



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN WESTZEEDIJK 399

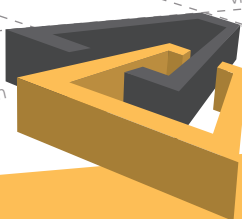
2 juni 2016



BESTEMMINGSPLAN

WESTZEEDIJK 399

concept ontwerp	30 juni 2015
ontwerp	22 januari 2016
vaststelling	2 juni 2016



betrokken

persoonlijk

vlot

kundig

pragmatisch

helder

dynamisch

direct

creatief

BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

Samenvatting

Na vaststelling van dit bestemmingsplan is het mogelijk om het voormalige reclasseringsgebouw aan de Westzeedijk 399 te transformeren tot een woongebouw met een aantal commerciële ruimten. De herontwikkeling sluit aan op de ambitie van de gemeente om bestaande leegstand van met name kantoren terug te dringen en te komen tot de ontwikkeling van attractieve woonmilieus.

Ter plaatse van het pand vigeert het bestemmingsplan "Delfshaven", dat op 29 november 2012 is vastgesteld. Voor het gebouw zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk - 2' en 'Verkeer - Erf' (V-E)' van toepassing. Beide bestemmingen zijn in strijd met de beoogde nieuwe functies. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in een bestemming 'Gemengd', die wel is toegespitst op het nieuwe gebruik. Hiermee verandert de kantoorfunctie in een mix van wonen, werken en recreëren.

De exacte indeling van het pand is nog niet bekend. Dit bestemmingsplan legt dan ook alleen de kaders vast, waarbinnen de transformatie plaats moet vinden. Zo geldt voor publiekstoegankelijke functies – zoals galerie en kleinschalige detailhandel – een maximum oppervlak van 150 m² per vestiging. Hierbij geldt als extra voorwaarde, dat slechts één detailhandelsvestiging is toegestaan. In het pand mogen in totaal twintig wooneenheden gerealiseerd worden. Ook de reeds aanwezige kantoorfunctie blijft behouden, maar dan wel beperkt tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 800 m². Om de gewenste functies te huisvesten, wordt het mogelijk gemaakt een opbouw te realiseren. De totale hoogte van het gebouw bedraagt daarmee maximaal 26 meter. Dit is twee meter lager dan de hoogte die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan.

Naast transformatie van het gebouw wordt ook de buitenruimte heringericht. Zo worden in samenspraak met de Theaterschool en andere burens de entree naar het achterterrein aangepakt en de aanwezige tuinen opgeknapt. Aan de westzijde is een verhoogd terras voorzien; de plint wordt hier zodanig vormgegeven, dat deze een directe verbinding tussen binnen en buiten vormt. Dit verbetert de aansluiting met de straat. Op het binnenterrein blijft de parkeerfunctie behouden, maar wordt ook ruimte gemaakt voor groen en verblijven. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het gebouw. Daarbij zal in het kader van de definitieve bouwaanvraag een toetsing plaatsvinden aan de geldende parkeernormen. Gezien de omvang van het huidige parkeerterrein zal de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein opgelost kunnen worden.

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Ligging en begrenzing	13
1.3 Vigerend bestemmingsplan	13
1.4 Gekozen planopzet	14
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	17
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Omgeving en huidig gebruik	23
3.2 Projectbeschrijving	25
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Beleid	27
4.2 Water	27
4.3 Milieuzonering.....	30
4.4 Geluid.....	31
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Externe veiligheid	33
4.7 Bodem.....	34
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9 Flora en fauna	35
4.10 Duurzaamheid en energie	37
4.11 Besluit m.e.r.....	38
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Inleiding	39
5.2 De opzet van de planregels.....	39
6. UITVOERBAARHEID.....	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

1. INLEIDING

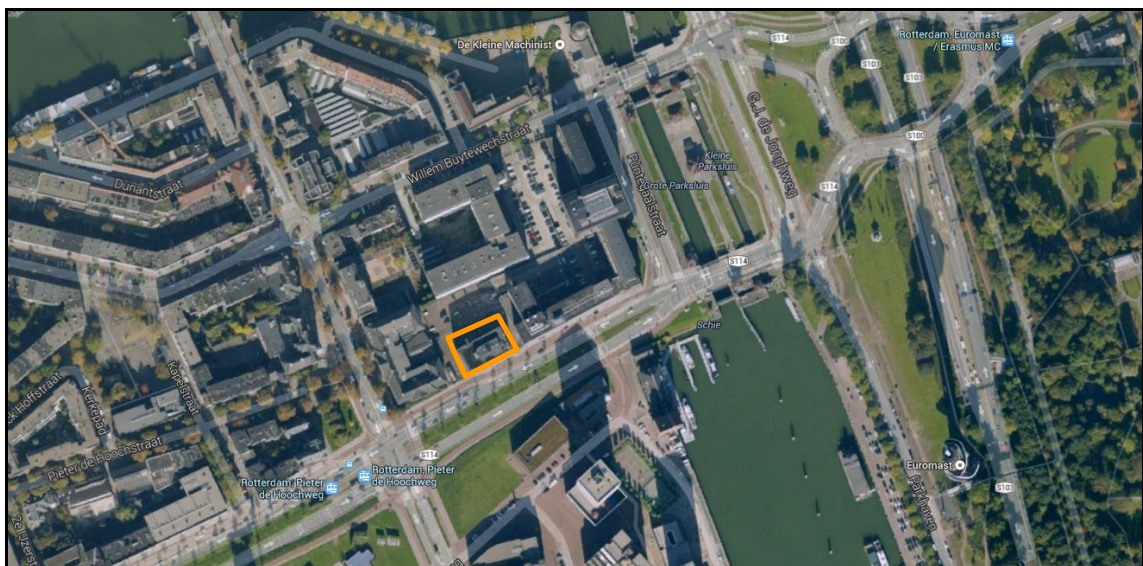
1.1 *Aanleiding*

De eigenaar van het voormalige reclasseringsgebouw aan de Westzeedijk 399 is voornemens het reeds geruime tijd leegstaande pand, met een verhuurbaar oppervlak van circa 3.232 m², te herontwikkelen tot een woongebouw met een aantal commerciële ruimten. De herontwikkeling sluit aan op de ambitie van de gemeente Rotterdam om bestaande leegstand van met name kantoren terug te dringen en te komen tot de ontwikkeling van attractieve woonmilieus.

Het geldende bestemmingsplan "Delfshaven" staat de realisatie van woningen in het pand niet toe (zie § 1.3). Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van dat plan noodzakelijk. Dit projectbestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied wordt gevormd door een deel van het perceel Westzeedijk 399, kadastraal bekend als Rotterdam, sectie E, nummer 1687. In het plangebied staat het voormalige reclasseringsgebouw. Het perceel Westzeedijk 399 bevindt zich op het Coolhaveneiland tegenover de Lloydpier, tussen de Parkhaven en de Sint-Jobshaven. In het gebied is sprake van een rijke diversiteit aan functies, waaronder een theater, diverse horecagelegenheden, kantoren (waaronder die van de waterpolitie) en woningen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het voormalige kantoorgebouw van de douane, dat momenteel wordt omgebouwd tot een wooncomplex. Aan de noord- en westzijde van het plangebied is ook sprake van een gemengd gebied met kantoren, kleinschalige bedrijvigheid, onderwijsinstelling en woningen.

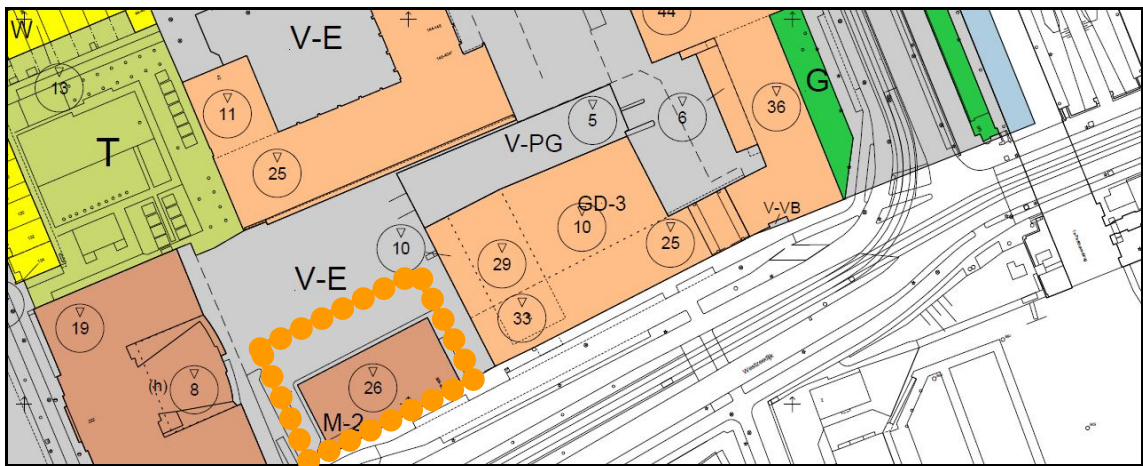


Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het kantoorgebouw vigeert het bestemmingsplan "Delfshaven", dat op 29 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor het gebouw is een tweetal bestemmingen van toepassing (zie afbeelding 2):

- 'Maatschappelijk - 2' (M-2); deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke- en publieke dienstverlening, alsmede het daarbij behorende erf. Tevens zijn gebouwd, al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Deze bestemming is gelegen op het huidige gebouw, waarbij de maximale bouwhoogte is bepaald op 26 meter.
- 'Verkeer - Erf' (V-E); deze bestemming is gelegen op het onbebouwd deel van het perceel. Deze gronden zijn bestemd voor een terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen. Ook uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming passen binnen deze bestemming. De bouwhoogte bedraagt hier maximaal 10 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Delfshaven (plangebied omkaderd).

Binnen de geldende bestemmingen zijn geen woningen toegestaan. In het bestemmingsplan "Delfshaven" is geen sprake van een afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid waarmee de voorziene woningen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande herontwikkeling te realiseren in de vorm van woningen en commerciële ruimten. 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.

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. 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.

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). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe.

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, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

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

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het nationale beleidskader. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Wat betreft herontwikkeling, locatie en behoefte voldoet het plan aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het bestemmingsplan maakt een binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in een modern gebouw dat een flexibel gebruik mogelijk maakt en bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van wonen. De voorziene woningen passen dan ook binnen de woningbouwbehoefte binnen de regio Rotterdam. Het binden van kansrijke doelgroepen, zoals starters, vormt daarbij een belangrijk onderdeel omdat zij bijdragen aan het versterken van de economische basis van de stad. Het bestemmingsplan maakt het daarnaast mogelijk dat circa 3.232 m² aan leegstaand kantooroppervlak op een meer flexibele wijze gebruikt kan worden, hoofdzakelijk gericht op wonen. Zowel per openbaar vervoer als per fiets is het gebouw op een goed bereikbare locatie gelegen. Ook met de auto is deze voormalige kantoorlocatie goed bereikbaar en bovendien voorzien van ruimschoots voldoende parkeerplaatsen.

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 onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

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

benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Een van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

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.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling vindt plaats in bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De transformatie van kantoorgebouw naar een gemengde functie van wonen, werken en recreëren draagt hieraan bij. De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam. Daarnaast zijn deze toekomstige woningen gelegen in een gebied met veel voorzieningen en waar meerdere transformaties hebben plaatsgevonden. De ontsluiting per auto en/of openbaar vervoer is goed te noemen. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

Vanuit provinciaal oogpunt dient met detailhandel terughoudend te worden omgegaan, op de buiten de bestaande winkelgebieden gelegen locaties. Om die reden worden binnen dit bestemmingsplan enkel functies toegestaan in de plint die een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid. Van detailhandel is daarbij geen sprake.

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. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Delfshaven - en daarmee ook het plangebied - behoort niet tot één van deze VIP-gebieden. Wel is in de directe nabijheid het VIP-gebied 'EMC-Hoboken' gelegen, waar ruimte wordt geboden aan medische bedrijvigheid en onderzoek, wonen, voorzieningen en onderwijs.

Zowel het plangebied als de directe omgeving ervan zijn in de Stadsvisie aangewezen als locaties waar 'gentrification' kan plaatsvinden. Gentrification draagt bij aan de gewenste aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad en voor Rotterdammers die houden van het experimentele, pluriforme milieu van binnenstedelijke randzones. Door een mix van verschillende groepen stedelingen in een wijk, wordt de aantrekkingskracht van de wijk vergroot. Om gentrification te stimuleren is het van belang de openbare buitenruimte goed te beheren en het eigen woningbezit te verhogen. Kleinschalige herstructurering kan hierbij een positieve bijdrage leveren.

Actieprogramma 'Aanpak Kantorenleegstand'

Het actieprogramma 'Aanpak Kantorenleegstand' is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 5 april 2011. Zoals de titel van het programma aangeeft, heeft het tot doel om de fors opgelopen leegstand aan kantoorruimte in Rotterdam terug te dringen. De aanpak leegstand is opgenomen in het College Werkprogramma en als prioriteit benoemd in het Programma voor Regionale en Stedelijke Economie. In dit Actieprogramma is aangegeven hoe de aanpak kantorenleegstand vorm krijgt.

Om deze knelpunten op te kunnen pakken wordt samen met de markt gewerkt aan een plan voor de succesvolle aanpak van langdurig leegstaande kantoorgebouwen. Om het commitment van de marktpartijen te kunnen vastleggen wordt een convenant gesloten. Het gaat hierbij om afstemming, krachtenbundeling, samenwerking op het niveau van gebieden en experimenteren bij nieuwe concepten. Zogenaamde 'incourante kantoorgebouwen' worden daarbij zoveel mogelijk uit de markt gehaald door te stimuleren om deze gebouwen te herontwikkelen en/of te transformeren.

Horecanota Rotterdam 2012-2016

Deze nota is vastgesteld op 3 juli 2012 door het college van burgemeester en wethouders en kent een drietal ambities:

- het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt en de wensen van bezoekers en bewoners;
- het stimuleren van nieuwe initiatieven;
- het versterken van de samenwerking tussen ondernemers en overheid, waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden.

Om beter te kunnen sturen op welke horeca zich in een bepaald gebied kan vestigen, is een aantal gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Deze zijn voor heel Rotterdam uitgewerkt in horecagebiedsplannen, die zijn opgesteld door de voormalige deelgemeenten. Het Horecagebiedsplan Delfshaven is begin 2013 door de voormalige deelraad vastgesteld. Hierin wordt op detailniveau (per wijk/buurt/straat) aangegeven wat de ontwikkelrichting is van horeca. Het plan vormt dan ook het toetsingskader ten behoeve van onder andere de

advisering aan de burgemeester in het kader van aanvragen exploitatievergunningen en ontheffingen, dan wel overige horecagerelateerde vergunningen.

In het Horecagebiedsplan is aangegeven dat de Westzeedijk een belangrijke verkeersfunctie heeft en de grens vormt van het Coolhaveneiland van het Lloydkwartier. Momenteel zijn hier twee horecabedrijven gevestigd, te weten een café en een restaurant. Om een betere aansluiting te krijgen tussen het Coolhaveneiland (kennis, historie en cultuur) en het Lloydkwartier (creatieve bedrijvigheid) is de komst van een exploitatiecategorie, gericht op het aanbieden van maaltijden zeer gewenst. Daarbij mag sprake zijn van één extra inrichting.

Beleid Detailhandelsstructuur stadsregio Rotterdam 2012

Deze in 2012 door de stadsregio vastgestelde beleidsnota is erop gericht om de bestaande regionale detailhandelsstructuur te versterken en ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste gaan van perspectiefrijke winkelgebieden. Het Regionaal Economisch Overleg (REO) van de Stadsregio Rotterdam legt nieuwe detailhandelsinitiatieven dan ook langs de 'detailhandelsladder'. In principe wordt dan medewerking verleend:

1. Als de initiatiefnemer aan kan tonen dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat een thema of branche zwak vertegenwoordigd is. Of als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
2. Als aangetoond kan worden dat de locatie een versterking betekent van de bestaande detailhandelslocaties. Wanneer dit niet het geval is, dient nadrukkelijk beargumenteerd te worden of er sprake is van meerwaarde (zie vorige bullet) en waarom het initiatief niet in- of aangrenzend aan een bestaand winkelgebied kan worden gefaciliteerd. De argumenten dienen van ruimtelijke aard te zijn, bijvoorbeeld grootschaligheid/ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid en parkeren en bevoorrading.
3. Als aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of in het beleid aangegeven ontwikkeling daarvan. Onder negatieve effecten wordt in ieder geval verstaan dat de keuzemogelijkheden voor de inwoners van een (kern in een) tot de regio behorende gemeente onaanvaardbaar afnemen door een winkelontwikkeling in een van de andere regiogemeenten.

Detailhandel Rotterdam "Een stad waar winkelen een plezier is"

Het Rotterdamse detailhandelsbeleid is vastgelegd in de nota Detailhandel Rotterdam die in april 2013 is vastgesteld. Door middel van deze nota wordt getracht om in het stedelijk gebied een heldere structuur met toekomstbestendige winkelgebieden te realiseren. Het vormt dan ook een aanvulling op het in 2012 vastgestelde detailhandelsvisie "WNKLN N RTRDM", dat zich specifiek richt op de Rotterdamse binnenstad.

In de nota Detailhandel Rotterdam zijn de toekomstbestendige winkelgebieden leidend en hebben andere gebieden te maken met een transformatieopgave. Daarbij wordt per wijkniveau de gewenste detailhandelssituatie beschreven. Met betrekking tot het Coolhaveneiland - waar het projectgebied deel van uit maakt - wordt gesteld, dat het niet behoort tot één van de zes winkelgebieden binnen de voormalige deelgemeente Delfshaven. Uitbreiding en/of nieuwvestiging van winkels is hier in principe dan ook niet aan de orde.

Ontwikkelingsvisie Coolhaveneiland

De ontwikkelingsvisie voor het Coolhaveneiland is in 2004 vastgesteld door de deelraad van de voormalige deelgemeente Delfshaven. De ontwikkelingsvisie is bedoeld om de koers uit te zetten en mogelijkheden aan te reiken voor publieke en private initiatieven en deze te stimuleren. In 2010 is deze visie herijkt, waarbij bleek dat het beeld van een interessant gebied met potentie en deelgebieden met een verschillend profiel, nog altijd actueel is: het Coolhaveneiland vormt een schakel tussen het Lloydkwartier, Hoboken, Historisch Delfshaven, het Nieuwe Westen en Middelland. Het gebied is geliefd als plek om te wonen, maar zeker ook om te werken, te ondernemen en te ontspannen.

Het profiel van het Coolhaveneiland wordt gedragen door 3 pijlers, te weten: kennis, historie en cultuur. Het gebied is gunstig gelegen tegen de centrumrand aan. In de nabije omgeving voltrekken zich op dit moment ingrijpende veranderingen, waardoor de dynamiek van kleur verschiet.

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.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'planmatige uitbreidingen'. In deze delen van de stad vormen de afzonderlijke bouwblokken met elkaar grotere architectonische eenheden die in (symmetrische) ensembles zijn gerangschikt. Daardoor is sprake van een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Hierbij is het collectieve aspect (herhaling, hiërarchie) sterk aanwezig en is de expressie van het individuele object ondergeschikt. Het accent ligt op de compositie van het blok als geheel. Uitgangspunt in deze gebieden is het herkenbaar houden van de sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden beoordeeld op de gevolgen voor de architectonische eenheid en de stedenbouwkundige compositie. Bij renovatie gaat het om de detaillering van de gevelkozijnen, ingangspartijen en daklijsten.

'Kansen verzilveren'; gebiedsvisie Delfshaven 2010-2022

Had de voormalige deelgemeente Delfshaven tien jaar geleden een negatief imago, tegenwoordig is het een deel van de stad met relatief veel jonge inwoners, interessante stedenbouw én een centrale ligging. Hierdoor is potentie op alle terreinen aanwezig. In de deelgemeentelijke gebiedsvisie 'Kansen verzilveren' staat dan ook beschreven hoe Delfshaven er in 2020 in grote lijnen moet uitzien. Het geeft een integrale middellange termijnvisie voor de periode tot aan 2022 op de ruimtelijk-economisch en sociaal-economische ontwikkeling. Het doel van deze visie is het vergroten van de kansen voor bewoners en ondernemers van Delfshaven. Daarnaast is het versterken van de positie van Delfshaven in het stedelijk en regionaal systeem van belang, zowel op het gebied van de woningmarkt, als op het gebied van onderwijs, economie en cultuur. Op basis van deze doelen worden in de visie drie opgaven beschreven:

1. benutten van de economische kansen die door de ontwikkelingen in Rotterdam-West mogelijk zijn;

2. benutten van de woningmarkt als scharnier tussen fysiek en sociaal en zodoende het bewerkstelligen van stijging van het gebied en het vergroten van de mogelijkheden voor de bevolking;
3. benutten van het onderwijs en taal als cruciale sleutels voor sociale stijging en sociale participatie van de bewoners.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in de gebiedsvisie gesteld, dat herstructurering mogelijkheden biedt om andersoortige woningen aan de huidige voorraad toe te voegen. Hierbij wordt gedacht aan woningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen die in een stedelijke omgeving willen wonen, levensloopbestendige appartementen en woon-werkgebouwen. Daarnaast verdient de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten navolging, zoals de klushuizen.

Dit moet er toe leiden, dat Delfshaven in 2022 bestaat uit een mix van bewonersgroepen en diverse leefstijlen, waarbij het aantal mensen met een stedelijke leefstijl is toegenomen. De verscheidenheid van het woningaanbod is dan vergroot, waarbij de huidige inwoners van Delfshaven meer mogelijkheden hebben voor een wooncarrière binnen de deelgemeente.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling van het voormalige reclasseringsgebouw leidt tot een afname van het leegstaande kantoorareaal en past daarmee binnen het actieprogramma 'Aanpak kantorenleegstand'. Daarnaast ontstaat ter plaatse een grotere diversiteit aan functies, wat leidt tot meer levendigheid ter plaatse met name door de toevoeging van plintfuncties (met uitzondering van detailhandel) en past binnen het gentrification-principe. Daarmee voldoet het voornemen aan het (voormalige deel-) gemeentelijk beleid.

Met de herontwikkeling wordt een beperkt aantal woningen toegevoegd. De toevoeging hiervan sluit aan op de verwachte toenemende vraag. Het CBS heeft becijferd dat de vier grootste Nederlandse steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) samen goed zijn voor één derde deel van de Nederlandse bevolkingsgroei tot 2025. Hierbij verwacht men in de steden met name een sterke toename van het aantal jongere bewoners. Het inwoneraantal van Rotterdam neemt met circa 65.000 personen toe.

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*

Historische ontwikkeling omgeving

Rond 1380 besloot Delft een eigen kanaal aan te leggen, dat halverwege het huidige Schiedam en Rotterdam in de Maas uitmondde. Om de grotere zeegaande schepen te kunnen bedienen en om te concurreren met Rotterdam werd aan de monding van de Maas een zeehaven gebouwd. Rond 1400 vestigden zich hier vissers waardoor een nederzetting ontstond: Delfshaven. Uiteindelijk werd Delfshaven bekend om zijn branderijen en jeneverstokerijen, visvangst en hieraan gerelateerde bedrijvigheid, zoals scheepsbouw. Zo was de scheepswerf van de Vereenigde Oost-Indische Compagnie (VOC) in Delfshaven gevestigd.



Afbeelding 3: Plattegrond van Delfshaven rond 1400.

Aan het begin van de 19^e eeuw werd Delfshaven onafhankelijk en kreeg het stadsrechten. De zelfstandige status bracht Delfshaven echter geen succes. Door toenemende werkeloosheid en armoede doet het stadsbestuur in 1841 het verzoek om te worden geannexeerd door Rotterdam. Omdat Rotterdam zelf ook problemen kent, wordt aan dit verzoek pas in 1886 gehoor gegeven.

Na de annexatie breidt de dan Rotterdamse wijk Delfshaven zich gestaag uit. Door de aanleg van de Coolhaven, een nieuwe scheepsroute van de Delfhavense Schie naar de Maas, ontstaat in 1922 een nieuw 'eiland'. De wijk bestaat vanaf dat moment uit Historisch Delfshaven en het Coolhaveneiland, de locatie waar het pand Westzeedijk 399 is gelegen. Tot aan de Tweede Wereldoorlog reikte de wijk tot aan de Pieter de Hoochweg. Pas na de Tweede Wereldoorlog wordt de Delfshaven afgebouwd en krijgt het aan de oostzijde een beeldbepalende afsluiting met de gereedkoming van het (voormalig) belastingkantoor aan de Puntegaalstraat. Daarnaast wordt Historisch Delfshaven in 1960 aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

Huidige situatie omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen op het Coolhaveneiland, dat wordt begrensd door de Coolhaven, Puntegaalstraat, Westzeedijk en Achterhaven. Anders dan Historisch Delfshaven - waar veel musea, galeries en horecagelegenheden te vinden zijn, is het eiland tegenwoordig vooral een ontwikkelgebied voor creatieve ondernemers. Daarnaast heeft Coolhaveneiland ook een stedelijke functie voor culturele opleidingen en voorzieningen. Voorbeelden zijn Centrum voor wereldmuziek en dans, Hogeschool Rotterdam, de Theaterschool en het aangrenzende Maastheater.



Afbeelding 4: Het Coolhaveneiland, met links het Historisch Delfshaven.

De aanwezige bebouwing op het Coolhaveneiland is divers. Zo zijn hier middenstands- en arbeiderswoningen uit de jaren twintig, appartementencomplexen uit de jaren vijftig en sociale woningbouw uit de jaren tachtig aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is echter sprake van grootschalige school- en kantoorgebouwen. Een aantal van deze gebouwen is recentelijk (of wordt momenteel) omgebouwd tot wooncomplex, zoals het voormalige belastingkantoor Puntegaal en het voormalige douanekantoor op het perceel Westzeedijk 387.



Afbeelding 5: De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied (oranje omkaderd).

Het voormalige reclasseringsgebouw

Het in 1959 gebouwde kantoorgebouw telt vijf verdiepingen en heeft een grondoppervlak van circa 750 m². Uit de gemeentelijke 'basisadministratie gebouwen' blijkt, dat het pand beschikt

over een vloeroppervlak van circa 3.232 m². Het uit bakstenen opgetrokken pand heeft een maatschappelijke bestemming, maar is lange tijd gebruikt als kantoor voor de Reclassering. Inmiddels is het gebouw gedeeltelijk gestript. Aan de achterzijde is een parkeerterrein aanwezig, waar in totaal zo'n 40 auto's gestald kunnen worden.



Afbeelding 6: Zicht op het voormalige douanekantoor vanaf de Westzeedijk.

3.2 **Projectbeschrijving**

De Reclassering is momenteel nog de eigenaar van het gebouw op het perceel Westzeedijk 399. Doordat de activiteiten naar elders zijn verplaatst, is de Reclassering voornemens om het pand te transformeren. Hierdoor verandert de monotone kantoorfunctie in een mix van wonen, werken en recreëren. Deze mix zorgt voor een nieuw gezicht, dat zowel intern als extern een inspirator vormt. Om de gewenste functies te kunnen huisvesten is het pand vooruitlopend op de inpandige werkzaamheden gedeeltelijk gestript.



Afbeelding 7: Impressie van het bouwplan.

De exacte indeling van het pand is nog niet bekend. Dit bestemmingsplan legt dan ook alleen de kaders vast, waarbinnen de transformatie plaats moet vinden. Zo geldt voor publiekstoegankelijke functies – zoals galerie en kleinschalige detailhandel – een maximum oppervlak van 150 m² per vestiging. Hierbij geldt als extra voorwaarde, dat slechts één

detailhandelsvestiging is toegestaan. In het pand mogen in totaal twintig wooneenheden gerealiseerd worden. Ook de reeds aanwezige kantoorfunctie blijft behouden, maar dan wel beperkt tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 800 m². Om de gewenste functies te huisvesten, wordt mogelijk een opbouw gerealiseerd. De totale hoogte van het gebouw bedraagt daarmee maximaal 24 meter. Dit is twee meter lager dan de hoogte die op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Naast transformatie van het gebouw wordt ook de buitenruimte heringericht. Zo worden in samenspraak met de Theaterschool en andere burens de entree naar het achterterrein aangepakt en de aanwezige tuinen opgeknapt. Aan de westzijde is een verhoogd terras voorzien; de plint wordt hier zodanig vormgegeven, dat deze een directe verbinding tussen binnen en buiten vormt. Dit verbetert de aansluiting met de straat. Op het binnenterrein blijft de parkeerfunctie behouden, maar wordt ook ruimte gemaakt voor groen en verblijven. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het gebouw. Daarbij zal in het kader van de definitieve bouwaanvraag een toetsing plaatsvinden aan de geldende parkeernormen. Gezien de omvang van het huidige parkeerterrein zal de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein opgelost kunnen worden.

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 *Beleid*

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuur en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen. Duurzame ontwikkeling is daarin een cruciale factor. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam.

4.2 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. 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 (KRW) 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)stroomgebiedsbeheerplannen. 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 KRW. 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 hoofdoopgaven:

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

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

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft zijn beleid vastgelegd in het op 19 november 2009 vastgestelde Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

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 klimaatverandering 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 deelgemeente Delfshaven is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Delfshaven. De algemene doelstelling van dit plan is om te komen tot een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem. Het waterplan beschrijft in principe alle thema’s en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd.

Beschrijving watersysteem

Het Coolhaveneiland maakt vanuit waterstaatkundig oogpunt onderdeel uit van de Delflandse Boezem. Het boezemgebied bestaat uit een sterk samenhangend netwerk van watergangen die met elkaar in open verbinding staan. Het boezemland watert hierbij rechtstreeks op de boezem af. Ter hoogte van het plangebied wordt de boezem gevormd door de Delfhavense Schie en de hieraan gekoppelde havens. Het Coolhaveneiland is ten opzichte van deze wateren hoog gelegen en bevat nauwelijks oppervlaktewater. Het waterpeil in de boezem bedraagt 0,43 meter beneden NAP.

Op het Coolhaveneiland is overwegend sprake van een gemengd rioolstelsel, dat onderdeel uitmaakt van het rioleringsdistrict 'Westen'. Ook ter plaatse van het plangebied is een dergelijk systeem aanwezig. De hoofdbemaling van dit district bevindt zich aan het Heemraadsplein. Hiervandaan wordt het afvalwater afgevoerd naar afvalwaterzuivering Dokhaven. Het rioleringsstelsel is met het oppervlaktewaterstelsel verbonden door middel van een aantal overstorten.

Ter hoogte van de Westzeedijk is een primaire waterkering gelegen, namelijk de Delflandse dijk. De kern- en beschermingszones van deze waterkering zijn niet over het plangebied gelegen, zodat de Keur van het hoogheemraadschap niet van toepassing. Dit betekent, dat voor bouw- en graafwerkzaamheden geen vergunning van het Hoogheemraadschap noodzakelijk is.

Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van dijkkring 14, dat gelegen is langs de Nieuwe Maas. 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. Vanwege de hoge ligging van het Coolhaveneiland zal bij een eventuele doorbraak van de waterkering het gebied niet onder water komen te staan.

Wateropgave

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de bestemming van een bestaand kantoorgebouw zodanig te verruimen, dat hierin ook horeca- en woonfuncties zijn toegestaan. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is namelijk (bijna) het gehele plangebied verhard. Na transformatie is eerder sprake van een afname van het verhard oppervlak, omdat de buitenruimte rondom het gebouw opnieuw wordt ingericht. Hierbij worden ook groenelementen aangebracht. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de transformatie vinden voornamelijk in pandige werkzaamheden plaats. Dit neemt niet weg, dat bij eventuele uitwendige bouwwerkzaamheden het van belang is om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Hierdoor worden diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerder is betrokken geweest bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.3 Milieuzonering

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

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

Op grond van het geldende bestemmingsplannen 'Delfshaven' en 'Lloydkwartier' kunnen in de directe nabijheid van het perceel Westzeedijk 399 diverse inrichtingen gevestigd worden die voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen (zoals kerken, scholen, gezondheidszorg en maatschappelijke en publieke dienstverlening), detailhandel, kantoren, bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 en/of horeca al dan niet met overnachting. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2.

Binnen het plangebied worden ook enkele functies toegevoegd, die voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om de publiekstoegankelijke functies op de begane grond (brasserie, winkel, galerie) en de kantoorfunctie. Ook hier betreffen het inrichtingen die in de VNG-uitgave als ten hoogste milieucategorie 2 worden aangemerkt.

Vanwege deze sterke functiemening en de ligging aan een hoofdontsluitingsroute (Westzeedijk) wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als '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 toegestaan tot en met milieucategorie 3.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat de herontwikkeling van het pand niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de aanwezige en toekomstige woningen. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van de pand op het perceel Westzeedijk 399.

4.4 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 maximaal twintig woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone van de zoneplichtige wegen Westzeedijk, Puntegaalstraat, Willem Buytewechstraat en Pieter de Hoochweg waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden door het wegverkeer op de Pieter de Hoochweg, Willem de Buytewechstraat en de Puntegaalstraat. Vanwege het wegverkeer (inclusief tram) op de Westzeedijk is op de voorgevel van het gebouw een geluidsbelasting berekend van 62 tot 63 dB (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Ook voor de oost- en westgevel geldt, dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 57 dB. Voor de gehele achtergevel van het gebouw geldt, dat de geluidsbelasting is gelegen beneden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

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

Maas-/Rijnhaven

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven maximaal 51 dB(A) bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

Waal-/Eemhaven

Ook voor het industrieterrein Waal-/Eemhaven is sprake van een maximale geluidsbelasting van 52 dB(A); na toepassing van een correctie bedraagt dit 55 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

¹ Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V., Akoestisch onderzoek Westzeedijk 399 te Rotterdam, juni 2015, referentie: Wn141352aaA0.gde.

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 plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afpraak 13). Omdat het projectgebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

Ontheffing Wet geluidhinder

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

De belangrijkste voorwaarde uit dit beleid is dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de nieuwe woningen aan de achterzijde van het gebouw over een geluidluwe gevel beschikken. Voor de appartementen die zijn gelegen aan de voorzijde van het gebouw geldt, dat deze niet over een geluidluwe gevel beschikken. Het creëren van een geluidluwe gevel wordt hier bereikt door het aanbrengen van een loggia en/of balkon met een scherm. Met het treffen van deze bouwkundige maatregelen, wordt voldaan het Rotterdamse ontheffingenbeleid. De betreffende ontheffing wordt dan ook aangevraagd. De ontwerpbesluiting wordt bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal twintig wooneenheden mogelijk; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Ook de toevoeging van zo'n 1.750 m² aan commerciële ruimten leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat het project in betekenende mate bijdraagt. Daarnaast zijn een deel van deze commerciële ruimten ook al op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootchalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 22 en 26 µg/m³ respectievelijk tussen 30 en 35 µg/m³. De concentratie PM₁₀ blijft in 2025 onveranderd; voor NO₂ is dit een concentratie tussen 25 en 30 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 Externe veiligheid

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

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen. De dichtstbijzijnde stationaire bron bevindt zich op een afstand van circa 440 meter. Het betreft hier een brandstofservicestation zonder LPG-doorzet op het adres 's-Gravendijkwal. De bijbehorende risicocontouren zijn gelegen binnen de bij deze inrichting behorende perceelsgrenzen. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het voormalige douanekantoor. Andere stationaire bronnen zijn gelegen op een afstand van meer dan 875 meter, waarbij ook de risicocontouren op eigen terrein zijn gelegen. Een nadere beschouwing van deze risicobronnen is dus niet aan de orde.

De Nieuwe Maas vormt de dichtstbijzijnde mobiele risicobron, aangezien over deze waterweg gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De kleinste afstand tussen de Nieuwe Maas en het plangebied bedraagt zo'n 534 meter. Op grond van paragraaf 5.2.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik

te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route gevaarlijke stoffen is gelegen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour als het aandachtsgebied groepsrisico behorende bij deze vaarweg geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere beschouwing van deze bron is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving liggende risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd 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.

4.7 Bodem

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

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat het Coolhaveneiland in het verleden is opgespoten met schoon zand. Door toepassing van vervuilde grond/teelaarde, koolassen en puinresten voor verharding is de bodem als geheel verontreinigd geraakt. Daarnaast bevonden zich op het eiland ook her en der vervuilende bedrijven en enkele HBO-tanks.

Uit het bodemloket van de DCMR blijkt, dat ter plaatse van het plangebied geen bodemonderzoeken bekend zijn. Wel zijn in de directe omgeving diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In zijn algemeenheid wordt uit deze onderzoeken opgemaakt, dat de bovenste grondlaag (tot circa 1,0 meter beneden maaiveld) ten hoogste licht verontreinigd is. Ook in de ondergrond zijn lichte verontreinigingen aangetroffen, al is plaatselijk sprake van een matige tot sterke verontreiniging met zware metalen (met name lood).

De herontwikkeling van het voormalig reclasseringsgebouw leidt niet tot bodemversturende activiteiten. Er vinden immers uitsluitend interne bouwwerkzaamheden plaats. Alleen bij de realisatie van het beoogde verhoogd terras is mogelijk enig grondwerk noodzakelijk. Omdat het plangebied reeds volledig is bebouwd, is het voor de toekomstige gebruikers/bewoners ook niet mogelijk om contact te hebben met de bodem en de eventuele nog aanwezige verontreiniging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek en/of sanering wordt niet noodzakelijk geacht.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Vanwege de intacte geologische gesteldheid van het klei-op-veen-gebied zijn in de wijk Delfshaven bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. Ter plaatse van de voormalige Schielands Hoge Zeedijk is de kans groot op het aantreffen van relictten vanaf 1200 na Christus. Zoals in paragraaf § 4.7 als is aangegeven, is het Coolhaveneiland grotendeels opgehoogd. Hierdoor zijn eventuele aanwezige archeologische resten diep onder het maaiveld gelegen.

Om de aanwezige archeologische waarden in Delfshaven te beschermen, zijn in het geldende bestemmingsplan enkele dubbelbestemmingen opgenomen. Ter plaatse van het perceel Westzeedijk 399 is overwegend sprake van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -5'. Voor het uitvoeren van bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die een oppervlak beslaan van meer dan 100 m² geldt een vergunning- en onderzoeksplicht. Aan de noordzijde van het perceel is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -4'. Hier geldt een vergunning- en onderzoeksplicht voor bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en een oppervlak hebben van meer dan 200 m².

Omdat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot een bodemverstoring dieper dan 1,0 meter beneden maaiveld, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zoals deze ook in het geldende plan is opgenomen.

4.9 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of

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

Het plangebied is op meer dan acht kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden gelegen. De EHS is gesitueerd op een afstand van ongeveer 500 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.

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

Het plangebied is overwegend verhard, waardoor geen geschikte biotoop aanwezig is voor beschermde (muur)planten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, vlinders en libellen. Deze diergroepen kunnen dan ook uitgesloten worden.

Het huidige kantoorcomplex is mogelijk voor vleermuizen toegankelijk. Omdat aan de gevel nauwelijks werkzaamheden plaatsvinden, blijven eventuele aanwezige verblijven behouden. Vanwege het ontbreken van opgaande beplantingen en de aanwezigheid van openbare verlichting is de omgeving van het pand ook weinig aantrekkelijk voor deze soortgroep. Grote

aantallen dieren worden dan ook niet verwacht. Het plangebied heeft als foerageergebied dan ook weinig te bieden. Significante effecten op de soortgroep vlermuizen wordt dan ook redelijkerwijs uitgesloten.

Het aanwezige platte dak doet mogelijk dienst als broedplaats voor de scholekster. Voor de strikter beschermde vogelsoorten, zoals gierzwaluw, huismus, uilen en roofvogels, is het gebouw naar alle waarschijnlijkheid ongeschikt en ontoegankelijk. Nesten van deze soorten komen worden niet verwacht. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, worden eventuele nesten van de scholekster niet verstoord. Er is dan ook geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om deze ecologisch te laten begeleiden. Daarnaast blijft ten alle tijden de zorgplicht gelden.

4.10 Duurzaamheid en energie

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

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

De herontwikkeling van het pand 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 energie prestatie, waarmee tevens minder CO₂ wordt uitgestoten. Tevens is de energie rechtstreeks afkomstig van een windmolen uit de Dintelhaven. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam. Daarnaast blijft het pand aangesloten op de Stadsverwarming.

Ook het hergebruik van het pand zelf kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Door deze omvorming wordt de levensduur van het kantoorgebouw voor de komende decennia gegarandeerd, vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Daarnaast wordt het aanwezige binnenterrein vergroend. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de punten 6 (groener maken van de stad) en 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma Duurzaam.

Andere duurzaamheidsmaatregelen die worden getroffen, is het zoveel mogelijk recyclen van afval. Zo worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt in het gebouw. Verdere investeringen

op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, echter wordt dit door de eindgebruikers van het pand zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten.

4.11 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 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk is.

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.

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 doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Gemengd

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde - Archeologie

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

Artikel 3 – Gemengd

Deze bestemming is opgenomen voor het gehele gebouw en het directe omliggende terrein. Binnen de bestemming “Gemengd” zijn woningen, kantoren, horeca, praktijkruimten en galeries toegestaan. Voor de laatste drie functies is bepaald, dat het bruto vloeroppervlak per vestiging niet meer dan 150 m² mag bedragen. Het totale bruto vloeroppervlak aan kantoren mag niet meer dan 800 m² bedragen. Daarnaast is vastgelegd, dat niet meer dan twintig woningen opgericht mogen worden en de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven hoogte. Het oprichten van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarbuiten zijn wel gebouwde veranda's en/of terrassen toegestaan (dakterrassen worden niet hieronder begrepen), met dien verstande dat deze niet hoger zijn dan 0,4 meter boven maaiveld. Daarnaast zijn uitstekende delen van

gebouwen toegestaan, zoals balkons, die niet dieper reiken dan 2,5 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

Artikel 4 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

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 versturende 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 vergunningen 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 opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

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. Hierbij dient uitgegaan te worden van de Rotterdamse Parkeernormen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1 meter verhoogd worden.

Artikel 8 Overige regels

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.

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 ontwikkelingen rondom de herontwikkeling van het voormalig reclasseringsgebouw is met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De herontwikkeling 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 hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld en 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 concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- DCMR milieudienst Rijnmond;
- Hoogheemraadschap Delfland;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Zowel van de VRR als het hoogheemraadschap is een formele reactie ontvangen. Beide reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat en Gasunie hebben schriftelijk laten weten, dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft informeel gereageerd. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen

reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze instanties zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

1. Hoogheemraadschap Delfland

Waterkering

Het hoogheemraadschap kan instemmen met het voorontwerp. Wel wordt opgemerkt, dat volgens de legger het plangebied gelegen is buiten de keurzone van de waterkering. Zodoende is het aanvragen van een watervergunning overbodig. Geadviseerd wordt, om de ligging van het plangebied af te stemmen op de legger.

Beantwoording

Het plangebied is inderdaad gelegen buiten de keurzone van de waterkering. De aanvankelijk opgenomen dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is daarmee overbodig. Hierdoor is sprake van een gewijzigde situatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Delfshaven".

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Communicatie

Geadviseerd wordt om de toekomstige bewoners door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" goed te informeren en te instrueren, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

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.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	47
Artikel 1 – Begrippen.....	47
Artikel 2 – Wijze van meten	51
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	53
Artikel 3 – Gemengd	53
Artikel 4 – Waarde – Archeologie	55
Artikel 5 – Antidubbelregel.....	57
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 8 – Overige regels	58
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 9 – Overgangsrecht.....	59
Artikel 10 – Slotregel.....	59
PARKEERNORMEN.....	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Westzeedijk 399" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2099Westzeed399-va01 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.

Aan huis gebonden 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.

Bebouwing:

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

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

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.

Bouwwlak:

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

Bouwwerk:

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

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.

Gebouw:

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

Geluidgevoelige functies:

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven).

Gemeenschappelijke ruimten:

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

Horeca:

een horecavestiging die qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee en frisdranken met uitzondering van alcoholische dranken. Hierbij kan gedacht worden aan een koffiehuis, brasserie of een ijssalon.

Kantoor:

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

Maatschappelijke voorzieningen:

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

NAP:

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

Overig bouwwerk

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

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

Plint

het onderste gedeelte van een gebouw (souterrain/kelder en begane grond) dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.2 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. kantoren;
- b. woningen;
- c. horeca;
- d. praktijkruimten en galeries;

met daaraan ondergeschikt:

- e. gemeenschappelijke ruimten;
- f. berg- en stallingsruimten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. dakterrassen/daktuinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20;
- d. buiten het bouwvlak zijn uitstekende delen aan gebouwen toegestaan, met dien verstande dat deze niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel mogen steken en tenminste 2,2 meter boven maaiveld moeten blijven.
- e. buiten het bouwvlak zijn gebouwde veranda's en/of terrassen toegestaan (dakterrassen worden niet hieronder begrepen), met dien verstande dat deze niet hoger zijn dan 0,4 meter boven maaiveld;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30%, tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor werkactiviteiten;

- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt.

3.3.2 *Oppervlaktematen*

- a. het bruto vloeroppervlak van de in artikel 3.1 onder a benoemde functie mag niet meer dan 800 m² bedragen;
- b. het bruto vloeroppervlak van de in artikel 3.1 onder c en d benoemde functies mag niet meer bedragen dan 150 m² per vestiging, met dien verstande dat een bij de horecafunctie behorend terras niet bij dit oppervlak is inbegrepen;
- c. voor de artikel 3.1 onder c benoemde functie geldt dat niet meer dan één vestiging is toegestaan.

3.3.3 *Dakterras/daktuin*

Indien de maximum bouwhoogte van een gebouw is bereikt, dan is ten behoeve van het realiseren van een dakterras voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een maximum oppervlak van 6 m² en een maximum hoogte van 2,5 meter. Deze voorziening dient minimaal 2,5 meter uit de dakrand te liggen. Het hekwerk dient minimaal 1,5 meter uit de dakrand te staan, met een maximum hoogte van 1,2 meter.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

4.2.2 Te verbinden voorwaarden 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 1,0 meter boven NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

4.3.2 Vergunningsplichtige werken c.q. werkzaamheden

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

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

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

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

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 voorwaarden 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 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Afwijken van de regels

6.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 10.1 indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

6.3.2 *Nadere regels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkmogelijkheden als bedoeld in 6.3.1.

6.4 **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).

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 8 – Overige regels

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.

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 "Westzeedijk 399", gemeente Rotterdam.

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 10).

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 m² 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 m² 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

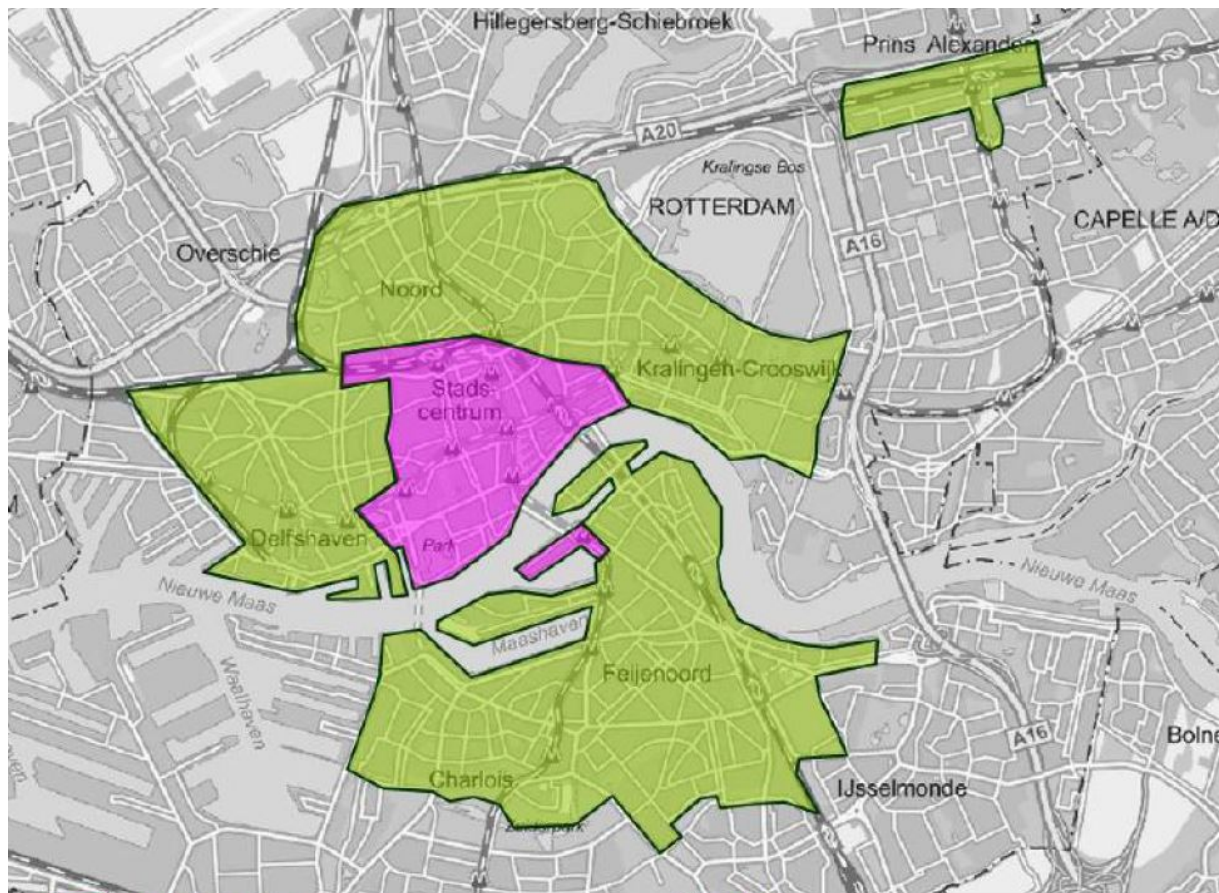
Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

Per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
Werken			
Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
Kantoor*	0,76	1,00	1,20
Arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)*	0,67	1,20	2,00
Bedrijfsverzamelgebouw	0,72	0,80	0,80
Winkelen			
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
Sport en recreatie			
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 ² 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
Cultuur			
Museum / bibliotheek	0,02	0,50	0,90
Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats)	0,01	0,10	0,10
Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
Café / bar	0,40	4,00	6,00
Restaurant	1,60	8,00	12,00
Hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
Discotheek / feestruimte	0,70	7,00	10,00
Cafetaria / snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang****	1,00	1,00	1,00
Basisonderwijs (per leslokaal van 30 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
Gezondheidszorg			
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 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen
* 1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ²
** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 m ²
*** 1 arbeidsplaats = 40 m ²
**** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 m ²
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

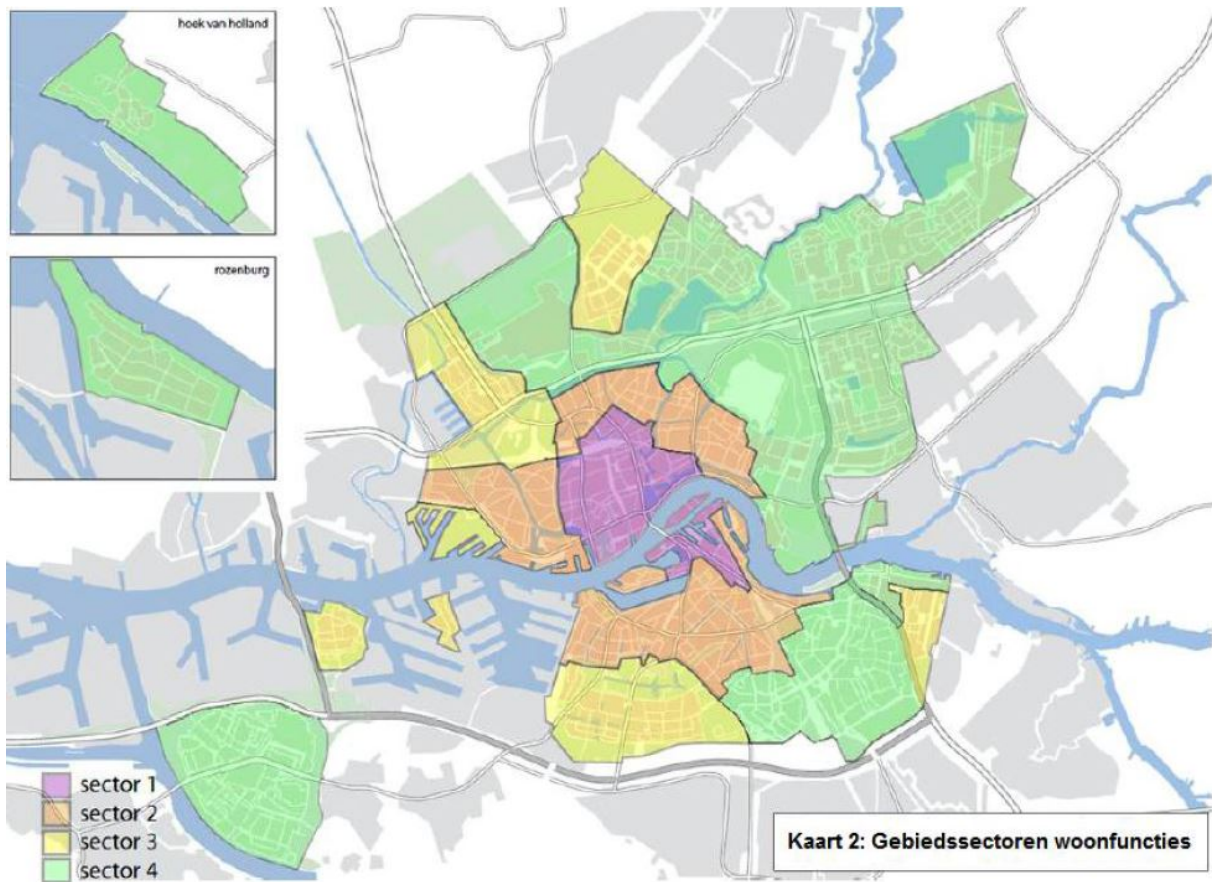
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



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

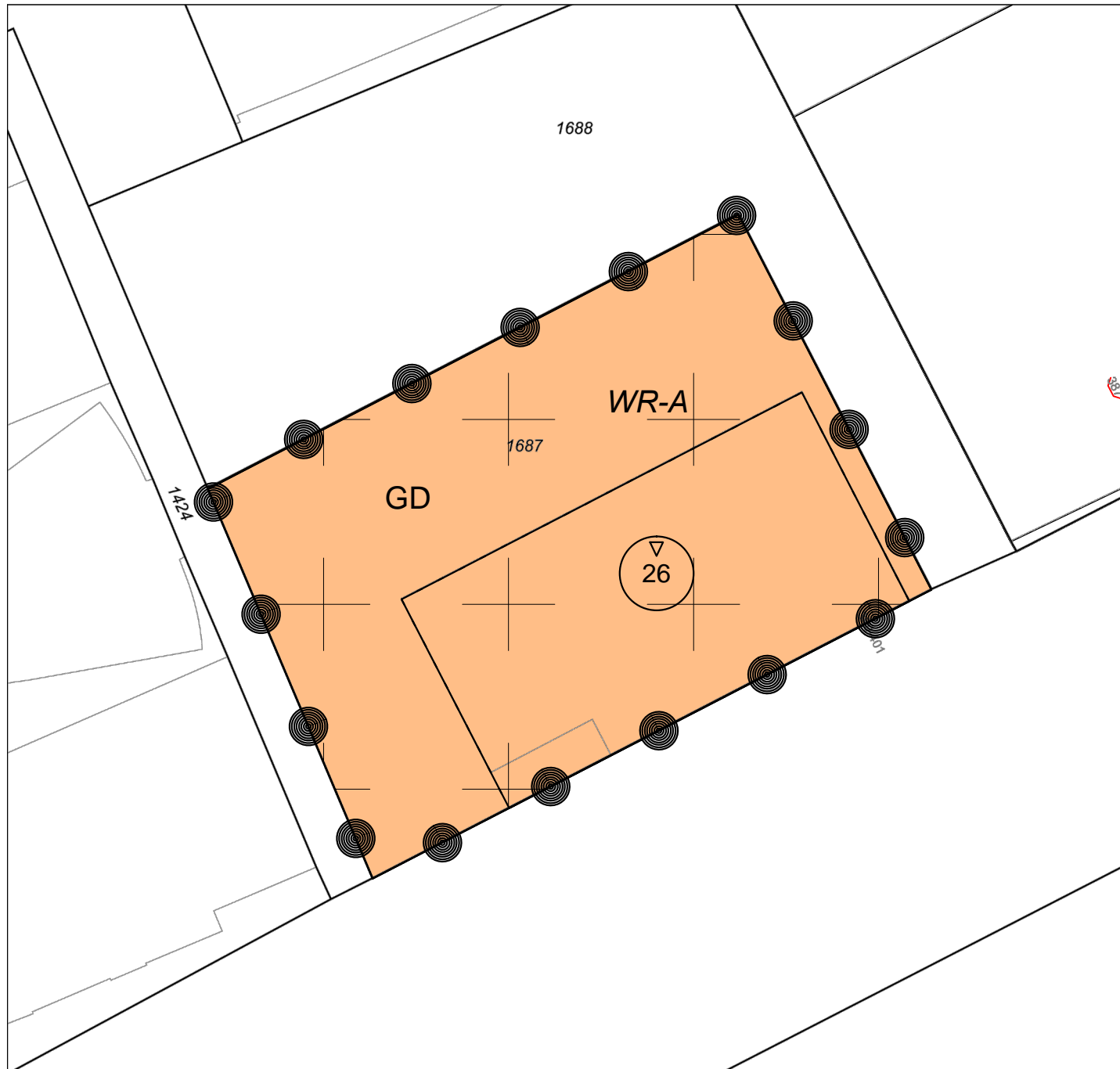
**Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties**

Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING




VERKLARING

Plangebied

 Westzeedijk 399

Enkelbestemmingen

 GD Gemengd

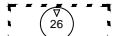
Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

project:
Westzeedijk 399
 gemeente:
Rotterdam
 fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
 opdrachtgever:
West 399 BV
 datum : 2 juni 2016
 schaal: 1 : 500



identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2099Westzeed399-va01
 ondergrond: o_NL.IMRO.0559.BP2099Westzeed399-va01



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