

# BESTEMMINGSPLAN GEDEMPTE ZALMHAVEN

9 augustus 2017





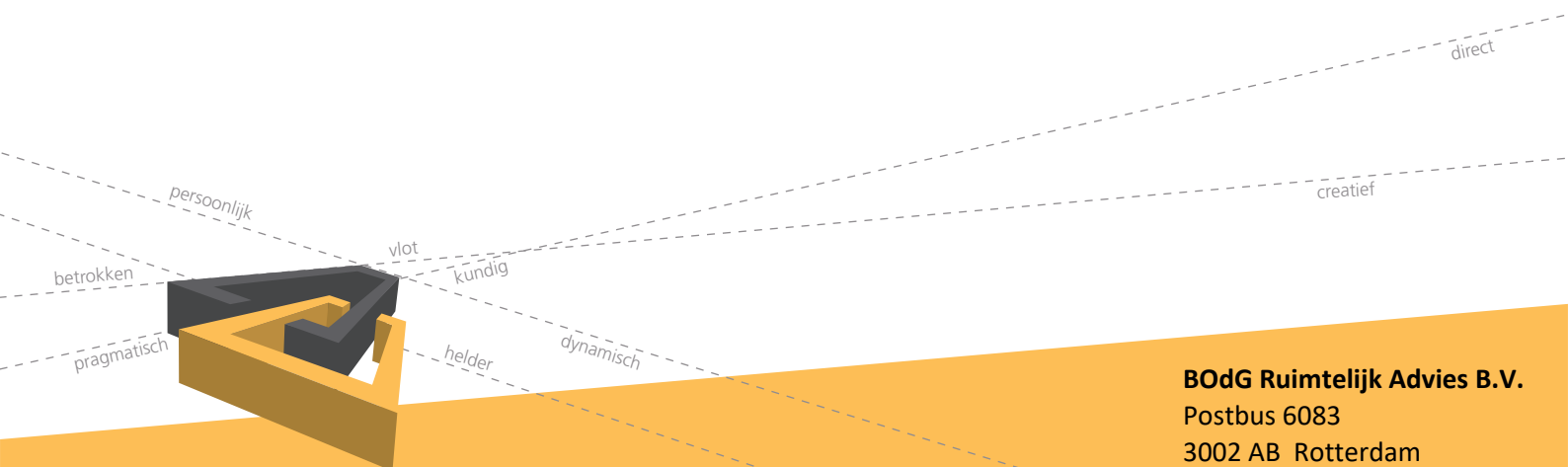
# BESTEMMINGSPLAN

## GEDEMPTE ZALMHAVEN

ontwerp  
vaststelling  
onherroepelijk

24 september 2015  
8 september 2016  
9 augustus 2017

Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 augustus 2017 (zaaknummer 201608293/1) is een aantal afwijkingsbevoegdheden geschrapt ten aanzien van a) de hoogte van de zogenoemde Kaantorens en b) parkeren. Tevens is bepaald dat de nieuwe verbeelding, die door de raad onder meer bij zijn aanvullende verweerschrift van 25 januari 2017 is overgelegd en waarvan een afbeelding in bijlage 2 bij de uitspraak is opgenomen, in de plaats treedt van de bij het besluit van 8 september 2016 vastgestelde verbeelding.



**BODG Ruimtelijk Advies B.V.**  
Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
[www.BODG.nl](http://www.BODG.nl)



# INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



# I. TOELICHTING





# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>11</b>
1.1 Aanleiding .....	11
1.2 Ligging en begrenzing .....	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	11
1.4 Gekozen planopzet .....	12
<b>2. BELEIDSKADER.....</b>	<b>13</b>
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	19
<b>3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>	<b>21</b>
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	21
3.2 Projectbeschrijving .....	22
<b>4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>27</b>
4.1 Water .....	27
4.2 Milieuzonering.....	29
4.3 Geluid.....	30
4.4 Luchtkwaliteit .....	32
4.5 Externe veiligheid .....	33
4.6 Bodem.....	35
4.7 Archeologie.....	35
4.8 Cultuurhistorie.....	36
4.9 Natuur.....	38
4.10 Windhinder en bezonning .....	40
4.11 Duurzaamheid en energie .....	42
4.12 Besluit m.e.r.....	43
<b>5. JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>45</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>49</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid .....	49
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro .....	49



# 1. INLEIDING

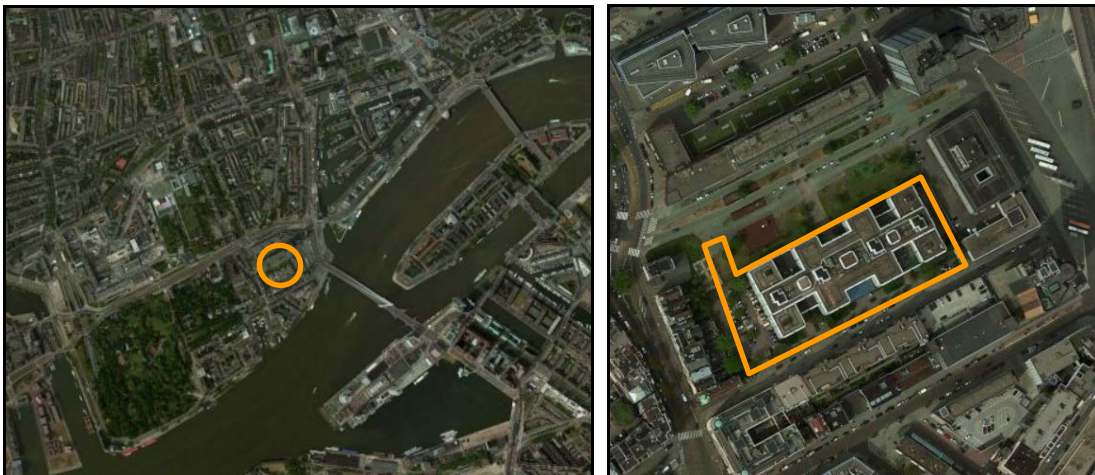
## 1.1 *Aanleiding*

Ontwikkelaars AM en Amvest, samen verenigd in 'Zalmhaven C.V.', zijn voornemens om ter plaatse van de voormalige Zalmhaven een ontwikkeling te realiseren die aansluit op de reeds aanwezige mix van woon-, werk- en recreatiefuncties binnen dit deel van het Scheepvaartkwartier.

Hoewel al enige jaren gewerkt wordt aan deze ontwikkeling, is deze niet meegenomen in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier'. Een herziening daarvan is dan ook noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze herziening volgt ook uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 september 2014, waarmee de voor deze locatie opgenomen 'conserverende' bestemming werd vernietigd. Gesteld is, dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de in voorbereiding zijnde ontwikkeling. De gemeente is opgedragen een nieuw besluit te nemen. Dit zogeheten 'projectbestemmingsplan' voorziet daarin en maakt de door Zalmhaven C.V. beoogde ontwikkeling mogelijk.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied is gelegen in het Scheepvaartkwartier te Rotterdam, een wijk ten noorden van de Nieuwe Maas. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Houtlaan, de noordelijke door de Gedempte Zalmhaven. De oostelijke en westelijke grenzen zijn iets minder helder afgebakend; aan de westzijde wordt de grens bepaald door de achtererfgrens van de panden aan de Scheepstimmermanslaan/ Van Vollenhovenstraat. De oostelijke grens betreft de perceelgrens van het recentelijk getransformeerde kantoorgebouw aan het Willemsplein.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

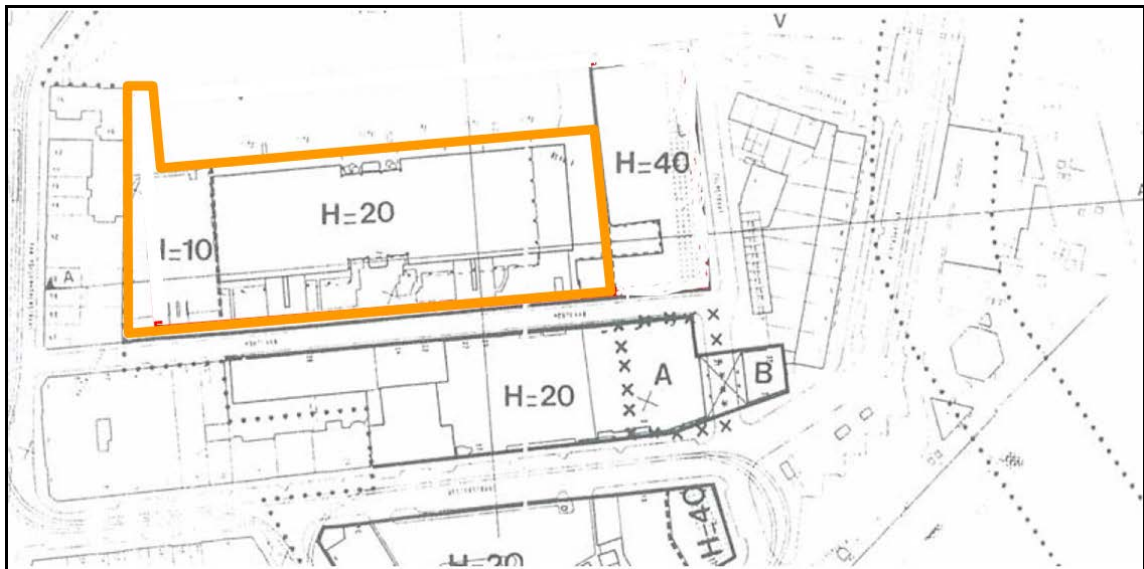
## 1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Scheepvaartkwartier" vastgesteld. Dat plan is op 19 december 2013 in werking getreden. Tegen het deel dat behoort tot onderhavig bestemmingsplan, is echter beroep ingesteld. Dit deel was voorzien van een bestemming "Gemengd - 3", waarmee de bestaande situatie conserverend was vastgelegd. Deze regeling is bij uitspraak van de Raad van State op 3 september 2014 vernietigd, waarbij de gemeente is opgedragen een nieuw besluit te nemen met oog voor de ontwikkeling zoals "Zalmhaven C.V." deze reeds in voorbereiding had. Met de vernietiging van de bestemming is

voor de betreffende locatie feitelijk het bestemmingsplan “Het nieuwe werk” weer van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 februari 1993 en omvat ter plaatse van de locatie twee bestemmingen: ‘Stadscentrum’ en ‘Verkeersvoorzieningen’.

Gronden aangeduid met de bestemming ‘Stadscentrum’ zijn bestemd voor bebouwing met onder meer woningen, kantoren, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Tevens geldt dat wanneer het bouwvolume wordt vergroot, dit uitsluitend bestemd is voor bebouwing met een woonfunctie. Binnen deze bestemming zijn twee verschillende bouwhoogten toegestaan. Het gaat om bouwhoogten van tien en twintig meter (zie afbeelding 2). Vrijstelling van de op de plankaart opgenomen bouwhoogten is mogelijk met maximaal 10%. Een zogenaamde ‘binnenplanse’ vrijstelling is eveneens mogelijk.

Gronden aangeduid met de bestemming ‘Verkeersvoorzieningen’ zijn bestemd voor onder meer hoofd- en verzamelwegen, verkeers- en verblijfsgebied, groenvoorzieningen en waterhuishouding.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Het nieuwe werk (plangebied omkaderd).

De geldende bestemmingen bieden geen mogelijkheid om de beoogde herontwikkeling van het gebied te realiseren.

#### 1.4 Gekozen planopzet

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

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

## 2. BELEIDSKADER

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

### 2.1 *Nationaal beleid*

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040*

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

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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

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

#### Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4, dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met de SVIR.

### *Nota Belvédère*

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

### Conclusie

Uit § 4.9 blijkt, dat in (de directe omgeving van) het plangebied cultuurhistorische waarden zijn gelegen. De voorgenomen herontwikkeling heeft hier echter geen invloed op. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de kaders van Nota Belvédère c.q. MoMo.

## **2.2 Provinciaal beleid**

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

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

criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte 2014 gelegen binnen de 'bebouwingscontour' aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. 'Stads- en dorpsgebied' wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden. Op de functiekaart is het plangebied ook aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' met daarbij de toevoeging 'met hoogwaardig openbaar vervoer'. Dit betekent dat de betreffende delen van het stads- en dorpsgebied in de nabijheid en invloedssfeer van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet liggen.

Eén van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied, met een beperkte toevoeging van nieuwe detailhandelfuncties. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Zo wordt bijvoorbeeld voor de Stadsregio Rotterdam in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan.

Inzake het beleidsaspect 'detailhandel' staat in het provinciaal beleid, dat nieuwe detailhandelsvestigingen (groter dan 2.000 m<sup>2</sup> BVO) alleen wenselijk zijn binnen of direct aansluitend op bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Voorts zijn deze mogelijk binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of binnen een nieuw goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. In het Programma ruimte wordt hierbij onderscheid gemaakt in "te ontwikkelen centra", "te optimaliseren centra" en "overige aankoopplaatsen". Blijkens het Programma ruimte kan het winkelareaal in Rotterdam centrum worden uitgebreid, onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de beoogde ontwikkeling slechts voorziet in de toevoeging van zogeheten 'gemakswinkels' met een assortiment dat aansluit op de lokale behoefte.

Met betrekking tot 'kantoren' is het beleid erop gericht dat bestemmingsplannen enkel kunnen voorzien in nieuwe kantoren binnen de invloedssfeer van bestaande, daartoe in de Verordening Ruimte aangewezen concentratielocaties. Dit geldt echter niet voor situaties waarbij sprake is van het opnieuw bestemmen van een vigerende kantoorbestemming voor zover passend in een actuele regionale visie die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Ook wordt een uitzondering gemaakt voor kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging.

### Conclusie

Met de beoogde realisatie van nieuwe woningen en ondersteunende commerciële functies, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de provinciale herstructureringsopgave. Het centrumstedelijk wonen wordt geïntensiveerd en de herstructurering leidt tot een flinke afname van verouderde kantoorruimte op een zeer centraal gelegen locatie. Daarmee wordt bijgedragen aan een duurzame verbetering van de omgevingskwaliteit (zie ook § 2.4). De voorgestane herontwikkeling vindt voorts geheel plaats binnen de bebouwingscontour uit de provinciale verordening.

Met het oog op een levendig straatbeeld, is in de plint van het gebouw een aantal voorzieningen beoogd met een publieksfunctie. Van detailhandel zal géén sprake zijn, aangezien dit in strijd is met het gemeentelijk beleid op dit punt. Zoals aangegeven zal het oppervlak aan kantoren met dit nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk afnemen ten opzichte van wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Hoewel sprake is van het opnieuw bestemmen van een reeds bestaande functie en deze daarmee past binnen het provinciaal beleid ten aanzien van kantoren, is in de planregels bepaald dat alleen sprake mag zijn van zelfstandige kantoren tot een vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging.

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met het provinciale beleid.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### *Stadsvisie Rotterdam 2030*

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. In de binnenstad gaat om die reden extra aandacht uit naar de ontwikkeling van aantrekkelijke centrumstedelijke woonmilieus. Verdichting, bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed, worden daarbij ingezet als katalysator.

### Conclusie:

Het Scheepvaartkwartier draagt voor een belangrijk deel bij aan een aantrekkelijke woonstad. In het gebied zijn veel woningen van goede kwaliteit aanwezig. Maar het gebied biedt ook mogelijkheden om verouderde kantoren in te zetten om een nieuw kwalitatief stedelijk woongebied te realiseren. Dat geldt onder andere voor het huidige kantoorgebouw ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Door deze locatie in te zetten voor de ontwikkeling van hoogstedelijke woningbouw, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verdichtingsopgave met kwalitatief hoogwaardige woningen in de Rotterdamse binnenstad.

### *Woonvisie Wonen in Rotterdam*

Deze in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde visie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. De woonvisie is naderhand in 2007 geactualiseerd voor de periode van 2007 tot 2010. De visie verwoordt de ambities om van Rotterdam voor iedereen een aantrekkelijke woonstad te maken. De gemeente wil daarbij het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt een verbetering van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd. Daarvoor is herstructurering de meest aangewezen oplossing.



Tevens is de wenselijkheid aangegeven om nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden.

De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken, ook niet in de geactualiseerde versie uit 2007. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om tot een hoogwaardig woonmilieu te komen, zodat mensen met hogere inkomens voor de stad behouden kunnen worden. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstelling uit de Woonvisie.

*Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2011-2014*

Hoewel deze visie loopt over de periode tot 2014, betreft dit het meest actuele uitvoeringsprogramma. Een nog altijd actueel onderwerp uit het uitvoeringsprogramma is dat specifiek wordt benoemd dat in het centrum een toename wordt beoogd van het aantal bewoners. Vraaggericht bouwen in de binnenstad betekent vooral inzetten op centrumstedelijk wonen. Doelgroepen zijn niet alleen studenten en pas afgestudeerden, maar ook ouderen en gezinnen met een voorkeur voor centrumstedelijk wonen. De gemeente heeft daarbij een regierol, waarbij corporaties en marktpartijen gestimuleerd worden vraaggericht te bouwen. Daarbij bestaat veel aandacht voor het omvormen van leegstaande kantoren tot woongebouwen. Dit levert extra woningen op en vergroot de levendigheid in de binnenstad.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstelling om tot een toename van het aantal inwoners in de binnenstad te komen, waardoor in dit deel van de stad meer levendigheid ontstaat. Naar het type woningen blijkt in Rotterdam vraag te zijn, wat mede blijkt uit de verkoop van dit type woningen, na de recente oplevering van een aantal woontorens elders in de binnenstad. De ontwikkeling past daarmee binnen het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie.

*Binnenstad als city lounge, binnenstadsplan 2008-2020*

Het is voor een grote stad als Rotterdam van belang om een aantrekkelijke binnenstad te hebben: een binnenstad met uitstraling en sfeer. Het gaat hierbij om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte, de afwikkeling van het autoverkeer, ruimte voor de voetganger en vooral om een goede invulling van de plinten van gebouwen. Culturele voorzieningen, evenementen en terrassen zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Deze geven de stad de sfeer die bewoners en bezoekers bindt. Ook voor het bedrijfsleven is de uitstraling van de binnenstad en de ontmoetingsfunctie belangrijk. Om hierin een kwaliteitsslag te behalen heeft de gemeenteraad eind 2008 het binnenstadsplan 'Binnenstad als city lounge' vastgesteld.

Met betrekking tot het Scheepvaartkwartier wordt het beleid uiteengezet, zoals dat ook in de Stadsvisie is opgenomen. Hier wordt beoogd de rivier nadrukkelijker te betrekken bij de stad, door een waterfront te realiseren dat een verbinding legt tussen de rivier en de binnenstad.

### Conclusie:

Een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkeling, is dat de begane grond van de verschillende gebouwen levendigheid toevoegen aan het straatbeeld. In de volledige plint zal dan ook ruimte zijn voor voorzieningen, naast dat zich hier de voordeuren bevinden van stadswoningen. Hierdoor vindt een transformatie plaats van een situatie met veel achterkanten, naar een situatie met levendige plinten. Aan de zijde van de Gedempte Zalmhaven worden de voorzieningen zoveel mogelijk gesitueerd aan de openbare ruimte met een verblijfsfunctie.

De ontwikkeling zal de relatie tussen de hoogbouw aan de noord- en zuidoever van de Nieuwe Maas verder versterken, waardoor ook de rivier nadrukkelijker bij de binnenstad betrokken wordt. De bebouwing wordt zodanig vormgegeven en gesitueerd, dat de bestaande zichtlijnen vanaf de rivier naar het centrum, als ook de zichtlijnen binnen het Scheepvaartkwartier vrij blijven. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling daarmee past binnen de visie van de binnenstad als Citylounge.

### *Hoogbouwvisie*

Op 16 maart 2011 is door de gemeenteraad de Hoogbouwvisie vastgesteld. Het betreft een actualisatie van het beleid dat werd vastgesteld op 14 december 2000 en een doorloop had tot 2010. Uit deze visie volgt dat de noodzaak van verdere verdichting in Rotterdam onomstreden is. Alleen door verdere verdichting en hoogbouw kan aan de vraag naar de combinatie van woningen, openbare ruimte en kantoren tegemoet worden gekomen.

De visie geeft niet de exacte hoogbouwlocaties aan, maar vormt een toetsingskader waarbinnen naar hoogbouwlocaties kan worden gezocht. In bestemmingsplannen zullen deze locaties nader worden gedefinieerd en uitgewerkt. In de visie wordt aangegeven dat aspecten als windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel (bebouwing en openbare ruimte) in de besluitvorming moeten worden afgewogen. Bovendien moet bij de uitwerking van de hoogbouwzones de toekomstige hoogbouw transparant worden geplaatst, zodat het zicht vanaf de rivier en op de nieuwe knooppunten van de achterliggende stad verzekerd blijft. Bebouwing langs de rivier mag de achterliggende stad niet visueel afsluiten.

### Conclusie:

In hoofdstuk 3 zijn keuzes met betrekking tot de hoogte, situering, ontsluiting, oriëntatie en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel nader toegelicht. Verder is op basis van het ontwerp onderzoek verricht naar onder meer windhinder, bezonning, bereikbaarheid en luchtkwaliteit (zie hoofdstuk 4). De uitkomsten van dit onderzoek hebben geleid tot de conclusie dat de locatie geschikt is voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van de eisen voor de situering en plaatsing van de hoogbouw wordt aan de eisen uit het hoogbouwbeleid voldaan. De bebouwing is zodanig vormgegeven en gesitueerd, dat de bestaande zichtlijnen van en naar de rivier en het centrum grotendeels gehandhaafd blijven.

### *Welstandsnota Rotterdam*

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

In de nota is het gemeentelijk grondgebied verder verdeeld in een aantal gebiedstypen. Het projectgebied is gelegen binnen het gebiedstype 'rivierlocaties'. Dit zijn gebieden met grote woon- en/of werkgebouwen of publieksvoorzieningen aan de oevers van de Maas of aan delen van de (voormalige) havens. Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'bijzonder', vanwege de ligging in het centrum van de stad. Naast de algemene gebiedscriteria gelden hier nog enkele bijzondere eisen (centrummix). Zo dient nieuwbouw 'zich te gedragen' in het straatbeeld en in de ensembles waartoe de bebouwing hoort. Het gaat hierbij om balans tussen verschil en overeenkomst in vorm, schaal en textuur.

Conclusie:

Het bestemmingsplan kan geen uitspraak doen over welstandseisen. Daartoe zal het bouwplan besproken worden in de Rotterdamse welstandscommissie en worden getoetst aan de eisen van het beleid. In het verleden is het bouwplan regelmatig besproken in de welstandscommissie. Uit deze overleggen is gebleken, dat vertrouwen bestaat in het ontwerp. Omdat sprake is van een gewijzigde opzet, met name ten aanzien van het oostelijk plandeel, zal voor de verlening van de omgevingsvergunning opnieuw overleg met de commissie plaatsvinden.

## **2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als op grond van de provinciale structuurvisie dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat gekeken moet worden naar de volgende treden:

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

Hieronder wordt per trede een nadere motivering gegeven.

### *Trede 1: behoeftevraag*

Het bestemmingsplan maakt een binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in de sloop van een bruto oppervlak van ongeveer 30.000 m<sup>2</sup> verouderde kantoorruimte. De nieuwbouw zal grotendeels bestaan uit woningen, maar voorziet ook in een gemengd stedelijk programma, passend op deze centraal in het centrum gelegen en per openbaar vervoer optimaal bereikbare locatie. De ontwikkeling van de woningen is opgenomen in de woningmarktanalyse<sup>1</sup> van de stadsregio uit november 2013. Daarin is geconcludeerd dat het aantal beoogde woningen, vallend binnen het segment 'Stedelijk Exclusief', aansluit op de behoefte. Het oppervlak van het commerciële programma is ondergeschikt aan de woningbouwontwikkeling en bedoeld om na realisatie van het project (circa 2020) optimaal te kunnen inspelen op de behoefte om het centrummilieu verder uit te bouwen en te versterken. Het programma kan daarbij flexibel in gebruik worden genomen, passend bij de behoefte op dat moment.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat de voorgenomen herontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder.

---

<sup>1</sup> <http://stadsregio.nl/system/files/wma-bestanden/Woningmarktanalyse%20stadsregio%20Rotterdam,%20november%202013.pdf>

*Trede 2: hergebruik bestaand stedelijk gebied / bestaande bebouwing*

De transformatie van dit gebied leidt niet tot een nieuw ruimtegebruik. Het plangebied is immers gelegen in bestaand stedelijk gebied en was tot voor kort voornamelijk in gebruik als kantoorlocatie met een gesloten karakter. Dit gebouw heeft een bruto oppervlak van ongeveer 30.000 m<sup>2</sup> en staat momenteel leeg. Daarnaast voldoet het huidige pand niet meer aan de tegenwoordige kantoorwensen. Door de voorgenomen herontwikkeling wordt het plangebied getransformeerd in een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied. Dit sluit beter aan op de reeds aanwezige mix van woon-, werk- en recreatiefuncties binnen dit deel van het Scheepvaartkwartier. De voorgenomen herontwikkeling leidt dan ook tot een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls ter plaatse. Gesteld wordt, dat wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

*Trede 3: optimale inpassing en bereikbaarheid*

Uit trede 2 blijkt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot nieuw ruimtebeslag. Toetsing aan de derde trede is daarom niet meer aan de orde.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

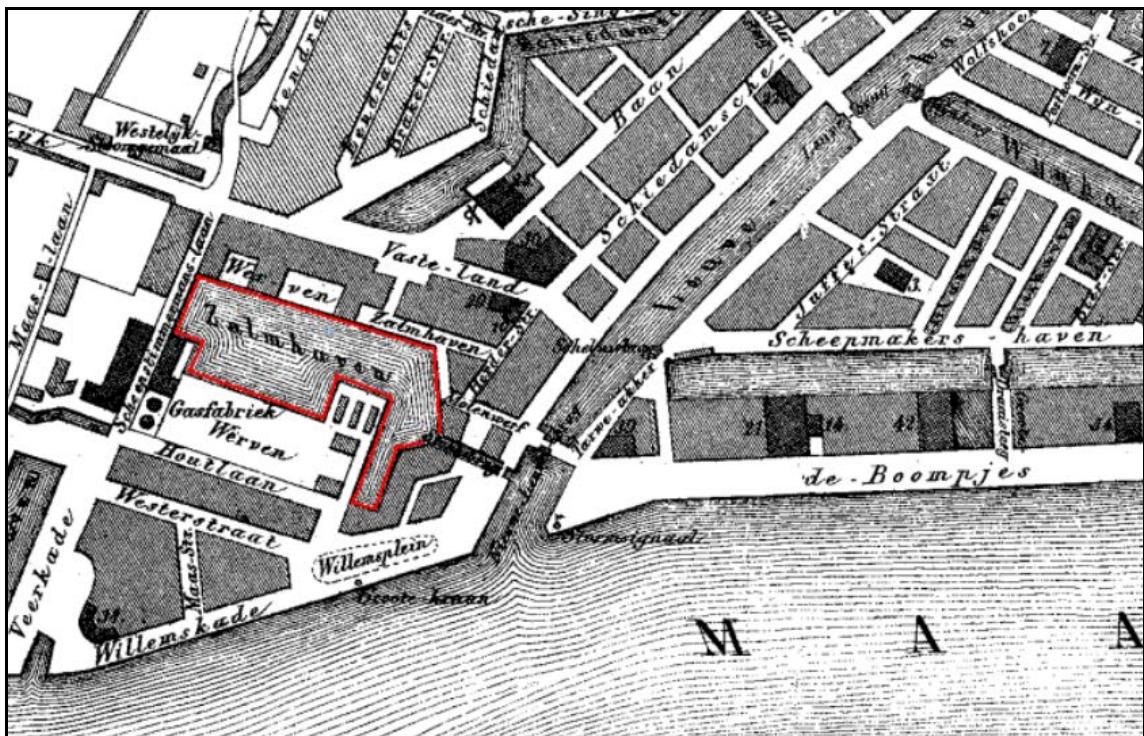
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

#### 3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

##### 3.1.1 *Scheepvaartkwartier*

Het Scheepvaartkwartier werd rond 1840 door de stadsarchitect W.N. Rose ontworpen als planmatig aangelegd stadskwartier. Dit nieuwe stadsdeel werd 'Het Nieuwe Werk' genoemd. Na de inpoldering vestigden zich hier veel welgestelde Rotterdammers. Een groot deel van het Scheepvaartkwartier is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betreft het gebied ten westen van het plangebied van dit bestemmingsplan, wat tijdens het bombardement van het centrum van Rotterdam in mei 1940 geheel gespaard is gebleven.

De Zalmhaven is ouder dan het Scheepvaartkwartier zelf. Deze haven bestond al in de 17<sup>e</sup> eeuw en was gericht op de zalmvisserij. Deze vorm van visserij kwam in de 19<sup>e</sup> eeuw tot grote bloei. Ook waren langs de Zalmhaven scheepswerven gevestigd. In deze jaren werden de omliggende terreinen uitgegeven voor scheepswerven en houtopslag, waaraan nu nog de namen Scheepstimmermanslaan en Houtlaan herinneren.



Afbeelding 3: De historische ligging van de Zalmhaven.

Na de Tweede Wereldoorlog waren er rond de Zalmhaven geen noemenswaardige havengebonden activiteiten meer. De Zalmhaven werd begin jaren negentig gedempt in verband met de bouw van de Erasmusbrug, waarvan het bruggenhoofd de ingang van de haven afsneed.

### 3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

De locatie bevindt zich in het buitendijkse gebied aan de voet van de Erasmusbrug op de noordelijke Maasoever. Daarmee is de locatie prominent gelegen aan de zogenaamde 'stadsas', die loopt vanaf de Schiekade, via de Coolsingel en Schiedamsedijk naar de Kop van Zuid.

De huidige situatie op en rond de locatie laat een menging zien van verschillende bouwvormen. Het bestaande te slopen kantoorgebouw bestaat uit zes bouwlagen en kent een bruto oppervlak van circa 30.000 m<sup>2</sup>. Het gebouw is verouderd en kent een gesloten karakter en voldoet daardoor niet meer aan de hedendaagse gebruikswensen. Het woongebouw Gedempte Zalmhaven, direct ten noorden van de locatie is minder gesloten, met een hoge plint en ruimte voor diverse functies. Het gebouw vormt de overgang tussen de kleinschalige historische bebouwing van het Scheepvaartkwartier (beschermd stadsgezicht) en de veel grootschaligere gebouwen rond het Willemsplein, zoals de Hoge Heren (102 meter) en de Hoge Erasmus (93 meter).

In de huidige situatie wordt het verkeer afgewikkeld via de Zalmstraat, de Houtlaan en de Gedempte Zalmhaven. De Houtlaan en de Gedempte Zalmhaven sluiten aan op de Van Vollenhovenstraat. Mede door de buitendijkse ligging van het gebied is het aantal toegangen tot het gebied beperkt. Parkeren geschiedt veelal in gebouwde parkeervoorzieningen. In de directe omgeving wordt ook langs de openbare weg geparkeerd en zijn overdekte openbare parkeergarages aanwezig (onder meer de Erasmus parkeergarage). Groenstructuren beperken zich tot locaties langs de (buurt)ontsluitingswegen en op eigen terrein.

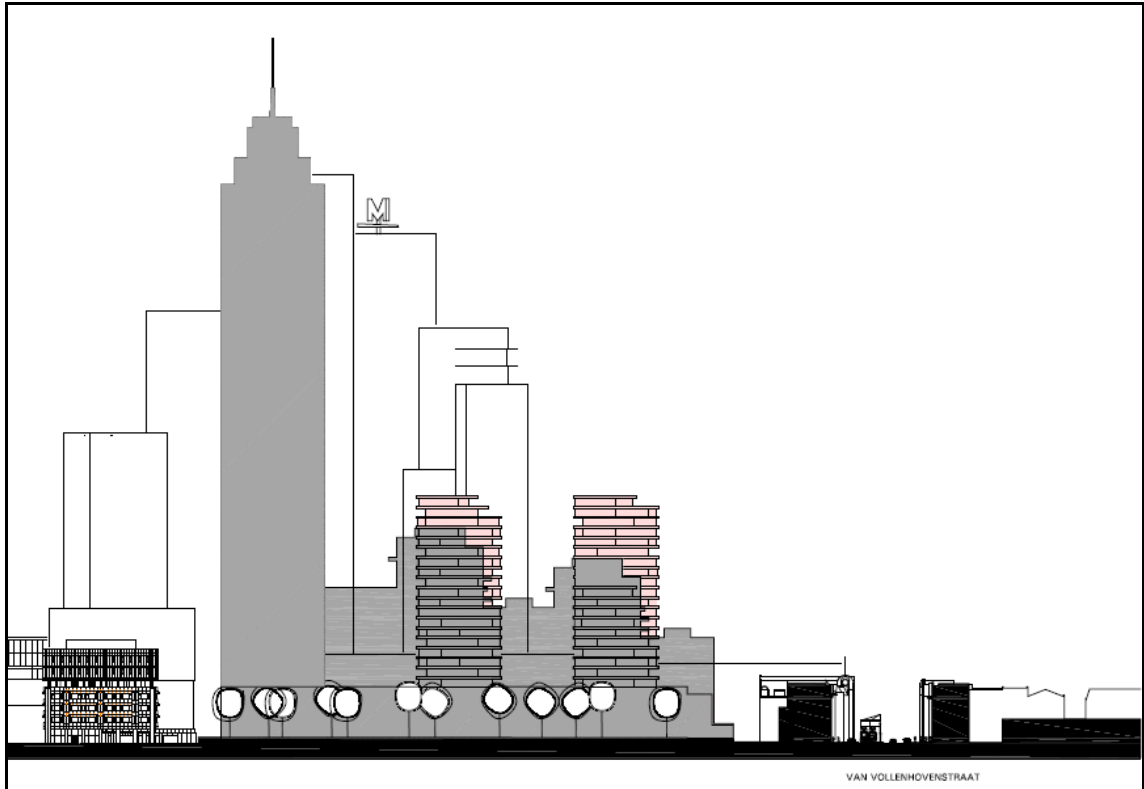


Afbeelding 4: Links het te slopen kantoorgebouw, rechts het woongebouw 'Gedempte Zalmhaven'.

## 3.2 ***Projectbeschrijving***

Binnen het plangebied is een aantal bouwvolumes beoogd. De locatie zal daarmee worden getransformeerd in een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied. Het meest markante deel van de bebouwing betreft een ongeveer 190 meter hoge woontoren, met een architectonische afwerking tot circa 215 meter. Direct ten westen van deze toren zijn twee lagere woongebouwen van maximaal 70 meter beoogd. Deze woongebouwen worden geprojecteerd op een onderbouw van maximaal 5 bouwlagen en zijn zodanig gepositioneerd dat vanuit de omringende woongebouwen, zoals de Gedempte Zalmhaven en De Hoge Heren, doorzichten behouden blijven richting de rivier en de Kop van Zuid. Dit deel van het bouwplan wijkt daarmee af van de eerdere voorstellen voor dit plandeel, waarbij sprake was van een onderbouw variërend van minimaal 30 en maximaal 65 meter.





Afbeelding 5: Het nieuwe bouwplan voor de twee solitaire woongebouwen, geprojecteerd op het oude voorstel met een meer gesloten massa (licht grijs op de achtergrond).



Afbeelding 6: De positionering van de torens biedt vanaf de vijfde verdieping van omliggende woongebouwen, meer doorzichten naar het zuiden (rode lijnen).

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur is dat de begane grond van de verschillende gebouwen levendigheid toevoegen aan het straatbeeld. In de volledige plint van het gebouw zal dan ook ruimte zijn voor (commerciële) voorzieningen, waaronder horeca. Tevens bevinden zich hier de voordeuren van de stadswoningen. Hierdoor zal sprake zijn van

levendigheid aan alle zijden van het gebouw. Dit betekent dat er vrijwel nergens ‘achterzijden’ zijn, noch zichtbare parkeergaragegevels: elk onderdeel van de nieuwe bebouwing richt zich met de onderste verdiepingen op de openbare ruimte.

De nieuwe gebouwen worden stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast. Zo wordt de bestaande situatie, met veel achterkanten, getransformeerd naar een situatie met een levendige plint. Doordat de terrassen en balkons aan de straatzijde worden gerealiseerd, wordt de levendigheid en beleving van de buitenruimte versterkt. Aan de Gedempte Zalmhaven worden de voorzieningen zoveel mogelijk gesitueerd aan de openbare ruimte met een verblijfsfunctie; deze ruimte maakt zelf geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Richting het Willemsplein zal de bebouwing haar hoogtepunt bereiken in de vorm van de hoge woontoren, die werkt als verbindend element tussen het Scheepvaartkwartier en de hoogbouwzone langs de eerder besproken stadsas vanaf de Schiekade naar de Kop van Zuid. Met dit accent wordt een brug geslagen tussen de noord- en zuidzijde van de stad. De bebouwing wordt zodanig vormgegeven en gesitueerd, dat de bestaande zichtlijnen vanaf de rivier naar het centrum, als ook de zichtlijnen binnen het Scheepvaartkwartier vrij blijven. Daarmee zal het bouwplan aansluiten op de huidige waardevolle structuren van het Scheepvaartkwartier om een zo gevarieerd en hoogwaardig mogelijk beeld te waarborgen.

#### *Programma*

Het bestemmingsplan maakt een binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in de sloop van een bruto oppervlak van ongeveer 30.000 m<sup>2</sup> aan verouderde kantoorruimte. De nieuwbouw zal bestaan uit maximaal 485 woningen, verdeeld over de hoogbouw aan de oostzijde en het gebouw met de twee lagere torens ten westen daarvan. Voor de hoogbouw biedt het bestemmingsplan tevens de flexibiliteit om een hotel te realiseren met maximaal 288 kamers. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, zal het aantal woningen dalen naar 375.

Ook ten aanzien van het oppervlak aan commerciële functies, biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om optimaal te kunnen inspelen op de behoefte om het centrummilieu verder uit te bouwen en te versterken. In totaal zal binnen het gehele plangebied ruimte zijn voor 7.700 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan commerciële ruimten. Te denken valt daarbij aan maatschappelijke voorzieningen, cultuur- en ontspanning, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, kantoren en horeca. Aan horeca en kantoren zijn wel beperkingen opgelegd ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *Parkeren en verkeer*

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat realisatie van het bouwplan in de zogenaamde ‘worstcase’-situatie op een gemiddelde weekdag leidt tot een verkeersgeneratie van afgerond 2.230 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). In de huidige situatie is sprake van een verkeersgeneratie van 430 mvt/etm. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal voor een gemiddelde weekdag met circa 1.800 toe. Deze toename is vooral merkbaar op de woonstraten rondom het bouwplan. Zo verdrievoudigt de intensiteit op de Houtlaan, al blijft het aantal verkeersbewegingen (ruim 1.400 mvt/etm) binnen de marges van een erftoegangsweg. Op de ontsluitingswegen in de nabijheid van het plangebied, zoals Vasteland en Westzeedijk, is sprake van een toename van 3%. Deze toename

---

<sup>2</sup> Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten Zalmhaven, mei 2016, kenmerk AVG105/Prt/0405.05.



is niet merkbaar. In het verkeerskundig rapport wordt dan ook geconcludeerd, dat geen knelpunten worden verwacht in de verkeersafwikkeling op het wegennet rondom het plangebied. Dit geldt ook voor het kruispunt Scheepstimmermanslaan – Westzeedijk – Westersingel – Vasteland, alsook voor het kruispunt Gedempte Zalmhaven – Scheepstimmermanslaan.

In de vijf bouwlagen tellende onderbouw wordt ook een parkeergarage, expeditieruimte en twee fietsenstallingen aangebracht. De in- en uitgang voor een van de fietsenstallingen bevindt zich aan de zijde van het Zalmhavenpark. De andere stalling wordt net als de expeditieruimte en parkeergarage ontsloten op de Houtlaan. De voorziene parkeergarage beschikt over een capaciteit van 531 parkeerplaatsen. Dat is gezien de aanwezigheidspercentages ruim voldoende. De nachtsituatie blijkt dan immers het maatgevende moment te zijn. Op dat moment bedraagt de totale parkeervraag 467 tot 477 parkeerplaatsen.



## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

### 4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Rijkswaterstaat (RWS) Zuid-Holland is in het kader van de watertoets bevoegd gezag, aangezien het projectgebied 'buitendijks' is gelegen.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

#### *Beleidskader*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

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

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

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

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

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

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

Voor de voormalige deelgemeente Centrum is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het waterplan Centrum. Hierin wordt gesteld dat door de uitvoering van een aantal maatregelen de knelpunten grotendeels kunnen worden opgelost. De maatregelen hebben betrekking op het vergroten van de afvoercapaciteit en een betere verdeling van het water over het centrum. Met deze maatregelen kan de doelstelling voor de korte termijn worden voldaan. Daarnaast is het van belang dat in het centrum de bergingscapaciteit wordt vergroot.

#### *Beschrijving watersysteem*

Het Scheepvaartkwartier - en daarmee ook het plangebied - ligt geheel buitendijks en heeft daardoor geen waterbergingsopgave. Wel is sprake van twee peilgebieden, te weten GPG-162 en GPG-163. Het oppervlaktewaterpeil bedraagt hier 0,15 meter beneden NAP respectievelijk 0,25 meter beneden NAP. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De dichtstbijzijnde waterkering is gelegen ter hoogte van de wegen Westzeedijk en Vasteland. Het betreft hier een primaire waterkering, behorende tot dijkkring 14. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt.

Bij een eventuele doorbraak van deze kering zal een groot deel van het achterliggende gebied onder water komen te staan. Voor het buitendijkse gebied geldt, dat de kans op hoog water groter is dan 1 op 10.000 jaar. Door de huidige hoogteligging van het Scheepvaartkwartier is het gebied kwetsbaar bij een maatgevende hoogwaterstand van 3,60 meter boven NAP.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Centrum (09). Het afvalwater wordt onder de Nieuwe Maas door afgevoerd naar de RWZI Dokhaven. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, zodat zowel het regen- als afvalwater tegelijk wordt afgevoerd. In het Scheepvaartkwartier zijn enkele overstorten aanwezig. Bij hevige regenval en een volledig gevuld rioolstelsel stort het met regenwater verdund afvalwater op deze locaties over op de Nieuwe Maas of op het oppervlaktewater.

#### *Wateropgave*

Het plangebied is momenteel al overwegend verhard. Een eventuele toename aan verharding is dan ook minimaal. Omdat het plangebied daarnaast buitendijks is gelegen, is geen sprake van een compensatieverplichting.

In het kader van veiligheid tegen extreem hoog water worden de voorziene appartementen op een minimale hoogte van 6,16 meter boven NAP gesitueerd. De parkeerkelder wordt grotendeels boven maaiveld gerealiseerd, waarbij echter één parkeerlaag deels onder maaiveld worden aangelegd. De inrit van de parkeergarage is hierbij gelegen op 3,4 meter boven NAP. Omdat deze parkeerlaag eventueel deels onder openbaar terrein komt te liggen, is het niet mogelijk om het maaiveldniveau hier te verhogen. Vandaar dat het aanlegpeil niet veel afwijkt van het huidige straatniveau<sup>3</sup>. Om ervoor te zorgen dat bij extreem hoogwater de parkeerkelder niet volloopt, worden maatregelen getroffen in de vorm van schotbalken en/of een vergelijkbare voorziening. Daarnaast worden hoogwatergevoelige installaties op een minimale hoogte van 3,90 meter boven NAP in het gebouw geplaatst. Deze oplossing is in 2007 in overleg met Rijkswaterstaat tot stand gekomen.

Het nieuwe gebouw wordt tot aan de perceelsgrens voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Vervolgens zal het afvalwater op het reeds aanwezige gemengde rioleringsstelsel worden geloosd. Rotterdam vindt het wenselijk om het hemelwater in het Scheepvaartkwartier af te koppelen en te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. De uitvoer van deze plannen is momenteel nog niet bekend. Echter is het wel wenselijk om bij de bouw van nieuwe bebouwing duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Dit voorkomt diffuse verontreinigingen van water en bodem.

#### *Overleg met de waterbeheerder(s)*

Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerders zijn betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Tevens zijn de waterbeheerders betrokken geweest bij de totstandkoming van de eerder genoemde watertoets.

## **4.2 Milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering

---

<sup>3</sup> Aqua-Terra Nova, Watertoets bouwplan Zalmhaven te Rotterdam, juni 2015, rapportnummer 214175.

in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

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

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om kantoorlocaties, horecavoorzieningen en detailhandel. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2. Ook op grond van het vigerende bestemmingsplan "Scheepvaartkwartier" zijn ten hoogste inrichtingen tot en met milieucategorie 2 in de directe omgeving van het plangebied mogelijk en ook onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk dat inrichtingen tot en met categorie 2 zich kunnen vestigen.

Vanwege de diversiteit aan functies wordt de omgeving aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Hierbinnen worden activiteiten tot ten hoogste categorie 2 van eerder genoemde VNG-uitgave in (de directe omgeving van) het plangebied toelaatbaar geacht. Dit is tevens in lijn met de Rotterdamse systematiek, waarbij de VNG-uitgave is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Volgens deze systematiek wordt in een 'gemengde wijk' geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden aangehouden. In dergelijke gebieden zijn zelfs inrichtingen tot en met milieucategorie 3 toegestaan.

Dit bestemmingsplan maakt diverse inrichtingen mogelijk, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, horeca, hotel en bedrijvigheid. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in een gemengd gebied als het Scheepvaartkwartier ervaren. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De in de omgeving aanwezige bedrijven behoren allen tot ten hoogste categorie 2 en worden dus als passend ervaren. De vergunde rechten van deze inrichtingen worden door het voornemen ook niet belemmerd.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

### **4.3 Geluid**

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

railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

#### *Wegverkeerslawaai*

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. Vandaar dat een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer (inclusief tram) op de Gedempte Zalmhaven, de Houtlaan, de Scheepstimmermanslaan, de Erasmusbrug en de Van Vollenhovenstraat. Deze overschrijding bedraagt 1 tot 10 dB, waardoor de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Voor de overige onderzochte wegen geldt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

#### *Industrielawaai*

Het plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van zowel het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven als van Maas-/Rijnhaven. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek wordt aan het aspect 'industrielawaai' dan ook aandacht geschonken.

#### Maas-/Rijnhaven

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven bedraagt maximaal 52 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij overschreden; dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).

#### Waal-/Eemhaven

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

Op basis van het convenant is een handreiking vastgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze de geluidbelasting berekend moet worden. Uit deze handreiking blijkt, dat het plangebied is gelegen buiten de 47 dB(A)-contour. Gesteld wordt, dat de optredende geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waal-/Eemhaven lager is dan 50 dB(A). Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

---

<sup>4</sup> Peutz, Gedempte Zalmhaven te Rotterdam; Akoestisch onderzoek inzake de Wet geluidhinder, september 2015, rapportnummer HF 2812-2-RA-003.

### *Overige geluidsbronnen*

Het plangebied is niet gelegen binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

### *Conclusie*

Het realiseren van het bouwplan is mogelijk binnen de kaders van de Wet geluidhinder en in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het treffen van geluidsreducerende maatregelen onvoldoende effect sorteren en/of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige en/of technische aard, is het van belang dat voor het wegverkeers- en industrielawaai een ontheffing van de Wet geluidhinder wordt verleend. Hierbij dient voldaan te worden aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam. De belangrijkste voorwaarde is, dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Vanwege de positionering van het gebouw/appartementen ten opzichte van de aanwezige geluidbronnen, beschikken niet alle woningen in beginsel over een geluidluwe gevel. De buitenruimten van de appartementen worden echter voorzien van een gesloten borstwering en een geluidsabsorberend plafond. Dit leidt tot een reductie van de geluidbelasting met 3 dB. Hierdoor beschikt een significant deel van de voorziene woningen alsnog over een gevel met een maximale belasting van 53 dB en daarmee conform het Rotterdamse ontheffingenbeleid over een geluidluwe gevel.

Het Rotterdamse ontheffingenbeleid biedt ook een mogelijkheid om af te wijken van de voorwaarde omtrent de geluidluwe gevel/buitenruimte. In dat geval moet ingezet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Voor de voorziene woningen geldt, dat zij op korte afstand gelegen zijn van een parkachtige omgeving. Daarnaast wordt op de onderbouw een collectieve buitenruimte ten behoeve van de bewoners worden gerealiseerd. De woningen worden tevens voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem, zodat geen (ongedempte) roosters in het gevelvlak worden aangebracht. Ook wordt de geluidwering van de gevels afgestemd op de heersende geluidbelasting, zodat in de woningen een acceptabel achtergrondgeluidniveau aanwezig is. Gesteld wordt, dat voldaan wordt aan een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Hierbij wordt tevens opgemerkt, dat de te realiseren woningen passen binnen het gemeentelijk beleid om binnen bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad uit te breiden en binnen het beleid om voormalige kantoren te transformeren. De noodzakelijke ontheffingen van de Wet geluidhinder kunnen dan ook worden verleend.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen. De Europese Unie heeft normen vastgesteld voor de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn vooral de normen ('grenswaarden') voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) belangrijk. Met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) laat de Nederlandse overheid zien hoe zij die grenswaarden gaat realiseren.

Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen



die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Het NSL is een tijdelijk programma dat loopt tot 1 januari 2017. Na die periode is de verwachting dat de luchtkwaliteit zodanig is verbeterd dat er geen sprake meer is van (bijna) overschrijdingen van de normen. Als een project is opgenomen in het NSL (zelfstandig of als onderdeel van een groter project), is met het NSL geborgd dat de effecten beoordeeld zijn en de noodzakelijke maatregelen om de luchtkwaliteitseisen/normen te halen, worden getroffen.

In het centrum van Rotterdam zijn in de periode tot 2020 diverse bouwprojecten voorzien, die voor een deel met een ruimtelijke procedure gerealiseerd moeten worden. Omdat de verkeersafwikkeling van en naar deze toekomstige locaties veelal over dezelfde wegen plaatsvindt, zijn deze bouwprojecten als één NSL-project in het NSL opgenomen: NSL-project 'Rotterdam Centrum'. Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek<sup>5</sup> blijkt, dat het met dit bestemmingsplan voorziene project onderdeel van dit NSL-project uitmaakt. Het extra verkeer dat het bouwplan genereert blijft daarbij ruimschoots binnen de hoeveelheid verkeer dat door het opgegeven NSL-programma wordt gegenereerd. Het bouwplan kan dan ook een beroep doen op het NSL, waardoor wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

Daarnaast is in het eerder aangehaalde onderzoek berekend, dat de bijdrage van het bouwplan aan de jaargemiddelde NO<sub>2</sub>-concentratie maximaal 0,2 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Voor de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt de maximale bijdrage 0,1 µg/m<sup>3</sup>. Omdat ook de grenswaarden voor het uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en daggemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> niet worden overschreden, wordt geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen knelpunt vormt.

Voor het aspect 'luchtkwaliteit' geldt, dat ook na realisatie van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.5 Externe veiligheid**

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

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10<sup>-6</sup>/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het

---

<sup>5</sup> Peutz, Gedempte Zalmhaven te Rotterdam; Onderzoek luchtkwaliteit in het kader van herziening bestemmingsplan inclusief toetsing aan NSL, september 2015, rapportnummer HF 2812-3-RA-003.

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

Uit een uitgevoerd onderzoek<sup>6</sup> naar het aspect 'externe veiligheid' blijkt, dat in de omgeving van het bestemmingsplangebied een aantal risicobronnen is gelegen. Het betreffen hier zowel mobiele als stationaire bronnen.

#### *Stationaire bronnen*

De dichtstbijzijnde stationaire bron bevindt zich op een afstand van circa 900 meter. Het betreft hier een bedrijf dat veevoeder vervaardigt, gevestigd aan de Veerlaan. Op het terrein van dit bedrijf kan mogelijk een stofexplosie plaatsvinden. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter en invloedsgebied van 340 meter. Beide contouren raken het plangebied niet, zodat een nadere beschouwing niet noodzakelijk is. Andere stationaire bronnen zijn gelegen op een afstand van meer dan 1.000 meter, waarbij de risicocontouren niet over het bestemmingsplangebied zijn gelegen. Geen van deze risicobronnen vormt dan ook een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Mobiele bronnen*

Zowel over de weg Vasteland als over de Erasmusbrug worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze wegen zijn op een afstand van 158 respectievelijk 115 meter van het plangebied gelegen en kennen beide een maximum snelheid van 50 km/h. Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport kennen dergelijke wegen binnen de bebouwde kom geen risicocontour. Het eventuele gevaarlijk transport dat plaatsvindt, is namelijk de aanvoer van LPG naar tankstations. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen LPG-vulpunten zijn gelegen, worden hier geen problemen verwacht.

Ook over de Nieuwe Maas worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het Basisnet Water is deze watergang aangemerkt als 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand' (zwarte vaarweg). De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour is daarbij gelegen tot op de waterlijn. Tevens is sprake van een plasbrandaandachtsgebied, dat zich vanaf de waterlijn 25 meter landinwaarts uitstrekt. Aangezien de kleinste afstand tussen de Nieuwe Maas en het plangebied zo'n 150 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt daarnaast, dat de herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot een groepsrisico dat de oriëntatiewaarde overschrijdt. In de huidige situatie is namelijk al sprake van een hoge populatiedichtheid en een zeer laag groepsrisico (factor 2.000 lager dan de oriëntatiewaarde).

#### *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid' wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving liggende risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Wel is het wenselijk om een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

---

<sup>6</sup> Peutz, Quickscan externe veiligheid na realisatie project Gedempte Zalmhaven te Rotterdam, september 2015, rapportnummer HF 2812-1-RA-003.

#### 4.6 **Bodem**

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

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat door alle ruimings- en herbouwactiviteiten sinds 1940 de bovengrond veelal schoon is. Onder deze eerste laag bestaat de kans dat oude verontreinigingen en resten oorlogspuin aanwezig zijn. Hierbij geldt, dat ook een aantal watergangen met oorlogspuin is gedempt.

Uit een in 2007 uitgevoerd bodemonderzoek<sup>7</sup> blijkt, dat ter plaatse van het gehele plangebied in het verleden bijmenging met puin en koolas heeft plaatsgevonden. Bij het veldwerk zijn destijds plaatselijk slibbijmengingen aangetroffen, alsmede een oliegeur. Deze afwijkingen werden aangetroffen tot op een diepte van circa zeven meter beneden maaiveld. Uit de analyseresultaten blijkt, dat deze laag heterogeen sterk verontreinigd is met PAK en de zware metalen arseen, koper, lood en zink. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met lood. Vanaf 7 meter beneden maaiveld (m-mv) is de grond zeer licht verontreinigd met minerale olie, vermoedelijk gerelateerd aan humuszuren.

In het betreffende onderzoek wordt geconcludeerd, dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met een omvang van circa 108.500 m<sup>3</sup>. Een bodemonderzoek heeft echter een 'houdbaarheidstermijn' van maximaal vijf jaar, mits ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Vandaar dat een actualiserend onderzoek<sup>8</sup> is uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigt de bevindingen uit het in 2007 uitgevoerde onderzoek. Ook nu zijn tot een diepte van 7 m-mv heterogene verontreinigingen met zware metalen (arsen, koper, lood en zink) en met PAK aangetroffen. Vanaf 7 m-mv is de bodem zeer licht verontreinigd met minerale olie. Deze verontreiniging kent hoogst vermoedelijk een natuurlijke oorzaak (humuszuren). Ter plaatse is sprake van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging, aangezien meer dan 25 m<sup>3</sup> is verontreinigd boven de interventiewaarde.

Sanering van de verontreiniging is noodzakelijk, alvorens de grond als geschikt voor de beoogde ontwikkeling kan worden beoordeeld. Deze sanering vindt plaats nadat de huidige bebouwing in het plangebied is gesloopt en hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### 4.7 **Archeologie**

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te

---

<sup>7</sup> BMA Milieu, Aanvullend bodemonderzoek Zalmhaven, mei 2007.

<sup>8</sup> BMA Milieu, Actualiserend bodemonderzoek Zalmhaven, Houtlaan 21 Rotterdam, mei 2015, rapportnummer NEN.2015.0068.

zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

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

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

#### *Archeologische verwachting*

In het plangebied kunnen allerlei bewoningssporen en vondsten uit de Prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden aangetroffen. Het plangebied behoort oorspronkelijk tot de oude 'stadsdriehoek', waarbinnen de gronden al vanaf de 16e eeuw zijn opgehoogd. Hier zijn intacte bewoningssporen te verwachten vanaf circa 1,5 m + NAP. Door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam is aangegeven, dat in de laag tussen 2,5 en 7,5 meter beneden maaiveld archeologische resten te verwachten kunnen zijn. Omdat de bouwwerkzaamheden niet dieper reiken dan 1,5 meter, zullen deze resten niet worden vernietigd.

#### *Bescherming van de archeologische waarden*

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is conform het nu geldende bestemmingsplan "Scheepvaartkwartier" een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter boven NAP en die tevens een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> beslaan.

### **4.8 Cultuurhistorie**

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De inzet van het cultuurhistorisch erfgoed en architectuur bij ontwikkelingen van de stad is daarnaast één van de kernbeslissingen uit de Stadsvisie Rotterdam 2030. Hiermee is cultuurhistorie, het opsporen van bestaande kwaliteiten die de geschiedenis heeft voortgebracht en het voortbouwen erop bij de actuele opgaven van de stad, een structureel onderdeel van de Rotterdamse ruimtelijke planvorming. Om dit in de praktijk tot uitvoering te brengen is sinds eind 2007 het collegebesluit van toepassing, dat bij gebiedsontwikkeling een Cultuurhistorische Verkenning wordt opgesteld als blijkt dat cultuurhistorische waarden in een

gebied aanwezig zijn. In een dergelijke verkenning worden de cultuurhistorische waarden van een gebied benoemd, geanalyseerd en gewaardeerd.

Een groot deel van het Scheepvaartkwartier maakt deel uit van het gelijknamige beschermd stadsgezicht. Dit omvat de eerste uitbreiding van de stad Rotterdam buiten de vestigingswallen in de 19<sup>e</sup> eeuw. Deze uitbreiding vond plaats in een gebied van luthoven en buitendijkse schorren aan Schielands Hoge Zeedijk (huidige Westzeedijk) even westelijk van de oude stad. Het beschermd stadsgezicht is opgebouwd uit drie nauw samenhangende onderdelen:

- de Muizenpolder, restant van het vroegere luthovengebied;
- het eigenlijk Scheepvaartkwartier bezuiden de Parklaan, gelegen rond de Veerhaven;
- Het Park.

Onderstaande afbeelding geeft het beschermd stadsgebied weer.



Afbeelding 7: Beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier (plangebied zwart omkaderd)

De waarde van het beschermd stadsgezicht ligt besloten in het voor Nederland vrij unieke karakter van de midden 19<sup>e</sup> eeuwse ontwikkeling ter weerszijden van de Veerhaven, in het zeer eigen karakter van het voormalige luthovengebied en het Park, waarin zowel aanleg van het terrein als aard en samenstelling van de zeer zware en dominerende beplanting van belang zijn en in de wijze, waarop de drie samenstellende delen van de wijk door de historische ontwikkeling met elkaar samenhangen. Daarnaast is in het gebied een fraai en zeldzaam bomenbestand aanwezig.

Het oostelijk deel van het Scheepvaartkwartier, waaronder ook het plangebied, maakt geen deel van het stadsgezicht uit, aangezien dit deel tijdens de Tweede Wereldoorlog vernietigd is. In de jaren '60 van de vorige eeuw is door de nieuwbouw de ruimtelijke structuur en bebouwingsschaal ingrijpend veranderd. De voorgenomen ontwikkeling sluit bij deze nieuwe structuur aan en past binnen het ensemble van de hier reeds aanwezige hoogbouw. De ontwikkeling zal dan ook geen gevolgen hebben voor de aanwezige waarde van het stadsgezicht, noch voor het bomenbestand. Overigens maakt dit aspect ook deel uit van de toetsing van het bouwplan aan het welstandsbeleid.

**Natuur**

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

*Gebiedsbescherming*

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

Uit een uitgevoerde quickscan<sup>9</sup> flora en fauna blijkt, dat het plangebied op meer dan acht kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is gelegen. De EHS is gesitueerd op een afstand van ongeveer 200 meter. Het betreft hier de Nieuwe Maas, wat tevens een zeer drukke vaarweg is. Door de relatief grote afstand, de ligging binnen de bebouwde kom en de geringe aard van de ingrepen zijn effecten op deze beschermde gebieden uitgesloten.

*Soortbescherming*

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

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

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

---

<sup>9</sup> Buro Maerlant, Rotterdam Zalmhaventoren; Ecologische quickscan en nader onderzoek vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet, december 2015.

de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat in het projectgebied diverse beschermde dieren en plantensoorten voorkomen. Naast de algemeen voorkomende (zoog)dieren betreffen het hier vogels en vleermuizen. Deze worden in het vervolg van deze paragraaf nader toegelicht. Andere soortgroepen worden vanwege het ontbreken van een geschikte biotoop niet verwacht. De aanwezigheid van strikter beschermde soorten wordt redelijkerwijs uitgesloten.

#### *Vogels*

Tijdens het veldbezoek zijn enkele merels aangetroffen, alsook één vermoedelijk nest van deze vogelsoort. De aanwezige bebouwing in het plangebied was zichtbaar ontoegankelijk, dan wel ongeschikt voor de meeste broedvogels. Desondanks kunnen erg algemene soorten als merel en zanglijster op de meest onverwachte plekken broeden. Tijdens het broedseizoen dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden. Omdat voor alle soorten voldoende alternatieven voorhanden zijn, is jaarronde bescherming niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn jaarrond beschermde vogels waargenomen, ondermeer diverse soorten roofvogels, uilen en soorten als gierzwaluw en huismus. De bebouwing is voor holenbroeders als de gierzwaluw, huismus of de slechtvalk ontoegankelijk en ongeschikt. Grotere toegankelijke en geschikte gaten werden niet waargenomen. Enkele gevelplaten ontbraken, echter waren hier geen geschikte plekken aanwezig om te broeden. In de nabijheid van het plangebied is tevens de grote gele kwikstaart waargenomen. Het plangebied bevat voor deze vogelsoort geen geschikte broedbiotoop, aangezien deze soort structuurrijke oevers met broedgelegenheid prefereert. De aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde broedvogels kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

#### *Vleermuizen*

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, zoals de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de tweekleurige vleermuis. Op grotere afstand zijn tevens nog waarnemingen bekend van de gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis. Vanwege de aanwezigheid van voor vleermuizen toegankelijke gevelbekleding en spouwmuren wordt de aanwezige bebouwing beoordeeld als potentieel toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. De bebouwing kan hierbij een functie hebben als zomer-, kraam-, paar- en eventueel winterverblijf.

Het plangebied zelf heeft als foerageergebied weinig te bieden. Het oppervlak is daarnaast dermate gering, zodat op voorhand géén sprake kan zijn van essentieel foerageergebied. Aanwezige gebouwen en bomen kunnen functie hebben als vliegrouwe en/of baltsplaats voor vleermuizen. De structuur blijft gehandhaafd, zodat in principe geen effecten te verwachten zijn op de navigatie- en foeragemogelijkheden voor vleermuizen.

In de eerder aangehaalde quickscan zijn ook de resultaten van het nader vleermuisonderzoek opgenomen. Dit aanvullende onderzoek bestaat uit twee onderzoeksperiodes in het jaar (voorjaars- en najaarsonderzoek), waarbij per periode twee veldbezoeken zijn uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat het plangebied slechts een geringe betekenis heeft voor de gewone dwergvleermuis. Tijdens het najaar is incidenteel een foeragerend exemplaar in en nabij het plangebied waargenomen. De aanwezigheid was hierbij van korte duur en belangrijke functies zijn hierbij niet aangetroffen. Op aanwezige vleermuizen in de ruimere omgeving van het plangebied heeft de herontwikkeling geen invloed.

### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de Flora en Faunawet de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg hoeft te staan.

## **4.10 Windhinder en bezonning**

### *Windhinder*

Voor windhinder en windgevaar geldt geen formele, landelijke vastgestelde eis. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. Hierin worden criteria gegeven voor het beoordelen van het windklimaat in de bebouwde omgeving. De eis bij deze beoordeling van het lokale windklimaat is gebaseerd op de volgende twee onderdelen:

- windhinder, waarbij een als drempelwaarde een uurgemiddelde windsnelheid van 5 m/s wordt aangehouden. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen, zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier en dergelijke;
- windgevaar, waarbij een drempelwaarde geldt van een uurgemiddelde windsnelheid van 15 m/s. Bij hogere windsnelheden kan sprake zijn van gevaarlijke situaties, zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke.

In de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2011 is aangegeven, dat in de ontwerpfase van een bouwplan een windhinderonderzoek wordt uitgevoerd. In een dergelijke studie dient aangegeven te worden in hoeverre het bouwplan aansluit bij studies uitgevoerd voor ontwikkelgebieden of kwartieren. Tevens moet aangetoond worden op wat voor manieren het gebouw kan zorgen dat de windcriteria niet worden overschreden of zelfs kan bijdragen aan verbetering van het windklimaat.

Ten behoeve van het bouwplan is een windtunnelonderzoek<sup>10</sup> aan een schaalmodel van het bouwplan en omliggende stedenbouwkundige omgeving uitgevoerd. Teneinde de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat bij de omliggende bebouwing vast te kunnen stellen, is het windklimaat zowel voor de bestaande als de geplande bebouwingssituatie onderzocht. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- op de Houtlaan nabij het plangebied blijft het windklimaat "goed".
- in de vernauwing van de Houtlaan richting Willemsplein blijft sprake van een slecht windklimaat met daarbij een beperkt risico als loopgebied;
- op het Willemsplein blijft het windklimaat goed.;
- op de Gedempte Zalmhaven is sprake van een toename van windhinder, gemeten zonder begroeiing. In het park-deel blijft het windklimaat goed. Een inrichtingsplan met begroeiing biedt mogelijkheden deze verslechtering van het windklimaat te beperken. In de verbouwing van de Gedempte Zalmhaven richting Willemsplein leidt het plan niet tot een verslechtering of verbetering van het huidige windklimaat;
- het bouwplan leidt niet tot een overschrijding van het gevarencriterium.

### *Bezonning*

Omdat de voorgenomen herinrichting van het plangebied een binnenstedelijke locatie betreft en sprake is van de ontwikkeling met een toren van meer dan 70 meter hoog, dient de schaduwwerking daarvan getoetst te worden aan eisen die worden geformuleerd in de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2011. Daarnaast dient de bezonning van de gevels van de

---

<sup>10</sup>Peutz, Zalmhaven Rotterdam; Windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsniveau, juni 2015, rapportnummer HG 2812-1-RA-001.



omliggende woningen beoordeeld te worden conform de gemeentelijke “Regels voor bezonning van woningen in de binnenstad” (september 2013). Hiervoor is een bezonningsstudie<sup>11</sup> uitgevoerd.

#### Toetsing aan Hoogbouwvisie 2011

Voor de toetsing aan de Hoogbouwvisie is de schaduwwerking van het bouwplan bepaald voor de data 21 maart, 21 april, 21 mei en 21 juni. Doordat de zonnebaan in de 2<sup>e</sup> jaarhelft in omgekeerde volgorde vrijwel overeenkomt met die in de eerste jaarhelft, gelden de resultaten van de maand mei tevens voor juli, van april voor augustus en van maart voor september. Deze data komen zo in stappen van een maand overeen met de bezonningsperiode zoals beschreven in de Hoogbouwvisie.

De omgeving van het plangebied wordt in de Hoogbouwvisie onderverdeeld in twee gebiedstypen. Het Willemsplein is aangemerkt als een ‘gebied met specifieke kwaliteit’. Voor dit gebied geldt, dat de schaduwwerking als gevolg van het bouwplan gemiddeld met niet meer dan één uur toeneemt. De rest van de omgeving van het plangebied is aangemerkt als ‘gebied met basiskwaliteit’. Voor dit gebied blijkt, dat de maximaal vastgestelde afname van de bezonning plaatselijk rondom de grenswaarde van twee uur is gelegen. Aangezien op een groot deel van dit gebied geen of in mindere mate sprake is van een afname van de bezonning, bedraagt de afname gemiddelde slechts een fractie hiervan.

In de bezonningsstudie wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen hoogbouw voldoet aan de normstelling uit de Hoogbouwvisie 2011.

#### Toetsing aan “Regels voor bezonning van woningen in de binnenstad”

Voor de toetsing aan de “Regels voor bezonning van woningen in de binnenstad” is met name gekeken naar de twee voorziene torens met een maximale hoogte van 70 meter. Deze worden op grond van de Hoogbouwvisie namelijk niet als hoogbouw aangemerkt. Voor deze studie is de voorgeschreven toetsingsdatum 19 februari, omdat op die dag de schaduwwerking het grootst is.

Uit de resultaten blijkt, dat op de bezonningsmogelijkheden op meeste getoetste woninggevels boven de grens van twee uur uitkomt. De maximaal vastgestelde teruggang van de bezonning op de woningen aan de Gedempte Zalmhaven bedraagt circa drie uur. Met een resterende bezonningsduur van circa drie tot zes uur blijft in voldoende mate bezonning mogelijk. Voor enkele woningen aan de Scheepstimmermanslaan geldt, dat het bouwplan leidt tot een schaduwwerking waardoor de bezonning net onder de grenswaarde is gelegen. Omdat deze woningen ook aan de andere zijde ook over bezonning beschikken, bedraagt de totale vastgestelde bezonningsduur meer dan twee uur. Bij woningen die meer oostelijk of meer westelijk gelegen zijn treedt door de relatief lage zonnstanden op deze datum en met de gestelde minimale zonshoogte van 10° op voorhand geen schaduw op.

In de bezonningsstudie wordt dan ook geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de criteria uit de notitie “Regels voor bezonning van woningen in de binnenstad”.

#### *Conclusie*

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aspecten ‘windhinder’ en ‘bezonning’ geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

---

<sup>11</sup>Peutz, Zalmhaven Rotterdam; Bezonningsonderzoek, juni 2015, rapportnummer HG 2812-2-RA-001.

#### 4.11

#### **Duurzaamheid en energie**

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014. Sommige van deze opgaven zijn niet of slechts deels te borgen in een bestemmingsplan, omdat ze geen ruimtelijke relevantie kennen.

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een veel energiezuiniger pand. De nieuwe woningen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO<sub>2</sub>-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam.

Aan de hand van het document 'Uitwerking Duurzame Binnenstad 2012' is een aantal thema's benoemd waaraan nieuwbouw een belangrijke bijdrage kan leveren, te weten:

- 'Energie', voor dit thema is de REAP (Rotterdamse energie-aanpak) leidend. Uit dit document blijkt, dat voor nieuwbouwprojecten in de binnenstad twee aspecten verplicht zijn. De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het warmtenet en moet tevens voldoen aan de geldende EPC-normen. Deze maatregelen komen ook tegemoet aan de punten 2 (verbeteren energie-efficiëntie), 3 (omschakelen naar duurzame energie) en 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma Duurzaam.
- 'Klimaat', ook voor dit thema zijn twee aspecten van belang. Zo is het UHI-effect (urban heat island) in het gebied hoger en is sprake van een wateropgave. Om deze effecten op te lossen wordt het regenwater op het stadswater afgekoppeld. Daar waar mogelijk worden de daken als daktuin ingericht; dit is niet voor het gehele dakoppervlak mogelijk in verband met (de bereikbaarheid van) technische installaties en dergelijke. Dit komt ook tegemoet aan de punten 6 (groener maken van stad) en 9 (voorbereiden op gevolgen klimaatverandering) uit het Programma Duurzaam.

De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan wordt voor langere tijd zekerheid geboden inzake de flexibele gebruiksmogelijkheden van de gronden in het gebied. Daarnaast vindt een brede differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan punt 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma duurzaam. Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen.

#### 4.12

##### **Besluit m.e.r.**

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling) .

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het volgen van een m.e.r.-beoordelingsprocedure is daardoor niet vereist.

Sinds 1 april 2011 is echter in het Besluit m.e.r. bepaald dat de drempelwaarden indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet ook bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (Besluit m.e.r. artikel 2, vijfde lid, onder b) per criterium uit de bijlage van de richtlijn.

Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentieel effect, geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen. Als gevolg van de herontwikkeling tot een gebied met een gemengd stedelijk programma treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.



## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 *Inleiding*

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

### 5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### *Inleidende regels*

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

#### *Bestemmingsregels*

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

#### Enkelbestemmingen

Artikel 3      Gemengd

#### Dubbelbestemmingen

Artikel 4      Waarde-Archeologie - 1

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

#### Artikel 3 – Gemengd

Alle gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemming Gemengd. Deze bestemming is gekozen om de hier gewenste flexibiliteit ten aanzien van het gebruik mogelijk te maken. Binnen deze bestemming zijn woningen, kantoren, bedrijven (tot en met categorie 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten), niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, cultuur- en ontspanning, horeca en een hotel toegestaan. De functies zijn veelal uitwisselbaar met elkaar, maar er zijn wel beperkingen van kracht. Zo mag het maximaal aantal woningen niet meer bedragen dan 485. Dit betreft een maximum, want het aantal woningen zal lager

zijn, indien het met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven hotel gerealiseerd wordt. Dat hotel mag uit maximaal 288 kamers bestaan.

De commerciële ruimtes (exclusief hotel) zullen een bruto oppervlak van maximaal 7.700 m<sup>2</sup> mogen beslaan. Een deel daarvan (maximaal 1.000 m<sup>2</sup>) mag worden gebruikt ten behoeve van horeca. In de gebruiksregels is tevens bepaald onder welke voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf is toegestaan. Ook worden hier regels gesteld ten aanzien van het oprichten van dakterrassen.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voorts is geregeld dat luifels zijn toegestaan, bijvoorbeeld indien noodzakelijk ter beperking van windhinder, tot acht meter uit de gevel, mits op een hoogte van minimaal vier meter vanaf maaiveld. Daarnaast is in de regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' een architectonische afwerking (spire) is toegestaan tot maximaal 215 meter. Parkeren is alleen toegestaan, daar waar dit met een specifieke aanduiding 'parkeergarage' op de verbeelding is aangegeven.

#### Artikel 4 - Waarde – Archeologie - 1

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentieel aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Welke vorm van archeologisch onderzoek nodig is, dient vooraf te worden beoordeeld door de gemeente (voor deze het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, het BOOR). De dubbelbestemming geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

#### *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

#### Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van het hoogst toegestane gebouw van het project Gedempte Zalmhaven ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, of een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De toegestane afwijking bedraagt respectievelijk 5 en 1,5 meter.

#### Artikel 7 Geluidsgevoelige functies

In dit artikel is bepaald dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige functies, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de

voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 8 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

*Overgangs- en slotregels*

In artikel 9 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.





## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

### 6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg over het plan had reeds plaatsgevonden op basis van de eerder doorlopen procedure ten behoeve van het project. Gezien de gewijzigde opzet is het plan nogmaals toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Stadsregio Rotterdam;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpener Waard;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Deltalinqs;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Rijkswaterstaat en de provincie zijn reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. De Gasunie, VWS Pipeline Control, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam hebben aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Van de

overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

#### 1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

De VRR merkt op dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

##### *Beantwoording*

Het advies wordt in het kader van de uitwerking van het plan ter harte genomen, maar betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geborgd.

#### 2. Rijkswaterstaat (RWS)

A. RWS merkt op dat buitendijks bouwen volledig voor rekening en risico plaatsvindt van de gemeente en de initiatiefnemer. Dit betekent ook dat Rijkswaterstaat al enkele jaren geen adviezen meer afgeeft voor peilhoogtes. Gemeente en initiatiefnemer moeten in het plan laten zien, wat het risico op overstroming is en hoe hiermee wordt omgegaan. Verzocht wordt de verwijzing naar het eerder afgegeven advies over de peilhoogte te verwijderen uit paragraaf 4.2 van de toelichting, alsmede uit de onderliggende stukken, zoals "Watertoets bouwplan Zalmhaven".

##### *Beantwoording*

In 2007 is ten behoeve van het project een integrale waterstudie uitgevoerd, die door Rijkswaterstaat akkoord is bevonden. Voor de uitwerking van de waterstudie in 2007 zijn ten aanzien van de veiligheid, diverse aandachtspunten en vragen door RWS Zuid-Holland geformuleerd. Een van deze aandachtspunten betrof het advies om een uitgiftepeil van 3,90 meter boven NAP te hanteren. De vragen en aandachtspunten van RWS uit 2007 zijn samen met het meest recente beleid in de watertoets behandeld en als toetsing gebruikt. De watertoets is weer samengevat in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan.

B. In paragraaf 4.6 'Bodem' wordt gesproken van een ernstige bodemverontreiniging. Het is RWS niet duidelijk of de bodemsanering reeds is uitgevoerd of op welke wijze dit zal gebeuren. Er wordt op gewezen dat indien bij de uitvoering van de bodemsanering afvalwater op rijkswater wordt geloosd, hiervoor een melding moet worden gedaan op grond van paragraaf 3.1.1 van het Activiteitenbesluit.

##### *Beantwoording*

De bodemsanering is nog niet uitgevoerd. Dit zal plaatsvinden nadat de bestaande bouw is gesloopt en de ontwikkeling definitief doorgang vindt. De tekst in paragraaf 4.6 is op dit punt aangescherpt.

#### 3. Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft aangegeven dat het plan geen strijdigheid vertoont met haar beleid. Wel vraagt zij aandacht voor het feit dat rondom Rotterdam The Hague Airport een bouwhoogtebeperking geldt van circa 145 meter. Gevraagd is of reeds een ontheffing voor een hoogte van 215 meter is aangevraagd bij Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL).

##### *Beantwoording*

Deze ontheffing is inderdaad reeds afgegeven en als bijlage aan het plan toegevoegd.

## II. REGELS



# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....</b>	<b>55</b>
Artikel 1 – Begrippen.....	55
Artikel 2 – Wijze van meten .....	59
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....</b>	<b>61</b>
Artikel 3 – Gemengd .....	61
Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 1 .....	63
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>65</b>
Artikel 5 – Antidubbeltelregel.....	65
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels .....	65
Artikel 7 – Geluidsgevoelige functies .....	65
Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	65
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b>	<b>67</b>
Artikel 9 – Overgangsrecht.....	67
Artikel 10 – Slotregel.....	67
<b>LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN .....</b>	<b>69</b>
<b>PARKEERNORMEN.....</b>	<b>73</b>



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### Plan

het bestemmingsplan "Gedempte Zalmhaven" met identificatienummer NL.IMRO.BP2098GdpmtZalmhvn-va03 van de gemeente Rotterdam.

### Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### Aanduiding

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

### Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

### Archeologisch deskundige

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

### Architectonische afwerking

Architectonische beëindiging als hoogteaccent, die slechts toegankelijk is voor (onderhouds)personeel en mag worden gebruikt ten behoeve van technische installaties, (tele)communicatie, bewassing, (gevel)onderhoud, liftuitlopen, –machinekamers e.d.

### Bebouwing

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

**Bedrijven**

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

**Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**Bouwaanduidingen**

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

**Bouwen**

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

**Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**Bouwlaag**

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

**Bouwverordening**

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

**Bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**Bruto vloeroppervlak**

het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden hiertoe niet gerekend.

**Cultuur en ontspanning**

voorzieningen ten behoeve van culturele en sportieve activiteiten.



**Daktuin en/of dakterras**

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

**Detailhandel**

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

**Dienstverlening**

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

**Gebouw**

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

**Horeca**

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

**Hotel**

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

**Kantoren**

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

**(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut**

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

**Maaiveld**

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

**Maatschappelijk**

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

**Milieudeskundige**

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

**Pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**Peil**

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

**Plint**

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

**Straatmeubilair**

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

**Uitstekende delen aan gebouwen**

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

**Water**

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

## **Artikel 2 – Wijze van meten**

### **2.1 Meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels ( en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
  
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
  
- c. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

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



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 – Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. horeca;
- h. een hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';

met daaraan ondergeschikt:

- i. berg- en stallingsruimten;
- j. al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- k. paden en ontsluitingswegen;
- l. dakterrassen/daktuinen;
- m. groenvoorzieningen en water;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

##### 3.2.2 Gebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' een architectonische afwerking tot 215 meter is toegestaan;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;

- e. het aantal woningen mag niet meer dan 485 bedragen, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.2 onder b;
- f. uitstekende delen aan gebouwen zijn toegestaan vanaf vier meter boven maaiveld, met dien verstande dat:
  - 1. luifels buiten het bouwvlak niet dieper zijn dan 8 meter;
  - 2. overige uitstekende delen buiten het bouwvlak, zoals balkons, niet dieper zijn 4 meter.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30%, tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>, wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

#### **3.3.2 Oppervlaktematen**

- a. het bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder b tot en met g genoemde functies mag niet meer bedragen dan 7.700 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - 1. het bruto oppervlak aan horeca niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2. het bruto oppervlak aan kantoren niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging mag bedragen;
- b. het aantal hotelkamers van het in 3.1 onder h bedoelde hotel, mag niet meer dan 288 bedragen, met dien verstande dat per 15 hotelkamers het maximum aantal woningen, zoals opgenomen in 3.2.2 onder e, met 6 woningen wordt verminderd.

#### **3.3.3 Dakterras/daktuin**

Het dak van hoofdgebouwen mag gebruikt worden als dakterras/daktuin, waarbij geldt dat:

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals bergingsruimten, tuinhuizen, kassen en dergelijke zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan 5,0 meter mag bedragen;
- c. het gebruik ten behoeve van horeca niet is toegestaan.

### **3.4 Voorwaardelijke verplichting**

Het oprichten van bebouwing is alleen toegestaan als ten behoeve van het te verwachten expeditieverkeer wordt voorzien in een inpandige expeditieruimte (laden en lossen). Ook ten aanzien van het gebruik van de in 3.1 genoemde functies geldt dat de bijbehorende expeditie uitsluitend inpandig mag plaatsvinden.

## **Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

#### *4.2.2 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning*

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

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

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.3.1 Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,50 meter boven NAP, en die tevens een terreinoppervlak beslaan van groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *4.3.2 Betreffende werken c.q. werkzaamheden*

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

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

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

#### *4.3.3 Uitzonderingen*

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

#### *4.3.4 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning*

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

#### *4.3.5 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 5 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels

#### 6.1 Afwijken van toegestane bouwhoogte ten behoeve van technische voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

#### 6.2 Afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

#### 6.3 Uitzondering

De onder 6.1 en 6.2 benoemde afwijkingen zijn niet van toepassing op de gronden, die zijn voorzien van een aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met een hoogte van 70 meter.

### Artikel 7 – Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

### Artikel 8 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

#### 8.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.

- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

## **8.2 Nadere regels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

## **8.3 Vaststellen beleidsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 9 – Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Het bepaalde in 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 10 – Slotregel

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



## LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	CO	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	

40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	

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



# PARKEERNORMEN

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' (artikel 8).

## Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

### *Begripsbepalingen*

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

## Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

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

## Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

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

## Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

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

### Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m<sup>2</sup> die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

## Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

## Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup> of meer.

## Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.

De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

### Tabel

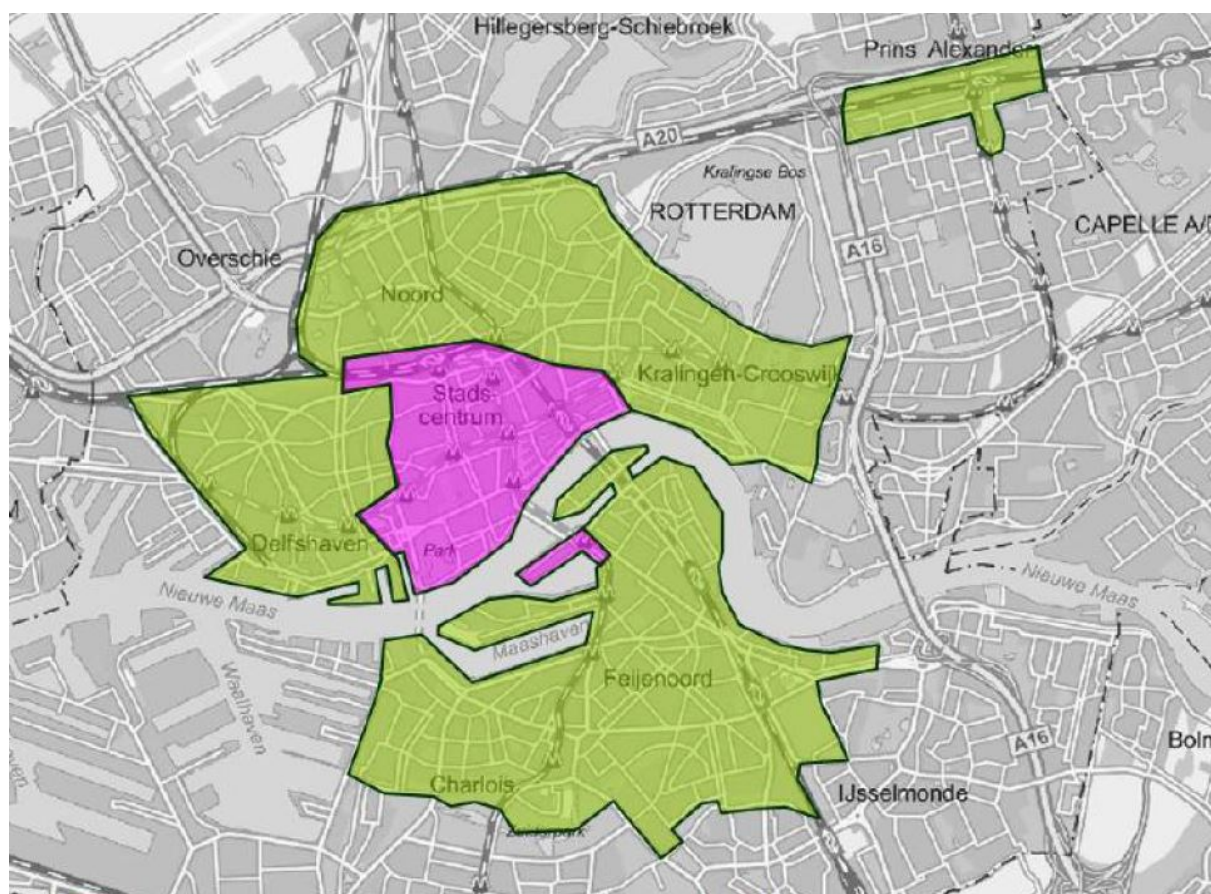
Gebruiksoppervlakte (m <sup>2</sup> )	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

Per 100 m <sup>2</sup> bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
<b>Werken</b>			
Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
Kantoor*	0,76	1,00	1,20
Arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)*	0,67	1,20	2,00
Bedrijfsverzamelgebouw	0,72	0,80	0,80
<b>Winkelen</b>			
Winkel***	0,38	2,50	2,50
Supermarkt***	0,38	2,50	2,50
Grootschalige detailhandel***	n.v.t.	4,50	5,50
Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
Showroom**	0,26	0,60	1,00
<b>Sport en recreatie</b>			
Gymzaal / sporthal binnen#	0,08	1,70	2,00
Sportveld buien (per ha netto terrein)##	0,65	13,00	13,00
Dansstudio / sportschool	0,10	2,00	3,00
Squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00

Tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
Golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
Zwembad (per 100 m <sup>2</sup> opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
Volkstuinen / nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
Jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	0,03	4,00	5,00
Overdekte speeltuin / hal	0,30	3,00	3,00
<b>Cultuur</b>			
Museum / bibliotheek	0,02	0,50	0,90
Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats)	0,01	0,10	0,10
Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
<b>Horeca</b>			
Café / bar	0,40	4,00	6,00
Restaurant	1,60	8,00	12,00
Hotel (per kamer)	0,30	0,50	0,50
Discotheek / feestruimte	0,70	7,00	10,00
Cafeteria / snackbar	0,40	4,00	6,00
<b>Onderwijs</b>			
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang****	1,00	1,00	1,00
Basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Vorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo; per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
<b>Gezondheidszorg</b>			
Ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
Verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
Apotheek	1,70	1,70	1,70
1 <sup>e</sup> lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

<b>Verwijzingen</b>
* 1 arbeidsplaats = 25 - 35 m <sup>2</sup>
** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 m <sup>2</sup>
*** 1 arbeidsplaats = 40 m <sup>2</sup>
**** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 m <sup>2</sup>
# Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats
### Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveld en toiletten

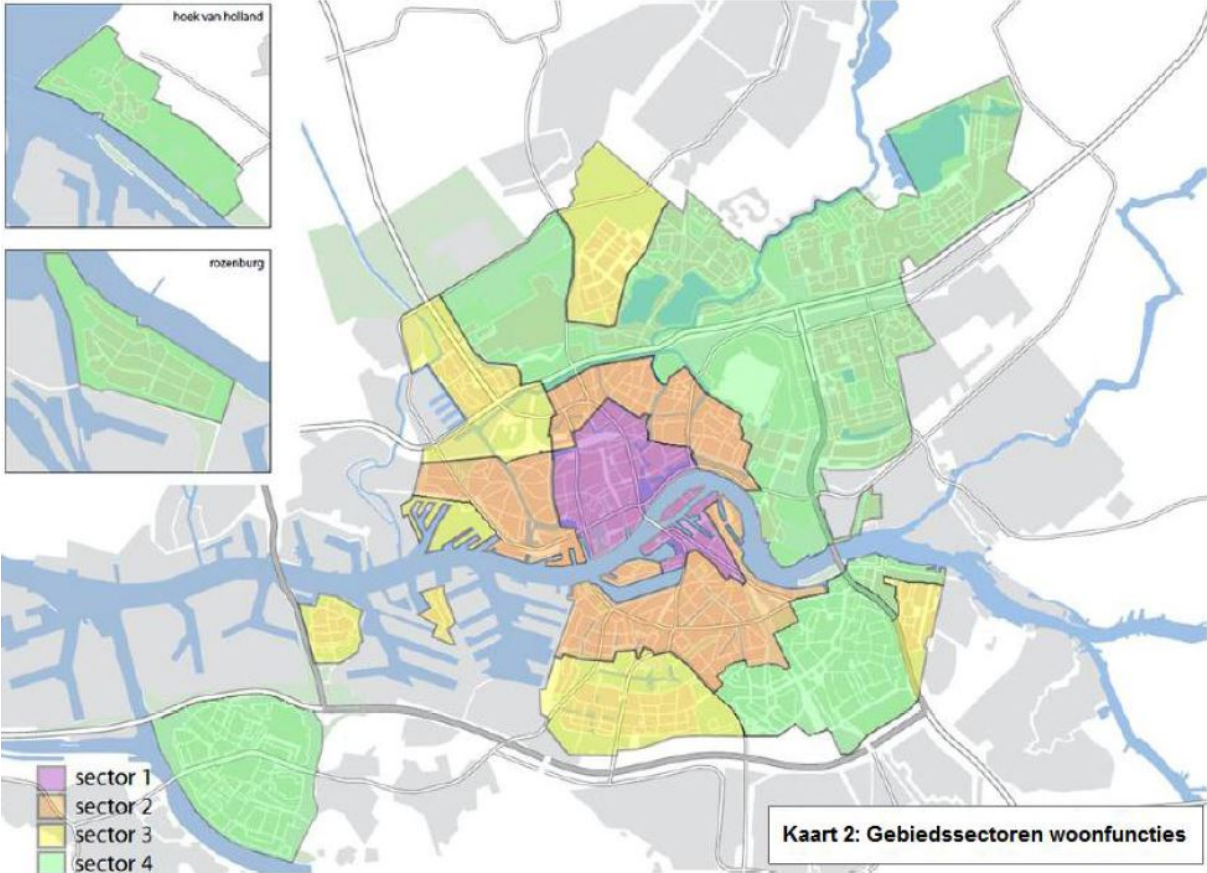
**Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties**



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

**Kaart 1:  
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

**Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties**







Bezoekadres: Wilhelminakade 179  
3072 AP ROTTERDAM  
Postadres: Postbus 6575  
3002 AN ROTTERDAM

Website: [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)  
Contactpersoon: K. van Troost  
Afdeling: DCMR  
Telefoon: (010) 246 8165  
Fax: (010) 246 82 83  
E-mail: [info@dcmr.nl](mailto:info@dcmr.nl)

## **Besluit hogere waarden Wet geluidhinder** Bestemmingsplan Gedempte Zalmhaven

Uw kenmerk:  
Ons kenmerk:  
Zaaknummer: 999914539

Bijlage(n): 1

Betreft: hogere waarden besluit

Datum: 15 september 2016

### **1. Aanleiding**

In verband met het bestemmingsplan Gedempte Zalmhaven dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor 485 woningen gelegen tussen de Gedempte Zalmhaven en de Houtlaan.

De locatie staat op kaart aangegeven in de bijlage van het akoestisch onderzoek.

### **2. Onderzoek**

Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van Peutz van 23 september 2015, kenmerk: HF 2812-2-RA-003.

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van wegverkeer en industrielawaai. In het onderzoek wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te beperken en op welke wijze aan het Ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam wordt voldaan.

Het akoestisch onderzoek ligt bij dit besluit ter inzage.

Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting op de locatie hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend.

### **3. Overweging**

Het akoestisch rapport voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en geeft voldoende informatie over de akoestische situatie. In het rapport wordt een motivering gegeven voor de aangevraagde hogere waarden. Deze staat hieronder weergegeven.

#### *Maatregelen*

Volgens het ontheffingsbeleid moet onderzoek gedaan worden naar maatregelen die toegepast kunnen worden om de geluidbelasting op woningen of andere geluidgevoelige gebouwen te beperken. Daarbij geldt een volgorde van de toe te passen maatregelen:

- bronmaatregelen
- overdrachtsmaatregelen



### ***Wegverkeer***

De ten hoogste toelaatbare waarde voor woningen is 48 dB. Een te verlenen hogere waarde voor een nieuw te bouwen woning in de zone van een binnenstedelijke weg mag niet hoger zijn dan 63 dB. De maximale geluidbelasting vanwege de Houtlaan bedraagt 58 dB, vanwege de Gedempte Zalmhaven 58 dB, vanwege de Scheepstimmermanslaan 57 dB, vanwege de Erasmusbrug 55 dB en vanwege de Van Vollenhovestraat 49 dB. Die hierboven genoemde waarden zijn geluidbelastingen na aftrek op basis van artikel 110g van de Wet geluidhinder en artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

### ***Bronmaatregelen***

De Erasmusbrug heeft een functie als verzamelweg en vervult een belangrijke functie in het wegennet van Rotterdam. Het verminderen van de snelheid en/of verkeersintensiteit om een verlaging van de geluidbelasting te bereiken is om die reden niet gewenst.

De Van Vollenhovestraat/Scheepstimmermanslaan vervullen een functie als wijkonstluittingsweg. Het verminderen van de snelheid en/of verkeersintensiteit om een verlaging van de geluidbelasting te bereiken is om die reden niet gewenst.

De Houtlaan en Gedempte Zalmhaven zijn primair bedoeld voor bestemmingsverkeer. Deze wegen lenen zich dan ook om uitgevoerd te worden als 30 km/uur wegen. Daar hoort ook een herinrichting van deze wegen bij. Bij die herinrichting zal onderzocht worden of het mogelijk is om gebruik te maken van stille elementenverharding. Snelheidsverlaging en stille klinkers kunnen gezamenlijk zorgen voor een afname van ca. 6 dB. Een besluit om dit in te voeren is nog niet genomen. Bij dit besluit is daarom nog een snelheid van 50 km/uur als uitgangspunt genomen.

### ***Overdrachtsmaatregelen***

Het plaatsen van geluidschermen stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Het stedelijke karakter van het gebied maakt plaatsen van geluidschermen, voor zover ze effectief zouden zijn, ongewenst.

### ***Industrieterrein***

De ten hoogste toelaatbare waarde voor woningen is 50 dB(A). Een te verlenen hogere waarde mag voor woningen niet hoger zijn dan 55 dB(A). De maximale geluidbelasting vanwege het industrieterrein Maas/Rijnhaven bedraagt 52 dB.

### ***Bronmaatregelen***

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Maas/Rijnhaven is de afgelopen jaren al fors afgenomen in verband met sanering en maatregelen om woningbouw op de Wilhelminakade (Kop van Zuid) mogelijk te maken. De akoestisch meest relevante bedrijven hebben daarom al een forse inspanning geleverd om de geluiduitstraling te beperken. Verdere maatregelen stuiten daarom op technische en financiële bezwaren.

### ***Overdrachtsmaatregelen***

Vanwege de relatief grote afstand tot het industrieterrein zijn overdrachtsmaatregelen niet effectief.

### ***Cumulatie van geluid***

In het akoestisch onderzoek is de cumulatie van het geluid van wegverkeer en het industrieterrein berekend op basis van onderstaande gegevens (hieronder genoemde getallen voor wegverkeer zijn exclusief aftrek op basis van artikel 110g van de Wet geluidhinder):

56 dB ten gevolge van de Erasmusbrug

52 dB(A) ten gevolge van Maas/Rijnhaven

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting is berekend in rekenpunt 19\_F en bedraagt 58 dB. Deze waarde geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Op waarneempunt 1\_A en 1\_B is sprake van een gecumuleerde geluidbelasting vanwege uitsluitend wegverkeer van 65 dB. Dit is de samenloop van de geluidbelasting vanwege de Gedempte Zalmhaven en de Scheepstimmermanslaan. Ook deze waarde geeft geen aanleiding tot opmerkingen.





### **Geluidluwe gevel en buitenruimte**

Volgens het ontheffingsbeleid dient iedere woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte. Bij het bepalen of sprake is van een geluidluwe gevel en buitenruimte wordt ook gekeken naar niet wettelijke bronnen.

Vanwege de positionering van de appartementen ten opzichte van de aanwezige geluidbronnen, beschikken niet alle woningen over een geluidluwe gevel. De buitenruimten van de appartementen worden echter voorzien van een gesloten borstwering en een geluidabsorberend plafond. Dit leidt tot een reductie van de geluidbelasting met 3 dB. Hierdoor beschikt een significant deel van de voorziene woningen alsnog over een gevel met een maximale belasting van 53 dB en daarmee conform het Rotterdamse ontheffingenbeleid over een geluidluwe gevel. Het Rotterdamse ontheffingenbeleid biedt ook een mogelijkheid om af te wijken van de voorwaarde omtrent de geluidluwe gevel/buitenruimte. In dat geval moet ingezet worden op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Voor de voorziene woningen geldt, dat zij op korte afstand gelegen zijn van een parkachtige omgeving. Daarnaast wordt op de onderbouw een collectieve buitenruimte ten behoeve van de bewoners gerealiseerd. De woningen worden tevens voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem, zodat geen (ongedempte) roosters in het gevelvlak worden aangebracht. Gesteld wordt, dat voldaan wordt aan een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Hierbij wordt tevens opgemerkt, dat de te realiseren woningen passen binnen het gemeentelijk beleid om binnen bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad uit te breiden en binnen het beleid om voormalige kantoor(locaties) te transformeren naar wonen.

### **Conclusie**

Op grond van bovenstaande overwegingen kunnen voor het bestemmingsplan onder voorwaarden hogere waarden als gevolg van wegverkeer en industrielawaai worden verleend.

### **4. Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft met de bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken, van 23 oktober 2015 tot en met 3 december 2015 ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende de hiervoor genoemde termijn mondeling en/of schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Op het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend door Boekel N.V. namens Vesteda Investment Management B.V. en Custodian Vesteda Fund I B.V.

De zienswijze gaat in op vele aspecten die met het plan te maken. Daarbij wordt steeds betoogd dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot geluid gaat men in op het effect van het te realiseren plan op de woningen in het complex "De Hoge Heren". Ook hier is het betoog dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening vanwege mogelijke effecten voor het complex "De Hoge Heren". De zienswijze gaat niet inhoudelijk in op het te nemen hogere waarde besluit voor de nog te realiseren woningen.

In het kader van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de door Boekel N.V. ingebrachte zienswijzen.

Conclusie. Er is geen aanleiding het ontwerpbesluit hogere waarden aan te passen.

### **5. Besluit**

Gelet op artikel 61 en 83 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan voor Gedempte Zalmhaven wordt afgeweken de hogere waarden vanwege wegverkeer en industrieterrein onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

#### **1. Geluidluwe gevel:**

Indien balkons aanwezig zijn op een geluidbelaste gevel dient de borstwering gesloten uitgevoerd te worden en de horizontale delen boven het balkon dienen voorzien te worden van geluidabsorberend materiaal.

#### **2. Geluidluwe buitenruimte:**

In het bouwplan zal worden voorzien in een collectieve geluidluwe buitenruimte



Vast te stellen hogere waarden:

Voor rekenpunten, rekenhoogte en locaties: zie het akoestisch rapport.

### Wegverkeer

<b>Zoneplichtige weg: Houtlaan</b>				
Locatie	woningen/ aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
Bouwdeel C (hoge toren) RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 300	05_B Zuidoost	5-17	58
		06_B Noordoost	5-80	50
		19_C Zuidoost	50	49
Bouwdeel D RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 45	06_A Zuidoost	5-17	58

<b>Zoneplichtige weg: Gedempte Zalmhaven</b>				
Locatie	bestemming/ aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
Bouwdeel A RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 130	10_B Noordwest	5-70	55
		11_C Noordoost	30-70	49
Bouwdeel B RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 130	14_B Noordwest	5-70	55
		15_C Noordoost	30-70	50
		17_C Zuidwest	30-45	49
Bouwdeel C RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 300	04_A Noordwest	5-17	55
		21_C Noordwest	50-120	52
Bouwdeel D RTD04 AG 2153 G 0 RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 45	01_A Noordwest	5-17	58

<b>Zoneplichtige weg: Scheepstimmermanslaan</b>				
Locatie	bestemming/ aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
Bouwdeel A RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 130	10_D Noordwest	45-70	50
		13_F Zuidwest	30-70	50
Bouwdeel D RTD04 AG 2153 G 0 RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 45	01_A Noordwest	5-17	57
		09_B Zuidwest	14-17	54

<b>Zoneplichtige weg: Erasmusbrug</b>				
Locatie	bestemming/ aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
Bouwdeel B RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 130	15_F Noordoost	30-70	50
Bouwdeel C RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 300	21_C Noordwest	25-120	52
		18_D Noordoost	5-170	55
		19_E Zuidoost	25-170	50

<b>Zoneplichtige weg: Van Vollenhovenstraat</b>				
Locatie	bestemming/ aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
Bouwdeel A RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 130	13_F Zuidwest	30-70	50



## Industrie

Zoneplichtig industrieterrein: Maas- Rijnhaven				
locatie	bestemming/ aantal	Rekenpunt	Rekenhoogte (meter)	hogere waarde in dB(A)
Bouwdeel C (hoge toren) RTD04 AG 1459 G 0	Maximaal 300 woningen	19_E Zuidoost	120	51
		19_F Zuidoost	170	52
		20_F Zuidwest	170	51

### 6. Andere wettelijke regelingen

Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bestemmingsplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,  
namens dezen,

drs. E.S.F. Klep  
Directeur Stedelijke Inrichting

### Procedure

Tegen het definitieve besluit hogere waarden kan gedurende zes weken na de dag waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

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

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist. Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor nadere informatie zie [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl) of telefoon 070 4264426.

### Bijlage

Akoestisch onderzoek van Peutz van 23 september 2015, kenmerk: HF 2812-2-RA-003.

### Afschrift

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar:  
Kamer van Koophandel, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam  
Boekel N.V., Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam.



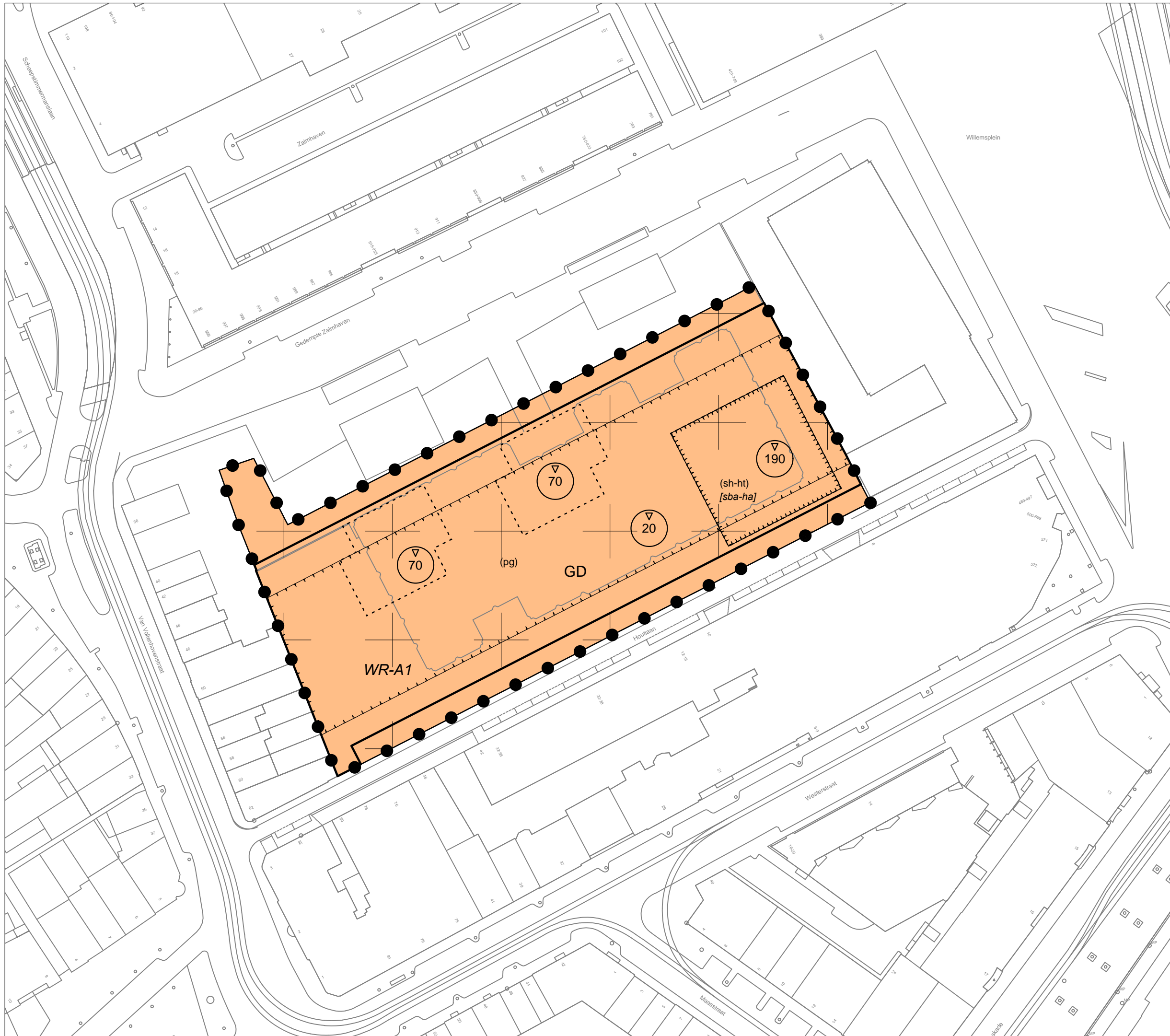
### III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)



## IV VERBEELDING







# VERKLARING

## Plangebied

Gedempte Zalmhaven

## Enkelbestemmingen

GD Gemengd

## Dubbelbestemmingen

WR-A1 Waarde - Archeologie - 1

## Funcieaanduidingen

(pg) parkeergarage

(sh-ht) specifieke vorm van horeca - hotel

## Bouwvlakken

bouwvlak

## Bouwaanduidingen

[sba-ha] specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent

## Maatvoeringen

190 maximum bouwhoogte (m)

project:  
**Gedempte Zalmhaven**

gemeente:  
**Rotterdam**

fase:  
**Bestemmingsplan (onherroepelijk)**

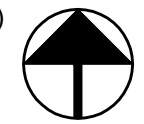
opdrachtgever:  
**Zalmhaven CV**

datum : 9 augustus 2017

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2098GdpmZalmhvn-va03

ondergrond: o\_NL.IMRO.0599.BP2098GdpmZalmhvn-va03



Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
email: info@bodg.nl  
tel: 06-48384580