemaakt worden en worden ingediend bij de provincie en die moet de provincie goedkeuren. Je kan het bestemmingsplan niet niet maken, maar je kan het bestemmingsplan, volgens mij, nooit eerder ter visie leggen of het voorbereidingsbesluit moet genomen zijn.

Dhr. Egberts beantwoordt dat een voorbereidingsbesluit niet verplicht is, dat maak je alleen als je wilt uitsluiten dat ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden die de geluidsontwikkeling kunnen belemmeren. Dus het legt ook alle bouwplannen stil, een voorbereidingsbesluit. Je hebt het ook nodig voor een onteigeningsprocedure.

Bewoner: Maar ik geloof het nog steeds niet. Ik geloof het nog steeds niet, gezien alle planteams die ik meegemaakt hebt, maar goed, ik wil het niet moeilijk maken, ook niet wat de Spiegelnisserkade aangaat, maar in al de bouwplannen, ook die 3 die ik genoemd heb zijn nooit bewonersorganisaties betrokken geworden en geweest en bij de Spiegelnisserkade zijn wij dat niet en daarvoor vraag ik het.

Ik heb al een paar keer meegemaakt in een planteam dat ik heb moeten vertellen, je moet eerst een voorbereidingsbesluit nemen anders kun je niet aan het bestemmingsplan beginnen. Wat schetst dan mijn verbazing dat wordt gezegd, je hebt nog gelijk ook, laten we dat eerst maar doen. Maar laten we maar doorgaan, dat is beter, anders wordt het zo lang.

Dhr. Portman vraagt of er nog meer vragen zijn over de procedure of inhoud van het bestemmingsplan. Mijn collega, Gauke van Rij, is nog niet aanwezig om u verder te vertellen over het bouwplan kop Goudse Rijkweg.

Dhr. Hartveld geeft aan dat het plan hier nog ligt, dus als er mensen zijn die het plan verder willen bekijken of specifieke vragen hebben die kunnen stellen.

Dhr. van Akelien heeft als vraag of we er wat hogere tonen in kunnen, want het is moeilijk te verstaan voor hem. Daar wordt zorg voor gedragen, onderwijl er van een kopje koffie wordt genoten.

Dhr. Portman geeft aan dat Edwin Prins een toelichting zal geven over de kop Goudse Rijkweg. De heer Van Rijk gaat hiermee akkoord.

Ik ben Edwin Prins en ik heb het stedelijk plan voor de kop Goudse Rijkweg geschreven, al een tijd geleden, en ik zal in het kort wat uitleggen over de situatie en daarna zal Joost Pinnen, van architectenbureau Q&Quo wat verder ingaan op het plan zelf. Dus het wordt een één-tweetje.

Kort over de stedelijke situatie. Het plan wat daarvoor gemaakt is dat dateert alweer van een jaar of 3, meen ik, geleden en het is in de tijd uitgebreid bij de deelgemeente vergadering aan de orde geweest. Ik heb hier opgezet waar welk gedeelte het plan eigenlijk beslaat. Het is wat wij noemen de kop van de Goudse Rijkweg, daar vlakbij het Goudseplein. Waar de Crooswijkseweg de Goudse Rijkweg ontmoet. Dit is, wij noemen dit altijd, de Van Rijk locatie. Dit is op dit moment de locatie waar de drukkerij staat. Hier is het punt en wat u hier getekend ziet dat zijn de panden van wat wij altijd oneerbiedig de kippenfarm noemen, dat is de vleesfabriek. Wat belangrijk is bij het ontwikkelen van dit plan is het uitgangspunt dat we eigenlijk ten hoogte van de Goudse Rijkweg qua profiel doorzetten tot aan het kruispunt met de Crooswijkseweg. Dat doen we door aan deze zijde 4-laagse / 5-laagse bebouwing te maken, dat is 4 lagen woningen op een plint van winkels en dat is dezelfde hoogte als verderop in de Goudse Rijkweg te zien is. Zijnde koppen, die vierkantjes, daar worden 2 hoogte accenten gemaakt, daar wordt de bebouwing een aantal lagen hoger, 8-laags, dus dat wordt 3 lagen hoger dan de rest. En die koppen worden gebruikt om daar appartementen te maken zodat je prachtig over de stad kunt kijken. Dat is eigenlijk al heel lang een uitgangspunt om het profiel van de Goudse Rijkweg door te zetten en de bouw van de Goudse Rijkweg door te zetten, het beëindigen met 2 koppen; twee minitorentjes, zoals we dat noemen. Daarnaast wordt de aansluiting met de bestaande stadswoningbouw langs de Crooswijkseweg daar wordt een lege woning in totaal gesloopt en op de kop wordt een, wij noemen het een kantonfina neergezet, dat is 5 lagen woon wat dus aansluit op de bebouwing hier waar de mogelijkheid is om bedrijfsruimte en kantoorruimte te benutten. Daarnaast willen we met het plan het plein wat aan de Generaal v.d. Heijdenstraat, Maria van Rijsbergenstraat grenst, willen we beëindigen met een duidelijke wand en die is ook weer 5 lagen, hetzelfde als hier aan de Goudse Rijkweg, waardoor het plein ook echt een beëindiging krijgt. Tussen de pleinvand en de bebouwing van de Goudse Rijkweg staan 2 hele kleine gebouwtjes, het zijn eigenlijk hele korte straatjes en daar maken we aan deze kant 3 en aan die kant 3 eengezinswoningen, dus dat is heel kleinschalig.

Daarnaast is het belangrijk als punt dat natuurlijk zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein dient te gebeuren, dat hebben we opgelost door op de locatie van de Van Ree fabriek, in 2 lagen te parkeren. Eén laag zie je helemaal niks van want het zit helemaal onder de grond en de andere laag is op het binnenterrein en die wordt gebruikt voor de omwonenden. De laag helemaal in de grond, dus de ondergrondse parkeergarage, die wordt ook door andere mensen in het complex gebruikt. Daarnaast zit in het stedelijke plan dat indertijd gemaakt is, is overigens niet meer onderdeel van het bouwplan nu maar dat komt in een latere fase aan de orde, zit ook een vervangende nieuwbouw voor De Arend en de Zeemeeuw die natuurlijk voor de locatie moet verdwijnen. Het is hier geprojecteerd en wat er overblijft is dat het binnenterrein net achter de noordzijde van de Goudse Rijkweg waar nu het museum zit, dat komt vrij, maar dat willen we gebruiken metertijd als buitenruimte voor het clubhuis, want het clubhuis heeft natuurlijk toch bepaalde buitenruimte nodig. Dus die wordt naderhand ingevuld. Dit is het belangrijkste uitgangspunt voor het plan en wat we eigenlijk nu gaan presenteren. Dat is dit gedeelte, dat bestaat uit 2 fases. Dit is fase 1 van het bouwplan wat ingediend is bij de deelgemeente. En dit is fase 2 van het bouwplan en daar gaat het vervolg over. Voor zover het verhaal over de stedelijke opzet, misschien dat er vragen zijn.

Bewoner: Hoe denkt u De Arend en de Zeemeeuw weg te krijgen?

Dhr. Prins: door het op te pakken en te verhuizen, daarover zijn uitgebreide onderhandelingen gaande tussen Arend en de Zeemeeuw en de opdrachtgever, maar misschien kan een vertegenwoordiger van Sterner daar iets over zeggen. Er wordt gesproken met De Arend en de Zeemeeuw om te zorgen dat zij de nieuwe vestiging kunnen gaan bewonen.

Vertegenwoordiger Sterner: het is niet zo dat wij de onderhandelingen gaan voeren over deze dingen, maar de gemeente, zij staan straks op om een gesprek met ze aan te gaan. En dan is het zo dat de fasering zoals die er nu is, dus fase 1, 2 en 3, die blijven zo heten, omdat zo de plannen ontwikkeld zijn, maar wij gaan eerst bouwen aan fase 1, fase 3, dan komt De Arend en de Zeemeeuw, die gaan naar de kippenterreinlocatie en dan gaan wij pas verder met fase 2. En dat is ook omdat een gedeelte gesloopt wordt aan de Grootdijkseweg, hier zijn ook gesprekken over gaande.

Bewoner dhr. van Akelien: Hoe willen jullie de ernstig vervuilde grond aan de Kwaden de Rijkstraat gaan aanpakken?

Sterner: wij moeten saneren en wij moeten zorgen dat het schoon is voordat er gebouwd gaat worden.

Dhr. Portman: licht toe dat binnenkort de gesprekken van de deelgemeente met De Arend en de Zeemeeuw zullen plaatsvinden. Hij zal bij dit gesprek aanwezig zijn en de inzet hiervan is dat De Arend en de Zeemeeuw onder dak komt.

De rest van de plannen wordt door Edwin Prins en Joost Pinnen verteld:

We hebben een tekening bij ons van het hele plan, we hebben er echt dieper op in willen gaan zoals gezegd. Wij hebben gedacht als ik zo'n gezelschap zie dan gaat het er om wat je aan de buitenkant gaat zien als het allemaal verbouwd is. Misschien dat ik nog iets zeg over de architectuur. Wat we gedaan hebben is het allemaal zo licht en luchtig mogelijk maken, dat is 1. Het zijn gebouwen met heel veel glas erin, dat maakt ook deel uit altijd, we vinden dat dat bij Nederlands bouwen hoort, grote ramen.

Daarnaast is het belangrijkste materiaal het hardsteen. Geen flauwekul, plankjes of koper of zink of allemaal dat soortdingen. Gewoon recht toe recht aan materiaal. Voor de rest over de gebouwen zelf, die torens zijn natuurlijk heel erg belangrijk hè. Daar hebben we het in het verleden in de politievergadering ook over gehad, dat wordt straks echt een soort beeldnet, er wordt toch een soort poortje gemaakt. Dat werkt altijd, als je symmetrisch 2 torens, dat gaat werken, je trekt als het ware een stukje langer door dan dat het nu loopt. Die torentjes zijn eigenlijk heel bijzondere torentjes, dat lukt bijna nooit om dat te maken, want er is maar 1 woning op de laag. Torentjes maken in Nederland dat lukt normaal gesproken niet, het zijn allemaal hele dikke binten. Het zijn ook dure woningen, voor welk bedrag ze worden verkocht dat weet ik nog niet, maar het wordt in ieder geval niet goedkoop. Maar dat zijn echt luxe woningen. Deze vooral, die bovenste, die heeft heel veel faciliteiten. Wat kan ik er nog meer over zeggen. Wat bijzonder is hier aan dat plein, daar maken we maisonnettes. Maisonnettes die hebben hun balkons aan het plein, omdat daar de zon vandaan komt. Die balkons zijn zo in een kader ingepakt. Dat kader is van beton, dan zul je zeggen dat ziet er niet uit, beton. Daar hebben wij een aantal manieren voor om dat beton er goed uit te laten zien. Dat betekent dus dat je dus heel erg precies de oppervlakte moet kleuren, dus dat gaat nu al gebeuren. Nog wat bijzondere dingen, hekwerken besteden we altijd heel veel aandacht aan, dat moet er netjes uitzien, dat soort dingen. Als je daar nog vragen over hebt, moet je die maar stellen aan mij.

Bewoonster: torentje aan de kant van het plein, eengezinswoningen er tussenin, en dat stukje aan de Goudse Rijkweg, wat voor soort woningen worden dat?

Edwin Prins: dit zijn appartementen hier, op deze tekening kun je dat het beste zien. Het zijn er dus 3 op een rij met korte galerijen. Trappenhuis zit tussen de 3 galerijwoningen en het torentje in, dat zie je hier. Daar zitten ook de lichten in.

Diverse bewoners uiten hun bezorgdheid over de lichtinval van de verschillende panden.

Joost Pinnen legt uit dat hiermee geen grote problemen zijn, maar dat niet elk pand evenveel zon kan krijgen.

Bewoner: kunnen de oude bewoners van de wijk geen voorrang krijgen bij de inloting en wat kan de deelgemeente daaraan doen? Is er een contactpersoon voor de bewoners bij de deelgemeente?

Dhr. Portman: de bewoners kunnen bij vragen altijd de deelgemeente bellen en hij zal nagaan of een dergelijke contactpersoon wenselijk en mogelijk is. Het is een goed idee. Als er verder geen vragen meer zijn, dan sluit hij om 21.00 uur de vergadering. Hij dankt de aanwezigen voor hun komst en hun bijdrage.



GEDEPUTEERDE STATEN

83526

provincie **HOLLAND** **ZUID**

DIRECTIE GROEN, WATER EN
MILIEU
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON

P. Wink

DOORKIERSNUMMER

070 - 441 65 35

E-MAIL

WinkP@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 35

FAX

070 - 441 78 15

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

ONS KENMERK

DGWM/2003/16769A

UW KENMERK

N 2001 095

BIJLAGEN

-

DATUM

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 5 december 2003

Op 29 oktober 2003 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om een hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 60 nieuw te bouwen woningen in de zone van de Goudse Rijkweg. Deze woningen behoren tot het nieuwbouwplan Goudse Rijkweg 651-661. Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woning	60	Goudse Rijkweg	56

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden.

Kanttekening

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekening:

- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Tram 1 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

besluit/2003/16769A

ONS KENMERK
DGWM/2003/16769
PAGINA 2/2

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.G.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

17 DEC. 2003

AFSCHRIFT AAN

- VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE GROEN, WATER EN
MILIEU
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON

mrw. J. Belling

DOORKIESNUMMER

070 - 441 65 35

E-MAIL

Folling@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 15

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

GEDEPUTEERDE STATEN

Bijlage, behorend bij
D.C.M.R. nr. 20240439

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

ONS KENMERK

DGWM/2005/17272A

UW KENMERK

N 2005089

BIJLAGEN

DATUM

2 DEC 2005

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 25 november 2005

Op 20 oktober 2005 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor twintig nieuw te bouwen woningen in de zone van de Goudsesingel en de Boezemweg. De woningen behoren tot het bouwplan van twintig wooneenheden aan de Willem Schürmannstraat 26-32.

Het ontwerpverzoek heeft van 8 juli tot en met 5 augustus 2005 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Over het ontwerpverzoek zijn opmerkingen gemaakt. Wij kunnen ons vinden in de behandeling hiervan door verzoekster.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	20	Goudsesingel	56
		Boezemweg	54

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Tram 9 en

bus 65 en 88 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

besluit/2005/17272A

ONS KENMERK

DGWM/2005/17373A

PAGINA 2/2

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekening:

- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

W. G.

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

AFSCHRIFT AAN

- DCMR Milieudienst Rijnmond, t.a.v. de heer S. Haghighat, Postbus 843, 3100 AV Schiedam;
- De heer R. Lansbergen, Goudsesingel 17-d, 3031 EB Rotterdam.

IV KAARTEN

INHOUDSOPGAVE KAARTEN

- Bestemmingsplankaart d.d. 11-10-2006
- Huisnummerkaart d.d. 22-11-2005

