Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

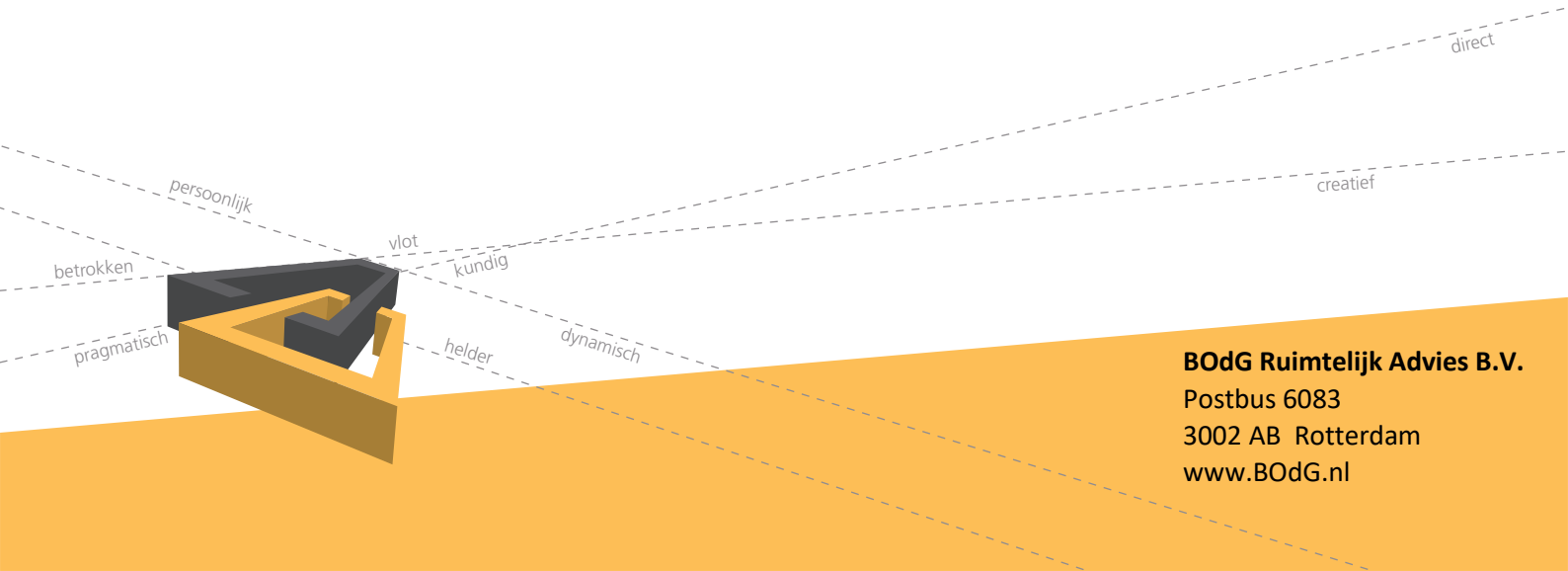
# BESTEMMINGSPLAN ZUIDDIEP

27 september 2018

BOdG
ruimtelijk advies

# BESTEMMINGSPLAN
# ZUIDDIEP

| | |
|---|---|
| concept ontwerp | 10 maart 2017 |
| ontwerp | 21 november 2017 |
| vaststelling | 27 september 2018 |




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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

# I. TOELICHTING

# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING


**1. INLEIDING ..... 11**

1.1 Aanleiding ..... 11

1.2 Ligging en begrenzing ..... 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan ..... 11

1.4 Gekozen planopzet ..... 12

**2. BELEIDSKADER ..... 13**

2.1 Nationaal beleid ..... 13

2.2 Provinciaal beleid ..... 15

2.3 Gemeentelijk beleid ..... 16

**3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN ..... 19**

3.1 Omgeving en huidig gebruik ..... 19

3.2 Projectbeschrijving ..... 19

**4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN ..... 23**

4.1 Water ..... 23

4.2 Milieuzonering ..... 24

4.3 Geluid ..... 25

4.4 Luchtkwaliteit ..... 26

4.5 Externe veiligheid ..... 27

4.6 Bodem ..... 28

4.7 Archeologie ..... 29

4.8 Flora en fauna ..... 30

4.9 Duurzaamheid en energie ..... 32

4.10 Besluit m.e.r. ..... 33

**5. JURIDISCHE ASPECTEN ..... 35**

5.1 Inleiding ..... 35

5.2 De opzet van de planregels ..... 35

**6. UITVOERBAARHEID ..... 39**

6.1 Financiële uitvoerbaarheid ..... 39

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro ..... 39

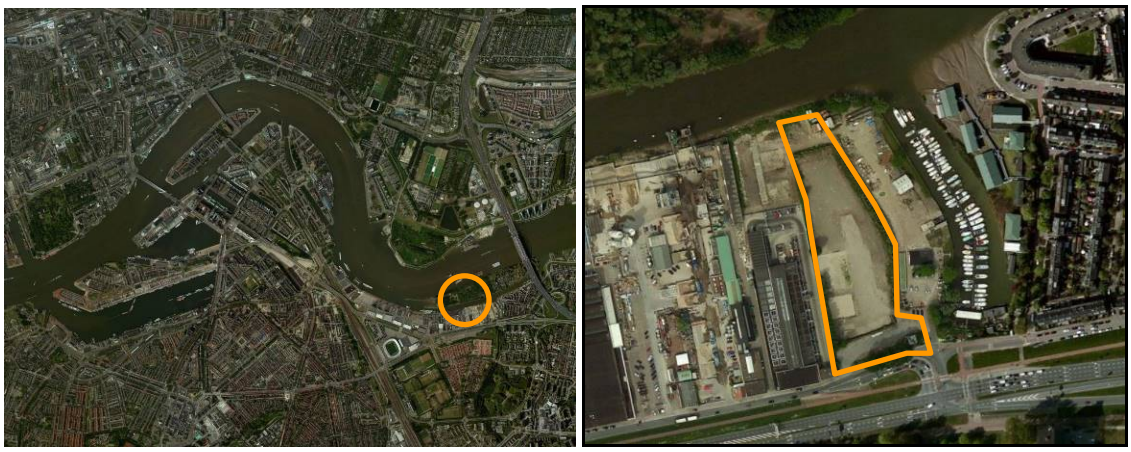
# 1. INLEIDING

## 1.1 *Aanleiding*

De locatie van het bestemmingsplan Zuiddiep behoort tot de directe omgeving van de beoogde gebiedsontwikkeling die bekend staat als Stadionpark. Dit gebied bestaat uit diverse deel(gebieds)ontwikkelingen, bijvoorbeeld de Sportcampus en Feyenoord City. Om de transformatie van dat gebied op gang te brengen is verplaatsing van enkele bedrijven noodzakelijk en de omgeving van de Kreeksehaven biedt daar uitstekende mogelijkheden voor. De (her)huisvesting van bedrijven, waaronder een tankstation en een oplaadpunt voor elektrische voertuigen, is echter niet de enige reden dat in een nieuw bestemmingsplan wordt voorzien; de locatie biedt ook ruimte voor een groene verbinding (inclusief brug) naar het Eiland Van Brienenoord als onderdeel van de recreatieve route 'Rondje Stadionpark'.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

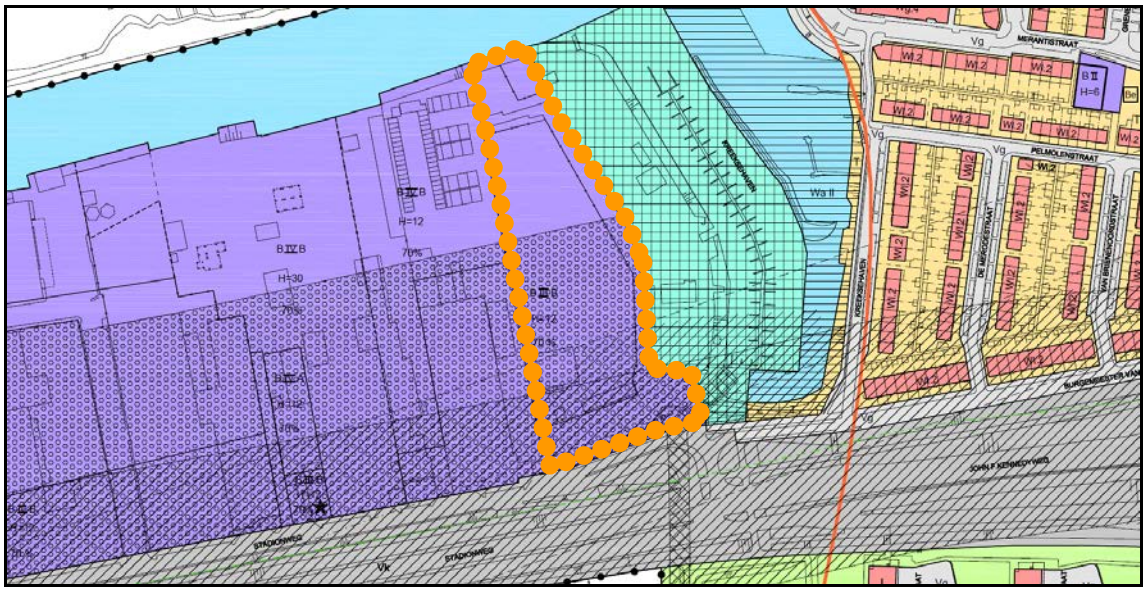
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Stadionweg tussen het terrein van Watersportvereniging De Kreek (oostzijde) en de bestaande bedrijfsbebouwing die zich vanaf hier in westelijke richting langs de gehele Stadionweg bevindt. De noordelijke grens wordt gevormd door het Zuiddiepje; de watergang die het Eiland van Brienenoord scheidt van de rest van Rotterdam-Zuid. Het plangebied is nu grotendeels onbebouwd en wordt gebruikt als opslagterrein.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in zijn omgeving (links) en het plangebied (rechts).

## 1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2007 en onherroepelijk is sinds 14 maart 2008. Voor de gehele locatie van het plangebied is de bestemming 'Bedrijven' van kracht, met als nadere aanduiding 'III B'. Hier zijn bouwwerken, opslag- en werkterreinen toegestaan ten behoeve van bedrijven die zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn bij de bedrijfsbestemming behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen mogelijk. Op de plankaart is tevens voorzien in een aanduiding voor perifere detailhandel. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 12 meter en binnen het bouwvlak mag 70% worden bebouwd van het daartoe aangewezen gebied.
Over de zuidzijde van het plangebied is een dubbelbestemming gelegen van een waterkering en is toestemming van de waterbeheerder nodig om te kunnen bouwen.



Afbeelding 2: Voor het plangebied (oranje omkaderd) geldt nu de bestemming ‘Bedrijven’.

## 1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van 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 dit plan.

## *2.1 Nationaal beleid*

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040*
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

Titel 2.11 van het Barro gaat in op de bescherming van de primaire waterkering, die in een bestemmingsplan voorzien moet worden van een passende bestemming, zodat de waterkerende functie behouden blijft. Daarnaast zijn de Nieuwe Maas en het Zuiddiepje aangemerkt als 'rijksvaarweg'. Conform titel 2.1 van het Barro staat hier een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart centraal. Die mag niet gehinderd worden door ontwikkelingen. Nieuwe bestemmingen in de vrijwaringszone mogen hiermee niet conflicteren. Daarnaast is het beleid voor de grote rivieren erop gericht om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren (titel 2.4 Barro "Grote rivieren").

Naast de nationale belangen hanteert het Rijk ook het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee wordt voor aspecten die niet vallen onder één van de nationale belangen het beleid overgelaten aan de lagere overheden. Wel geldt hierbij de ladder voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder'. Deze ladder 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 stedelijke ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

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

In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. De doelstelling hierbij is dat het gemiddelde van de wijken op Rotterdam-Zuid in 2030 vergelijkbaar wordt met het gemiddelde van de vier grote steden. Dit houdt voor de fysieke pijler onder meer in, dat het de ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en nu vaak verhuizen) voor Zuid behouden. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen. Uitgangspunt voor deze aantrekkelijke woonmilieus voor heel Zuid zijn de drie typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen. De ontwikkeling van Zuiddiep maakt geen deel uit van het NPRZ, maar kan door haar relatie met de ontwikkelingen rond het Stadionpark wel worden gezien als impuls die bijdraagt aan de doelstelling van het programma. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, namelijk de verplaatsing van enkele (bestaande) bedrijven en de realisatie van een recreatieve route als onderdeel van het “Rondje Stadionpark”, moet worden gezien in het kader van een planologische ingreep die ruimte schept voor nieuwe ontwikkelingen die positief bijdragen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse, óók indien de ontwikkelingen rond Feyenoord City geen vervolg zouden krijgen.

*Nota Belvedère*
In 1999 is de Nota Belvedère 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 Belvedèrekaart genoemd). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Er waren verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Die wetten en regels zijn nu vastgelegd in één wet. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988.
- Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten.
- Wet tot behoud van cultuurbezit.
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied.
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen.
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het

bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

**Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**
Dit bestemmingsplan is er onder andere op gericht om de verplaatsing van enkele bestaande bedrijven mogelijk te maken, zodat ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen. Er is geen sprake van een nieuwe bedrijfsbestemming, aangezien het bestemmingsplan "Zomerland-Sportdorp" de oprichting van bedrijven (tot en met milieucategorie 3.2) en perifere detailhandel hier al toestond. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt vooral beoogd een helder kader te bieden en daarnaast ook gronden expliciet aan te wijzen voor andere doeleinden dan alleen bedrijfsactiviteiten. Daarmee wordt het recreatieve "Rondje Stadionpark" mogelijk gemaakt en ook wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid om het gebied meer divers te maken. De mogelijkheid voor het vestigen van perifere detailhandel wordt geschrapt en de toegestane milieucategorie beperkt tot 3.1 van de VNG-lijst.

Conform het Barro wordt de binnen het plangebied aanwezige primaire waterkering voorzien van een passende bestemming, zodat de waterkerende functie behouden blijft en de veiligheid ten aanzien van overstromingen wordt gewaarborgd. Het plan zal een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart niet hinderen. In § 4.5 'Externe Veiligheid' wordt aandacht besteed aan de van toepassing zijnde vrijwaringszones in het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheden vertoont met nationaal beleid en regelgeving. Ten aanzien van de toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', wordt verwezen naar de conclusie in paragraaf 2.2.

## *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.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. 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. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder voor duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en

kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen.

Vanwege de buitendijkse ligging geldt ook veiligheidszonering uit artikel 2.1.10 provinciale verordening. Hierin is bepaald dat binnen 25 meter vanaf de kade geen nieuwe bebouwing is toegestaan. In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

**Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Het bestemmingsplan voorziet hierin. Er is hier géén sprake van een nieuw ruimtebeslag, aangezien in het bestemmingsplan “Zomerland-Sportdorp” de gehele planlocatie reeds is bestemd voor bedrijven en voorzien van een bouwvlak. Met dit nieuwe bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden ingeperkt en vervalt tevens de mogelijkheid voor de vestiging van perifere detailhandel. Een deel van de oude bedrijfsbestemming wordt omgezet in “Groen”, waarmee ruimte wordt geboden voor een recreatieve verbinding. Het bestemmingsplan biedt daarmee een helder kader voor de beoogde herontwikkeling. Omdat geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de herontwikkeling van het plangebied prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

In § 4.5 ‘Externe Veiligheid’ is gemotiveerd dat de veiligheidszonering uit de provinciale verordening geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Derhalve kan algemeen geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

## *2.3 Gemeentelijk beleid*

*Stadsvisie Rotterdam 2030*
De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied maakt deel uit van het VIP-gebied 'Stadionpark', waarvoor is bepaald dat aan de hand van een structuurvisie de gewenste stedelijke ontwikkelingen op een doeltreffende wijze met elkaar worden verbonden en planologisch worden verankerd. Voor Stadionpark geldt dat het gebied zich in hoofdzaak zal richten op sport en leisure, gecombineerd met stedelijke functies waardoor het een volwaardig deel wordt van Rotterdam met meer dynamiek en een intensiever ruimtegebruik.

*Structuur- en Gebiedsvisie Stadionpark*
Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Stadionpark vastgesteld. Samen met het Masterplan Sportcampus Rotterdam en Park de Twee Heuvels (juni 2013) vormde die visie het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het Stadionpark.

Het Masterplan Sportcampus is vrij recent opgenomen in een nieuw bestemmingsplan voor het oostelijk deel van Varkenoord, dat op 9 juli 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. De eerder vastgestelde visies zijn in de Gebiedsvisie Stadionpark in een actuele context geplaatst. Belangrijk zijn nieuwe inzichten in programma, concrete initiatieven en ontwikkelingen in het gebied. Verder zijn er nieuwe inzichten op het gebied van stedelijke mobiliteit en infrastructuur, die impact hebben op het gebied. Dit vroeg om een frisse blik op het gebied en een verkenning van de kansen die het biedt voor de stad, de omliggende wijken en de gebruikers. De gebiedsvisie Stadionpark vormt nu het kader voor het beoordelen van initiatieven en het inhoudelijk kader voor de samenwerking met Feyenoord en andere initiatiefnemers in het gebied.

Afbeelding 3: uitsnede Gebiedsvisie Stadionpark (Zuiddiep omcirkeld).

*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 ‘Haven en bedrijventerreinen’. Nieuwbouw dient hier een eenvoudige en heldere hoofdvorm te hebben. Gebouwen, installaties en andere grote statische elementen worden bij voorkeur uitgevoerd in het kleurenschema wit, grijs en zilver (low on colour). Kleuraccenten zijn wel toegestaan, bijvoorbeeld een lijn over een vlak of een constructieve aanduiding van een volume. De bebouwing ondersteunt in de beste gevallen de structuur met eenduidige, losstaande volumes in een doorgaande rooilijn. Door de duidelijke begrenzing van gebouwen en de aanwezigheid van tussenruimten blijft er ‘lucht’ in de compositie als geheel.

*Verkeer- en vervoersplan Rotterdam 2003-2020*
Het verkeer- en vervoersbeleid, is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (vastgesteld op 18 februari 2003). Het plan beschrijft de noodzakelijke ontwikkelingen in Rotterdam op het gebied van verkeer en vervoer tot 2020. Rotterdam is onderdeel van de stedelijke regio die grofweg wordt gevormd door het gebied tussen het stadsgewest

Haaglanden, Gouda en de Drechtsteden. Deze Zuidvleugel van de Randstad functioneert steeds meer als een samenhangend gebied van wonen, werken, winkelen en recreëren. Rotterdam heeft de ambitie en potentie om zich te ontwikkelen tot centrum van deze Zuidvleugel. Als wereldhaven heeft Rotterdam Europese uitstraling en is de stad een belangrijke kern in de Randstad. In Europees perspectief is het voor de economische concurrentiepositie van levensbelang dat de Randstad zich de komende jaren ontwikkelt tot een samenhangende Europese deltametropool. De mate van bereikbaarheid bepaalt of deze deltametropool levensvatbaar is. Verkeer en vervoer zijn succesfactoren in het realiseren van de ambities, binnen Feyenoord City als geheel. In uitvoeringsprogramma's zullen projecten op een rij worden gezet voor de huidige en de volgende college periodes.

**Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

Zoals aangegeven maakt het plangebied geen deel uit van de ontwikkeling van Stadionpark, maar is het er door de mogelijkheid die het biedt om bestaande bedrijven uit dat gebied te verplaatsen, wel sterk mee verbonden. Die verplaatsing is feitelijk al mogelijk op grond van het bestaande bestemmingsplan, maar het is gewenst de mogelijkheden in te perken. Op die manier ontstaat een meer geleidelijke overgang naar de ten westen van het gebied gelegen haven (Watersportvereniging “De Kreek”) en woonwijk. In de Gebiedsvisie Stadionpark is de planlocatie van Zuiddiep dan ook niet alleen bedoeld voor (de verplaatsing van) bedrijvigheid, maar ook voor groen in het kader van de recreatieve route “Rondje Stadionpark”.

Omdat in het bestemmingsplan “Zomerland-Sportdorp” het gehele plangebied reeds is aangewezen voor de huisvesting van bedrijven, maakt het nieuwe bestemmingsplan in praktijk slechts twee nieuwe ontwikkelingen mogelijk, te weten een groene verbinding naar het Eiland van Brienenoord en een verkooppunt voor motorbrandstoffen (het beoogde oplaadpunt voor elektrische auto’s is reeds mogelijk binnen de geldende bestemming). Naast deze nieuwe ontwikkelingen wordt de mogelijkheid om op deze locatie ook perifere detailhandel te realiseren geschrapt. Tevens worden de toegestane bedrijven beperkt van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 3.1 van de VNG-lijst. Geconcludeerd kan worden dat het in overeenstemming is met de uitvoering van het gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan doet verder geen uitspraak over welstandseisen. Daartoe zullen de afzonderlijke bouwplannen besproken worden in de Rotterdamse welstandscommissie en worden getoetst aan de eisen van het beleid.

# 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*

Zuiddiep is gelegen aan de Stadionweg en vormt het sluitstuk van een strook met tal van bedrijven (waaronder perifere detailhandel) dat zich vanaf hier in westelijke richting uitstrekt langs de gehele Stadionweg. De naam van het gebied verwijst naar de ten noorden gelegen waterweg *Zuiddiepje*, dat een aftakking van de Nieuwe Maas betreft en het Eiland van Brienenoord scheidt van de rest van Rotterdam-Zuid. Direct ten oosten van plangebied bevindt zich de Kreeksehaven. Deze is deels in gebruik als jachthaven en deels als haven ten behoeve van woonschepen. De haven vormt als het ware een buffer tussen de bedrijvigheid aan de westzijde en een gebied met hoofdzakelijk woningen aan de oostzijde.

Het plangebied is nu grotendeels onbebouwd en wordt gebruikt als opslagterrein. De gebruiksintensiteit is relatief laag.

Afbeelding 4: Het bestemmingsplangebied bestaat hoofdzakelijk uit opslag.

## *3.2 Projectbeschrijving*

Het Zuiddiepje is het meest oostelijk deel van het bedrijvenpark Stadionweg en een deelgebied binnen de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Stadionpark omvat de ontwikkeling van de Sportcampus, Feyenoord City, een herontwikkeling van het Park de 2 Heuvels en Eiland van Brienenoord, de realisatie van bedrijfskavels op Noorderhelling en Zuiddiepje én een recreatieve route door heel het Stadionpark. Binnen het project Zuiddiepje wordt dus ruimte gezocht voor bedrijfskavels en een recreatieve route. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie daarvan.

Het bestemmingsplan zal mogelijkheden bieden voor de huisvesting van al dan niet bestaande, in de nabijheid van het plangebied gevestigde bedrijven. Het gaat hierbij om kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.1 , een benzinestation en een oplaadstation voor elektrische voertuigen. Het benzinestation betreft een vervangende locatie voor de huidige vestiging aan de Korte Stadionweg. Ook als Feyenoord City niet van de grond zou komen, is verplaatsing hiervan gewenst met het oog op de herontwikkeling van de vrijkomende gronden tot een stedelijk gebied met aantrekkelijke woonmilieus dat bijdraagt aan de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.

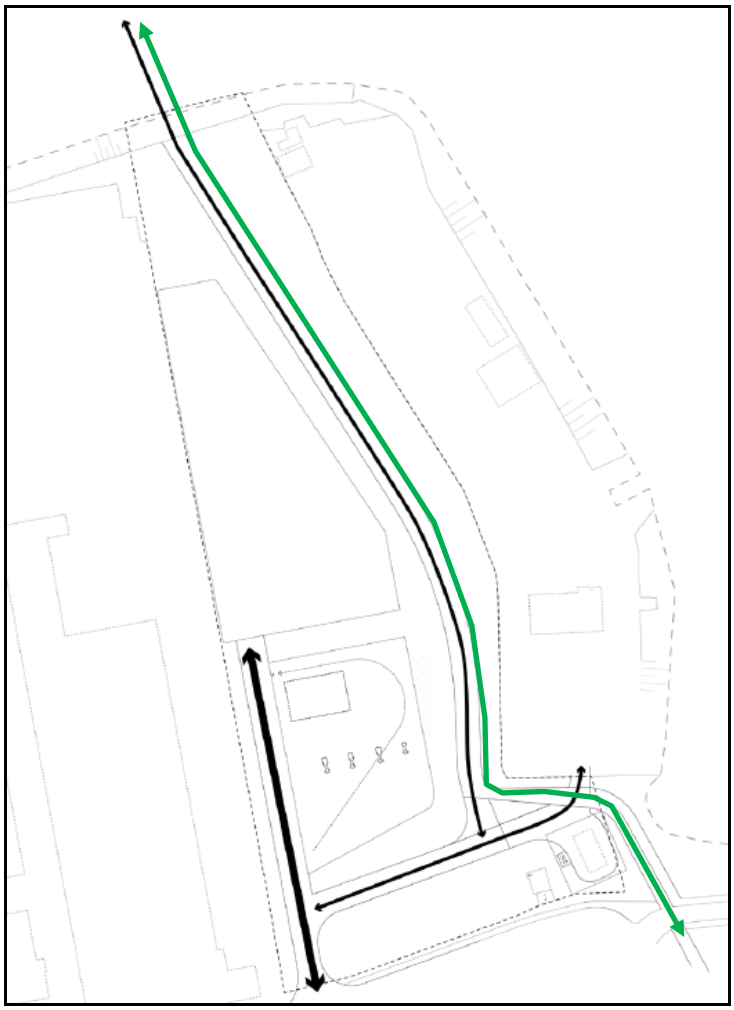
Zoals reeds aangegeven gaat de locatie ook ruimte bieden voor de realisatie van een recreatieve route in het kader van het “Rondje Stadionpark”. Dit kan door een route te realiseren over het Zuiddiepje met een nieuwe brugverbinding waardoor de Kreek (en Park de 2 Heuvels) verbonden wordt met het Eiland Van Brienenoord.

Afbeelding 5: Ontwikkelschets van het plangebied.

Het plangebied wordt in feite opgedeeld in drie uitgeefbare ontwikkellocaties, de rest wordt openbaar gebied. Locatie 1 op afbeelding 5 betreft een bedrijfskavel van 3.500 $m^2$ en is bedoeld voor bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 van de VNG-lijst. De gronden mogen hier voor 100% worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 12 meter. De gronden

worden hier uitgegeven als bedrijfskavels met parkeren op eigen terrein (al dan niet in een gebouwde parkeervoorziening). Locatie 2 betreft een kavel voor de realisatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen (benzinestation) zonder lpg. De locatie is ongeveer 1.700 $m^2$ groot. Hier is het toegestaan om een gebouw te plaatsen met een maximale omvang van 150 $m^2$ en een hoogte van 4 meter. De hoogte van overkappingen mag maximaal 8 meter bedragen. Locatie 3 is bedoeld voor een oplaadpunt ten behoeve van elektrische voertuigen. Deze locatie is ongeveer 250 $m^2$ groot en ook hier is een overkapping toegestaan tot maximaal 8 meter hoog.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Stadionweg. Vanaf daar is het benzinestation (locatie 2) direct toegankelijk en is het bedrijfsperceel (locatie 1) bereikbaar via de westzijde daarvan. Het oplaadpunt voor elektrische voertuigen (locatie 3), maar ook de bestaande jachthaven zijn bereikbaar via een route ten zuiden van het benzinestation. Voor het recreatieve verkeer (fietsen en wandelen) is een route voorzien ten oosten van de uit te geven bedrijfskavels, langs WSV De Kreek.



Afbeelding 6: De ontsluiting van het plangebied (groen is recreatief).

# 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

## *4.1 Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Door de buitendijkse ligging van het projectgebied maakt het onderdeel uit van het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Voor de beschrijving van het huidig en toekomstig watersysteem is gebruikt gemaakt van een uitgevoerde watertoets[1].

*Beleid*

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Deze beleidsplannen zijn er allemaal in hoofdzaak opgericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft dan ook vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

*Huidig watersysteem*

Het plangebied is buitendijks gelegen en bevat geen oppervlaktewater. Wel is in de directe omgeving oppervlaktewater aanwezig, namelijk het Zuiddiepje (ten noorden) en Kreeksehaven (ten oosten). Deze wateren staan in rechtstreeks contact met de Nieuwe Maas, die ten noorden van het Eiland Van Brienoord ligt. In de zuidoosthoek van het plangebied bevindt zich een inlaatleiding van het waterschap Hollandse Delta.

Het plangebied behoort tot het rioleringsdistrict 36 (IJsselmonde). In het district ligt voornamelijk een gemengd rioolstelsel, wat betekent dat afval- en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd naar RWZI Dokhaven. Binnen het plangebied ligt tevens een overstortleiding van het gemengde rioolstelsel. Indien het rioolstelsel de hoeveelheid afvalwater niet aan kan, wordt via deze leiding het overschot direct geloosd op het Zuiddiepje.

In de nabijheid van het plangebied zijn ten behoeve van het grondwater enkele peilbuizen geplaatst. De gemiddelde ontwateringsdiepte in deze buizen bedraagt 0,70 tot ruim 2,20 meter. Gezien de relatief hoge ligging van het plangebied wordt verwacht dat de ontwateringsdiepte voldoende is. Deze relatief hoge ligging beschermt het gebied ook tegen eventuele overstromingen. Desondanks ontstaat bij maatgevende waterhoogtes van 1 / 4.000

[1] I-Bureau Stadsontwikkeling, Gebiedsbestemmingsplan Zuiddiepje; Wateradvies, mei 2017, dossiernummer 2016-0040.

jaar wateroverlast in het plangebied, aangezien de gronden tot maximaal 0,8 meter onder water kunnen komen te staan. Dit kan dus leiden tot economische schade.

Aan de noordzijde van de Stadionweg ligt een primaire waterkering. Volgens de Waterwet heeft deze primaire waterkering een faalkans van 1 / 3.000 jaar. Een deel van zowel het waterstaatswerk als de bijbehorende beschermingszone liggen binnen het plangebied.

*Toekomstig watersysteem*
Omdat het plangebied buitendijks is gelegen, is de Waterwet van toepassing. Het plangebied maakt echter deel uit van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. Daarnaast geldt voor buitendijkse gebieden geen compensatieplicht bij toename van het verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is dus niet noodzakelijk. Overigens is het plangebied in de huidige situatie al nagenoeg geheel verhard, waardoor nauwelijks sprake van een toename is. De voorgenomen herontwikkelingen hebben daardoor ook geen invloed op het grondwater.

Voor de nieuwe ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht. Rotterdam heeft daarbij een voorkeur voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt. Daarnaast zorgt dit ervoor dat minder water wordt afgevoerd naar de RWZI. Voor de ontwikkelingen in het plangebied kan bijvoorbeeld gekozen worden voor het laten afstromen van regenwater naar oppervlaktewater in de directe omgeving of voor het infiltreren van het regenwater in de bodem. Daarnaast worden groene daken gestimuleerd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt geadviseerd om voor de nieuwe woningen duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Voor de ontwikkelingen in het plangebied wordt de toename van het afvalwater geschat op circa 0,6 $m^3$ per uur. Het is wenselijk om hiervoor een rioleringsplan op te stellen. Daarnaast dient mogelijk de aanwezige overstortleiding verlegd te worden.

Zoals aangegeven is een deel van het plangebied gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Ter bescherming van dit dijklichaam en de waterkerende functie is dit deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Daarnaast is voor het bouwen in een waterkering een vergunning van het waterschap benodigd. Het plangebied is op lange termijn kwetsbaar voor hoog water. Om te kunnen voldoen aan de normen voor het Lokaal Individueel Risico dient een uitgiftepeil gehanteerd te worden van tenminste 3,30 meter boven NAP. Op basis van het gemeentelijke uitgiftepeilen-beleid luidt het advies om een uitgiftepeil van 3,60 meter boven NAP te hanteren.

*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. In dit kader zijn de waterbeheerders betrokken bij de totstandkoming van de uitgevoerde watertoets. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt ook aan de waterbeheerders toegezonden.

## *4.2 Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” 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.

Dit bestemmingsplan maakt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk. Op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is hierdoor sprake van een maximale hindercontour van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Gezien het feit dat het plangebied onderdeel is van een gebied met sterke functiemenging en direct gelegen is naast hoofdinfrastructuur, wordt gesteld dat sprake is van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de hinderafstand met één afstandsstap verkleind mag worden, waardoor die 30 meter bedraagt. De afstand van deze bestemming tot de dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woonboten in de Kreeksehaven) bedraagt circa 90 meter.

Binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' is alleen een brandstofservicestation (zonder LPG) toegestaan. Op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is hierdoor sprake van een maximale hindercontour van 10 meter ten opzichte van een gemengd gebied. De afstand van deze bestemming tot aan de dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woonboten in de Kreeksehaven) bedraagt circa 45 meter.

In beide gevallen wordt voldaan aan de gestelde hindercontour. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen gevoelige objecten wordt niet nadelig beïnvloed. Tevens is het toepassen van een zonering binnen de bedrijfsbestemmingen niet noodzakelijk, ook niet ten aanzien van het beoogde oplaadpunt voor elektrische voertuigen, aangezien hiervoor geen sprake is van een hindercontour.

## *4.3 Geluid*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder 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.

Dit bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige objecten mogelijk, waardoor een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en de Luchtvaartweg niet noodzakelijk is. Desondanks is een akoestisch onderzoek[2] uitgevoerd, met als doel om te bepalen wat de effecten van de verkeersaantrekkende werking van de in dit bestemmingsplan opgenomen

[2] I-bureau Stadsontwikkeling, Herontwikkeling Zuiddiepje; akoestisch onderzoek, maart 2017, projectcode 100015841BK-GLD/20160011.

functies op de nabijgelegen geluidsgevoelige objecten zijn. Om een duidelijk beeld te kunnen verschaffen zijn hierbij twee situaties met elkaar vergeleken:

- autonoom: situatie 2027 zonder beoogde ontwikkelingen;
- autonoom + planontwikkeling: situatie 2027 met beoogde ontwikkelingen.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat door de voorgenomen herontwikkeling de geluidssituatie vanwege de Stadionweg inclusief tramverkeer bij de in de nabijheid gelegen woonboten licht verbetert. Door de afschermende werking van de beoogde gebouwen neemt de geluidsbelasting met maximaal 1 dB af. Voor de woningen aan de Jan Dammassestraat is een geluidstoename van 1 dB berekend. Deze toename vindt uitsluitend plaats bij de wooneenheden op de 9$^{e}$ en 10$^{e}$ bouwlaag en is toe te schrijven aan de verkeerstoename op de Stadionweg.

Ter ontsluiting van de in het plangebied op te richten bedrijfsbebouwing wordt een 30 km/h-weg aangelegd. De geluidsbelasting van deze weg bedraagt minder dan 48 dB.

Geconcludeerd wordt, dat voor enkele woningen sprake is van een toename van de cumulatieve geluidsbelasting met maximaal 1 dB. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor niet hoorbaar en wordt dan ook acceptabel geacht.

## *4.4 Luchtkwaliteit*

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

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

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich ook een andere ontwikkeling die net als de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan gebruik maakt van de Stadionweg als ontsluiting. Het betreft hier het project ‘Noorderhelling’. Uit een uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek[3] blijkt, dat de verkeersbewegingen van beide projecten tezamen overeenkomt met 660 woningequivalenten. Aangezien in de Regeling NIBM een woningbouwproject met maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg als niet in betekenende mate wordt aangemerkt, wordt in het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek geconcludeerd het cumulatief effect van beide ontwikkelingen een niet in betekenende mate

[3] I-Bureau Stadsontwikkeling, Notitie luchtonderzoek ten behoeve van de bestemmingsplannen Noorderhelling en Zuiddiepje, februari 2017.

bijdrage geeft aan de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet dit bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

## 4.5 *Externe veiligheid*

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

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

Uit een onderzoek[4] naar het aspect externe veiligheid blijkt, dat voor de herontwikkeling van het plangebied drie risicobronnen relevant zijn. Deze bronnen worden hieronder nader toegelicht. Voor alle andere risicobronnen geldt, dat deze vanwege de (grote) afstand niet relevant zijn en in het vervolg buiten beschouwing worden gelaten.

*LPG-transport Stadionweg*

Ten behoeve van de bevoorrading van enkele LPG-vulpunten vindt transport van LPG over de Stadionweg plaats. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt, dat de $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour op de weg ligt. Deze contour vormt daardoor geen belemmering. Het groepsrisico van het LPG-transport is ter hoogte van de Zuiddiep in de huidige situatie 0,15 maal de oriënterende waarde. Door de planontwikkeling (en inclusief de ontwikkelingen in Noorderhelling) neemt het groepsrisico toe tot 0,23 maal de oriënterende waarde. Er is na planontwikkeling dus nog steeds sprake van een zeer laag groepsrisico. Daarnaast gaat het om personen met overwegend een hoge mate van zelfredzaamheid (bezoekers en werknemers) die niet in het plangebied overnachten. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met vluchtwegen die van de risicobron afleiden. Gelet op het feit dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft en mede gelet op de relatief grote zelfredzaamheid en de mogelijkheid om van de risicobron af te vluchten bij een calamiteit wordt de zeer beperkte toename van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

*Transport gevaarlijke stoffen over Nieuwe Maas*

Ten noorden van het plangebied ligt de Nieuwe Maas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het Basisnet Water is deze transportroute aangemerkt als een zogenaamde 'zwarte vaarweg': binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen mét toetsafstand. De $10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour is hierbij gelegen op de waterlijn. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied; deze strekt zich uit tot 25 meter vanaf de waterlijn. Ondanks dat het plangebied grenst aan de waterlijn,

[4] I-Bureau Stadsontwikkeling, Bestemmingsplannen Noorderhelling en Zuiddiepje; Onderzoek externe veiligheid en verantwoording groepsrisico, maart 2017.

wordt verondersteld dat deze contouren geen belemmering vormen. Immers betreft het hier de oever van het Zuiddiepje en bevindt de oever van de Nieuwe Maas zich ten noorden van het Eiland Van Brienoord. Over het Zuiddiepje vinden geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats, omdat bedrijven aan het Zuiddiepje niet met gevaarlijke stoffen werken. Er is dus geen herkomst/bestemming-relatie. De transporten met gevaarlijke stoffen vinden dus plaats aan de noordzijde van het Eiland Van Brienenoord.

Het Basisnet Water schrijft ook voor dat bij 'zwarte' vaarwegen het groepsrisico nader verantwoord moet worden. In het eerder aangehaalde onderzoek 'externe veiligheid' is dan ook een groepsrisicoberekening opgenomen. Hieruit blijkt, dat het groepsrisico van de maatgevende kilometer minder dan 1% van de oriëntatiewaarde bedraagt. De gezamenlijke ontwikkelingen ter plaatse van Zuiddiep en Noorderhelling hebben geen invloed op het groepsrisico, aangezien de verandering in populatie verwaarloosbaar is ten opzichte van de huidige populatie aan weerszijden van de Nieuwe Maas.

Naast de hinderafstanden die volgen uit het Basisnet Water heeft ook de provincie Zuid-Holland in de Verordening Ruimte een veiligheidszonering opgenomen (artikel 2.1.10). In dit artikel is bepaald, dat binnen 25 meter vanaf de kade geen nieuwe bebouwing wordt toegelaten. In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechtst toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Echter, ook voor deze contouren wordt verondersteld dat die niet over het plangebied liggen omdat over het Zuiddiepje geen transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

*Brandstofservicestation in plangebied*
Dit bestemmingsplan is er mede op gericht om binnen het plangebied een brandstofservice-station op te kunnen richten. Aangezien de verkoop van LPG hierbij is uitgesloten, valt een dergelijke inrichting niet onder de huidige externe veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Dit betekent, dat van deze inrichting geen extern veiligheidsrisico uitgaat. Het te realiseren brandstofservicestation valt onder de werking van het Activiteitenbesluit, waarbij de praktijkrichtlijn gevaarlijke stoffen (nr. 28) van toepassing is. Hierbij kan sprake zijn van een veiligheidsafstand van 20 meter rondom de vulpistolen voor diesel en benzine. In het kader van de procedure omgevingsvergunning dient de inrichting aangemeld te worden aan het bevoegd gezag en dient een eventuele vergunningsprocedure gestart te worden, waarbij ook getoetst wordt aan deze veiligheidsafstanden. Voor het ruimtelijk spoor, vormt deze inrichting geen belemmering.

*Conclusie*
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

## *4.6 Bodem*

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

aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Om de bodemkwaliteit in het plangebied te achterhalen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[5]. Daaruit is gebleken dat in de puinhoudende grond in het noordelijke gedeelte tot één meter beneden het maaiveld sprake is van een sterke verontreiniging met asbest. Dit betreft mogelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder is de grond hooguit licht verontreinigd. Op het middengedeelte van de locatie is in de puinhoudende (en kolengruishoudende) grond vanaf 0,6 meter beneden maaiveld tot 1,5 à 3,5 meter beneden maaiveld, eveneens sprake van ernstige bodemverontreiniging maar dan met kobalt, koper, lood en/of zink. Tevens is deze grond plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel, minerale olie en PAK. Op het zuidelijke gedeelte zijn de grond en het freatisch grondwater ten hoogste licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd met barium en cis + trans-1,2-dichlooretheen. Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's als gevolg van de sterke verontreinigingen met asbest, kobalt, koper, lood en zink in de grond. Sanering van de verontreinigingen is derhalve niet spoedeisend.

*Conclusie*
De bodemkwaliteit vormt op het zuidelijke gedeelte van de locatie geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de locatie. Voor het middengedeelte geldt dat voorafgaand aan de herinrichting een door het bevoegd gezag goedgekeurd (BUS-)saneringsplan aanwezig moet zijn. Om uitsluitsel te geven of de bodemkwaliteit op het noordelijke gedeelte van de locatie een belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting, dient vastgesteld te worden of sprake is van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Hiervoor zal nader onderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd worden. In geval van sanering zijn financiële middelen beschikbaar, waarmee het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

## *4.7 Archeologie*

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

[5] I-Bureau Stadsontwikkeling, Verkennend bodemonderzoek Zuiddiepje, juni 2017.

vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

*Bewoningsgeschiedenis*
Uit het bestemmingsplangebied zijn geen resten bekend uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. Deze zijn in het gebied overigens wel te verwachten. Sporen uit de IJzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling) kunnen voorkomen op het veen, dat in het gehele bestemmingsplangebied in de ondergrond aanwezig is en dat afgedekt wordt door een laat-middeleeuwse kleilaag. Langs de Nieuwe Maas bevinden zich kleiafzettingen, die vóór het begin van de jaartelling zijn afgezet en waarop bewoningssporen uit de Romeinse tijd kunnen voorkomen.

In de 10$^{e}$ - 12$^{e}$ eeuw is het veen en het klei-op-veengebied ontgonnen en voor bewoning en landbouw geschikt gemaakt. Vóór 1300 is men met de bedijking gestart. De zuidelijke bestemmingsplangrens valt ongeveer samen met de oudste dijk in dit gebied: de noordelijke dijk van de Riederwaard. Deze dijk liep vermoedelijk ongeveer ter plaatse van de Stadionweg en sloot in het oosten aan op de nog bestaande dijk bij Oud-IJsselmonde (de huidige Bovenstraat). Bij de overstroming van de Riederwaard in 1373 ging het gebied ten onder.

*Archeologische verwachting*
In het gehele bestemmingsplangebied kunnen bewoningssporen en vondsten uit de prehistorie, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen voorkomen. In het dijktracé worden met name bewoningssporen vanaf de Late Middeleeuwen verwacht. Voor het gehele plangebied geldt daarom een bouwregeling en een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die dieper reiken dan 0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m$^2$ beslaan. Deze bepaling is opgenomen in de bestemming “Waarde – Archeologie”.

## 4.8 *Flora en fauna*

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

*Gebiedsbescherming*
Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan[6] blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan zes kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas inclusief het Eiland Van Brienenoord / het Zuiddiepje, die direct ten noorden van het plangebied liggen. De Nieuwe Maas betreft hier een zéér drukke vaarweg. De aangewezen delen zijn daarnaast gelegen in een drukke omgeving (scheepvaart, recreatie, bedrijvigheid en verkeer). Door de locatie en de

[6] Buro Maerlant, Rotterdam Zuiddiep; Ecologische quickscan, december 2016.

aard van de ingrepen, worden geen effecten verwacht op de functie als natuurnetwerk indien uitstraling van licht naar het open water / de oevers toe wordt beperkt. Eventuele ingrepen aan de oever hebben géén noemenswaardig effect op de functie van het Natuurnetwerk, aangezien het een strook betreft van geringe omvang / lengte. Door de relatief grote afstand (Natura 2000) en/of de aard van de ingrepen in relatie tot de reeds aanwezige bedrijvigheid, zijn effecten op beschermde gebieden grotendeels op voorhand uit te sluiten.

*Soortbescherming*
Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die 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 twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden enkele potentiële strikt beschermde natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- mogelijke aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd);
- mogelijke aanwezigheid van vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen;
- mogelijke aanwezigheid zoogdieren (algemeen);
- mogelijke aanwezigheid van zwervende exemplaren Alpenwatersalamander, gewone pad en bruine kikker.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze natuurwaarden. Voor de overige soortgroepen geldt, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten, dan wel dat dieren/planten niet verwacht worden omdat geen sprake is van een geschikt habitat.

<u>Vogels</u>
Tijdens de veldbezoeken zijn nabij het plangebied diverse algemene vogels waargenomen, zoals merel en roodborst. De broedmogelijkheden zijn in het plangebied echter vrij beperkt. In aanwezige bomen kunnen algemene soorten broeden als merel, zanglijster, winterkoning en roodborst. Doordat in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig zijn, is geen sprake van jaarronde bescherming voor de soorten vogels uit deze categorie. Door met de werkzaamheden rekening te houden met de broedperiode, kunnen effecten op algemene vogels eenvoudig worden voorkomen.

<u>Vleermuizen</u>
In de omgeving van het plangebied zijn diverse vleermuissoorten waargenomen, waaronder gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, tweekleurige vleermuis en meervleermuis. In het plangebied ontbreken echter objecten en/of bomen die geschikt zijn als verblijfplaats. Wel hebben het open water en de oevers van het Zuiddiepje een potentiele functie als vliegroute en foerageergebied. Door de ligging nabij het Eiland Van Brienenoord is het gebied mogelijk belangrijk voor vleermuizen, waardoor hier sprake is van een duidelijke functie op soortniveau van het Natuurnetwerk Nederland. Het is dan ook wenselijk om bij de toekomstige inrichting met deze potentiële functie rekening te houden, door lichtuitstraling op de oevers en het open water van het Zuiddiepje te voorkomen. Hierdoor kunnen negatieve effecten worden voorkomen.

Zoogdieren algemeen
De potenties voor grondgebonden zoogdieren zijn beperkt door de aanwezige verhardingen en het gebruik. De aanwezigheid van strikter beschermde grondgebonden zoogdieren kan hierdoor redelijkerwijs worden uitgesloten. Alleen in overhoekjes is enige potentie aanwezig in de vorm van foerageermogelijkheden voor de egel. Het betreft hier een algemene niet strikt beschermde soort. In Wet natuurbescherming genieten de eerder licht beschermde soorten als de egel, bunzing, wezel en de hermelijn een strikter beschermde status. De provincie Zuid-Holland heeft deze soorten echter op de vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen geplaatst. Door met de werkzaamheden rekening te houden met eventueel aanwezige zwervende individuen, wordt gehandeld vanuit de zorgplicht.

Amfibieën
Blijkens de data uit de NDFF komt in de nabijheid van het plangebied de Alpenwatersalamander voor. Als landhabitat heeft het plangebied door de aanwezigheid van verhardingen en onvoldoende beschutting op voorhand geen of een geringe betekenis. Zwervende exemplaren kunnen aanwezig zijn in de groenstrook in het oostelijke deel van het plangebied. De uiterst algemene soorten amfibieën als de gewone pad en de bruine kikker zijn op de meest uiteenlopende omstandigheden te vinden en kunnen eveneens worden verwacht. Door de werkzaamheden af te stemmen op eventueel aanwezige individuen worden effecten eenvoudig voorkomen.

*Conclusie*
Doordat de werkzaamheden op land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Het is echter wenselijk om bij de toekomstige inrichting rekening te houden met de mogelijke functie als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen, door lichtuitstraling op de oevers en het open water van het Zuiddiepje te voorkomen.

## *4.9 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 daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 - 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaan nieuwe bedrijfspanden die zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee minder $CO_2$ wordt uitgestoten. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.

De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de doelstellingen uit het NPRZ en daarmee aan een betere leefomgeving op Rotterdam Zuid. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam. Ook het oprichten van een oplaadpunt voor elektrische voertuigen draagt bij aan een toekomstbestendigere leefomgeving.

Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog kunnen worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen. Daarnaast kunnen de eindgebruikers van het pand zelf het gebouw naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van zonnepanelen, het toepassen van waterbesparende kranen en dergelijke.

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

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU m.e.r.-richtlijn 2014/52/EU. 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 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

Dit bestemmingsplan biedt een nieuw juridisch-planologisch kader voor een reeds toegestane bedrijfskavel met een omvang van circa 3.500 m2. In dit bestemmingsplan wordt (alleen) de toegestane bedrijvigheid daarbij teruggebracht van milieucategorie 3.2. naar categorie 3.1.
Voor het terugbrengen van de milieucategorie is gekozen om de toekomstige ontwikkelingen in het kader van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City niet in de weg te zitten.

De activiteiten die verder zijn toegestaan behoren tot een beperkt aantal categorieën uit het Besluit m.e.r. In de lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij dit bestemmingsplan (zie bijlage 1 bij de planregels) is aangegeven welke (categorieën van bedrijven) hier gevestigd kunnen worden. In deze lijst zijn m.e.r.(-beoordelings)plichtige activiteiten boven de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. uitgesloten. Tevens biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een nieuw brandstofservicestation op te richten, alsook een oplaadpunt voor elektrische auto's. Dergelijke activiteiten zijn niet m.e.r.-beoordelingsplichtig

Er worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, omdat de omvang van de toegestane activiteiten is beperkt in het plan. Uit de in het milieuhoofdstuk beschreven milieuthema's blijkt verder dat voor de omliggende woningen de geluidstoename zeer beperkt is (<1 dB), dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", en ook geen sprake is van beïnvloeding van Natura 2000-gebieden.

# 5. JURIDISCHE ASPECTEN

## *5.1 Inleiding*

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

## *5.2 De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

*Inleidende regels*

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

*Bestemmingsregels*

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

| Enkelbestemmingen | | Dubbelbestemmingen | |
|---|---|---|---|
| Artikel 3 | Bedrijf - 1 | Artikel 6 | Waarde - Archeologie |
| Artikel 4 | Bedrijf - 2 | Artikel 7 | Waterstaat - Waterkering |
| Artikel 5 | Verkeer - Wegverkeer | | |

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

Artikel 3 - Bedrijf - 1

Deze bestemming is toegekend aan de uitgeefbare gronden die in § 3.2 staan beschreven als locatie 1. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels van dit bestemmingsplan. Verder zijn binnen de bestemming voorzieningen toegestaan als groen, ontsluitingswegen en voor openbaar nut.

De toegestane bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 12 meter en is opgenomen op de verbeelding. Deze bouwhoogte geldt niet voor (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut, waarvoor een maximale hoogte geldt van 3 meter. Die bouwhoogte geldt ook voor zogenaamde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 - Bedrijf - 2

Daar waar het verkooppunt van brandstoffen is voorzien (locaties 2 zoals beschreven in § 3.2), zijn de gronden voorzien van de bestemming “Bedrijf - 2”. Binnen deze bestemming is expliciet bepaald dat de gronden voor deze doeleinden zijn bedoeld. Binnen de bestemming is ook bebouwing toegestaan met een maximale omvang van 250 $m^2$. Deze bebouwing mag worden gebruikt voor detailhandel, uitsluitend in combinatie met het verkooppunt van brandstoffen en tot een grootte van maximaal 100 $m^2$ b.v.o. Verder zijn binnen deze bestemming voorzieningen toegestaan als groen, ontsluitingswegen en voor openbaar nut.

De toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedraagt vier meter. Voor overkappingen geldt een maximale hoogte van acht meter. Beide zijn opgenomen in de planregels. Deze bouwhoogte geldt niet voor (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut, waarvoor een maximale hoogte geldt van 3 meter. Die bouwhoogte geldt ook voor zogenaamde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 - Verkeer - Wegverkeer

Binnen de bestemming Groen zijn functies als fiets- en voetpaden, waterlopen, speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Dat geldt ook voor ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen ten behoeve van aansluitende bestemmingen. Met uitzondering van de mogelijkheid om binnen deze bestemming een oplaadpunt voor elektrische voortuigen te realiseren, zijn de in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden beperkt. Ten behoeve van het oplaadpunt is een overkapping toegestaan van maximaal 200 $m^2$ groot en 8 meter hoog. Voorts zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, alsook uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 6 - Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 $m^2$ beslaan en dieper reiken dan een diepte van 0 meter beneden NAP.

Artikel 7 - Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Voor deze gronden gelden beperkingen voor het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste staan aan de waterkering. Via een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden.

*Algemene regels*
Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 8 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 9 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 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 10 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 10 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto’s conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto’s en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

*Beleidsregeling*
De op dit moment geldende “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” is via de volgende link te raadplegen: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Rotterdam/486392/486392_1.html. De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als

fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

*Overgangs- en slotregels*
In artikel 11 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 deze ontwikkelingen is een grondexploitatie opgesteld en zal een overeenkomst worden getekend met betrekking tot de gronduitgifte. Daarin is onder meer voorzien in het kostenverhaal. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

## *6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan voor Zuiddiep is in dit kader dan ook toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste vooroverlegpartners:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Rijksluchtvaartdienst;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van een aantal vooroverlegpartners is een formele reactie ontvangen. Zo hebben Rijkswaterstaat en de Gasunie laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. De VRR heeft ten aanzien van de herontwikkeling van het plangebied het advies gegeven om de toekomstige aanwezige personen voor te lichten door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Dit advies heeft betrekking op de verdere uitvoering van het project en worden ter harte genomen. Het betreft geen onderwerp die in een bestemmings-plan kan worden geborgd. 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.

# II. REGELS

# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

**HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS ..... 45**
Artikel 1 – Begrippen ..... 45
Artikel 2 – Wijze van meten ..... 47

**HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS ..... 49**
Artikel 3 – Bedrijf - 1 ..... 49
Artikel 4 – Bedrijf - 2 ..... 50
Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer ..... 51
Artikel 6 – Waarde - Archeologie ..... 52
Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering ..... 54

**HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS ..... 57**
Artikel 8 – Antidubbeltelregel ..... 57
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels ..... 57
Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren ..... 57

**HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS ..... 59**
Artikel 11 – Overgangsrecht ..... 59
Artikel 12 – Slotregel ..... 59

**BIJLAGE 1: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN ..... 61**

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

**Artikel 1 – Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**Plan**

het bestemmingsplan “Zuiddiep” met identificatienummer NL.IMRO.0559.BP2121Zuiddiep-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.

**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.

**Bouwaanduidingen:**

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

**Bouwen:**

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

**Bouwverordening:**

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

**Bouwwerk:**

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

**Gebouw:**

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

**(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut**

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

**Maaiveld**

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

**NAP:**

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

**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;
c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

**Uitstekende delen aan gebouwen**

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

**Water**

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

## Artikel 2 – Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de 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.

b. 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.

c. 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.

d. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

# HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

**Artikel 3 – Bedrijf - 1**

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. bedrijven tot en met categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
b. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en –paden.

**3.2 Bouwregels**

*3.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan de hoogte die met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. de bouwhoogte van (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 meter.

*3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

**Artikel 4 – Bedrijf - 2**

**4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. een brandstofservicestation;
b. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en –paden.

**4.2 Bouwregels**

*4.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het bebouwd oppervlak mag niet meer bedragen dan 250 $m^2$ b.v.o.;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
c. de bouwhoogte van (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 meter.

*4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van overkapping/luifels ten behoeve van de in 4.1 onder a benoemde functie mag niet meer dan 8 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

**4.2 Specifieke gebruiksregels**

*4.2.1 LPG-verkoop*

De verkoop van LPG is niet toegestaan.

*4.2.2 Ondergeschikte detailhandel*

Detailhandel is toegestaan, uitsluitend in combinatie met het in 4.1 onder a benoemde brandstofservicestation en tot ten hoogste 100 $m^2$ b.v.o.

## Artikel 5 – Verkeer - Wegverkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer – Wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
b. groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
c. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut
d. één oplaadstation voor elektrische voortuigen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - laadstation’;
e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals bruggen, duikers, taluds, keerwanden, beschoeiingen, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

### 5.2 Bouwregels

*5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van overkappingen/luifels ten behoeve van het in 5.1 onder d benoemde functie mag niet meer dan 8 meter bedragen;
b. het oppervlak van overkappingen/luifels ten behoeve van het in 5.1 onder d benoemde functie mag niet meer dan 200 $m^2$ bedragen;
c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
d. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, mogen niet groter zijn dan 80 $m^3$.

## Artikel 6 – Waarde - Archeologie

### 6.1 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.

### 6.2 Bouwregels

*6.2.1 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 6.3.1.

*6.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning 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.

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

*6.3.1 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 6.3.2 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 0 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

*6.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden*

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

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

### *6.3.3 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.

### *6.3.4 Vergunning*

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.

### *6.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

## Artikel 7 – Waterstaat - Waterkering

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

*7.2.1 Verbod*

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

*7.2.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 7.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

*7.2.3 Toegestane bouwwerken*

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen en dergelijke.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

*7.3.1. Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

*7.3.2 Advies*

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang, tenzij aantoonbaar een watervergunning overgelegd kan worden.

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

*7.4.1 Verbod*

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

*7.4.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

*7.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

# HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

**Artikel 8 – Antidubbeltelregel**

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 9 – Algemene afwijkingsregels**

**9.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur**

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

**Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren**

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

# HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

**Artikel 11 – Overgangsrecht**

**11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

11.1.1 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.

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Het bepaalde in 11.1.1 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.

**11.2 Overgangsrecht gebruik**

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Het bepaalde in 11.2.1 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 12 – Slotregel**

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

# BIJLAGE 1: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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

| SBI-1993 | SBI-2008 | | | OMSCHRIJVING | |
|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | aangepast plannmer | | CATEGORIE |
| 05 | 03 | - | | VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN | |
| 0501.2 | 0312 | | | Binnenvisserijbedrijven, productiecapaciteit | 3.1 |
| 0502 | 032 | 0 | | Vis- en schaaldierkwekerijen | |
| 0502 | 032 | 2 | a | - visteeltbedrijven productiecapaciteit van < 1000 ton vis per jaar | 3.1 |
| 15 | 10, 11 | - | | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | |
| 1551 | 1051 | 0 | | Zuivelproducten fabrieken: | |
| 1552 | 1052 | 2 | a | - consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 30.000 ton / jaar | 2 |
| 1581 | 1071 | 0 | | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | |
| 1581 | 1071 | 1 | | - verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 2 |
| 1584 | 10821 | 0 | | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | |
| 1584 | 10821 | 3 | | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m² | 2 |
| 1584 | 10821 | 6 | a | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 15.000 ton / jaar | 2 |
| 1586 | 1083 | 0 | | Koffiebranderijen en theepakkerijen: | |
| 1589.2 | 1089 | 0 | | Soep- en soeparomafabrieken: | |
| 1592 | 110102 | 0 | | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting: | |
| 1593 t/m 1595 | 1102 t/m 1104 | | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 2 |
| 17 | 13 | - | | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL | |
| 172 | 132 | 0 | | Weven van textiel: | |
| 173 | 133 | | | Textielveredelingsbedrijven | 3.1 |
| 174, 175 | 139 | | | Vervaardiging van textielwaren | 3.1 |
| 176, 177 | 139, 143 | | | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen | 3.1 |
| 18 | 14 | - | | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | |
| 181 | 141 | | | Vervaardiging kleding van leer | 3.1 |
| 182 | 141 | | | Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer) | 2 |
| 183 | 142, 151 | | a | Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont indien afvalwaterstroom van < 2.500 inwonerequivalenten | 3.1 |
| 19 | 15 | - | | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING) | |
| 192 | 151 | | | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel) | 3.1 |
| 193 | 152 | | | Schoenenfabrieken | 3.1 |
| 20 | 16 | - | | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | |
| 2010.2 | 16102 | 0 | | Houtconserveringsbedrijven: | |
| 2010.2 | 16102 | 2 | | - met zoutoplossingen | 3.1 |
| 203, 204, 205 | 162 | 1 | | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m² | 3.1 |
| 205 | 162902 | | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 2 |
| 21 | 17 | - | | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN | |
| 2112 | 1712 | 0 | | Papier- en kartonfabrieken: | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2112 | 1712 | 1 | | - productiecapaciteit < 3 ton/uur | 3.1 |
| 22 | 58 | - | | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | |
| 2222.6 | 18129 | | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 2 |
| 2223 | 1814 | A | | Grafische afwerking | 1 |
| 2223 | 1814 | B | | Binderijen | 2 |
| 2224 | 1813 | | | Grafische reproductie en zetten | 2 |
| 2225 | 1814 | | | Overige grafische activiteiten | 2 |
| 223 | 182 | | | Reproductiebedrijven opgenomen media | 1 |
| 24 | 20 | - | | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN | |
| 2442 | 2120 | 0 | | Farmaceutische productenfabrieken: | |
| 2442 | 2120 | 1 | | - formulering en afvullen geneesmiddelen | 3.1 |
| 2442 | 2120 | 2 | | - verbandmiddelenfabrieken | 2 |
| 2462 | 2052 | 0 | | Lijm- en plakmiddelenfabrieken: | |
| 2466 | 205903 | A | | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken | 3.1 |
| 25 | 22 | - | | VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF | |
| 2512 | 221102 | 0 | | Loopvlakvernieuwingsbedrijven: | |
| 2512 | 221102 | 1 | | - vloeroppervlak < 100 m² | 3.1 |
| 252 | 222 | 0 | | Kunststofverwerkende bedrijven: | |
| 252 | 222 | 3 | | - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen | 3.1 |
| 26 | 23 | - | | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN | |
| 261 | 231 | 0 | | Glasfabrieken: | |
| 2615 | 231 | | | Glasbewerkingsbedrijven | 3.1 |
| 262, 263 | 232, 234 | 0 | | Aardewerkfabrieken: | |
| 262, 263 | 232, 234 | 1 | a | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag | 2 |
| 267 | 237 | 0 | | Natuursteenbewerkingsbedrijven: | |
| 267 | 237 | 2 | | - zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak <= 2.000 m² | 3.1 |
| 2681 | 2391 | | | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken | 3.1 |
| 28 | 25, 31 | - | | VERVAARD. EN REPARATIE PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | |
| 281 | 251, 331 | 0 | | Constructiewerkplaatsen | |
| 281 | 251, 331 | 1a | | - gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m² | 3.1 |
| 2821 | 2529, 3311 | 0 | | Tank- en reservoirbouwbedrijven: | |
| 284 | 255, 331 | B1 | a | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m² of productiecapaciteit 15.000 ton per jaar | 3.1 |
| 2852 | 2562, 3311 | 2 | | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, productieoppervlak < 200 m² | 3.1 |
| 287 | 259, 331 | A0 | | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: | |
| 287 | 259, 331 | B | | Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inpandig, productieoppervlak < 200 m² | 3.1 |
| 30 | 26, 28, 33 | - | | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | |
| 30 | 26, 28, 33 | A | | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie | 2 |
| 31 | 26, 27, 33 | - | | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | |
| 316 | 293 | | | Elektrotechnische industrie niet elders genoemd | 2 |
| 32 | 26, 33 | - | | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH. | |
| 321 t/m 323 | 261, 263, 264, 331 | | | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie | 3.1 |
| 3210 | 2612 | | | Fabrieken voor gedrukte bedrading | 3.1 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 33 | 26, 32, 33 | - | | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | |
| 33 | 26, 32, 33 | A | | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 2 |
| 35 | 30 | - | | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS) | |
| 351 | 301, 3315 | 0 | | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: | |
| 351 | 301, 3315 | 1 | | - houten schepen | 3.1 |
| 36 | 31 | - | | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd | |
| 361 | 9524 | 2 | | Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m² | 1 |
| 362 | 321 | | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 2 |
| 363 | 322 | | | Muziekinstrumentenfabrieken | 2 |
| 364 | 323 | | | Sportartikelenfabrieken | 3.1 |
| 365 | 324 | | | Speelgoedartikelenfabrieken | 3.1 |
| 3663.1 | 32991 | | | Sociale werkvoorziening | 2 |
| 3663.2 | 32999 | | | Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd | 3.1 |
| 40 | 35 | - | | PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | |
| 40 | 35 | C0 | | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | |
| 40 | 35 | C1 | | - < 10 MVA | 2 |
| 40 | 35 | C2 | | - 10 - 100 MVA | 3.1 |
| 40 | 35 | D0 | | Gasdistributiebedrijven: | |
| 40 | 35 | D3 | | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A | 1 |
| 40 | 35 | D4 | | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C | 2 |
| 40 | 35 | D5 | | - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D | 3.1 |
| 40 | 35 | E0 | | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | |
| 40 | 35 | E2 | | - blokverwarming | 2 |
| 41 | 36 | - | | WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER | |
| 41 | 36 | A0 | | Waterwinning-/ bereiding- bedrijven: | |
| 41 | 36 | A2 | | - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling | 3.1 |
| 41 | 36 | B0 | | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | |
| 41 | 36 | B1 | | - < 1 MW | 2 |
| 45 | 41, 42, 43 | - | | BOUWNIJVERHEID | |
| 45 | 41, 42, 43 | 1 | | - bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m² | 3.1 |
| 45 | 41, 42, 43 | 2 | | Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1000 m² | 3.1 |
| 45 | 41, 42, 43 | 3 | | - aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak< 1000 m² | 2 |
| 50 | 45, 47 | - | | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 | | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 2 |
| 5020.4 | 45204 | B | | Autobeklederijen | 1 |
| 5020.4 | 45204 | C | | Autospuitinrichtingen | 3.1 |
| 5020.5 | 45205 | | | Autowasserijen | 2 |
| 503, 504 | 453 | | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | 2 |
| 51 | 46 | - | | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | |
| 5121 | 4621 | 0 | | Grth in akkerbouwproducten en veevoeders | 3.1 |
| 5122 | 4622 | | | Grth in bloemen en planten | 2 |
| 5124 | 4624 | | | Grth in huiden, vellen en leder | 3.1 |
| 5125, 5131 | 46217, 4631 | | | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen | 3.1 |
| 5132, 5133 | 4632, 4633 | | | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën | 3.1 |
| 5134 | 4634 | | | Grth in dranken | 2 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5135 | 4635 | | | Grth in tabaksproducten | 2 |
| 5136 | 4636 | | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 2 |
| 5137 | 4637 | | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 2 |
| 5138, 5139 | 4638, 4639 | | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 2 |
| 514 | 464, 46733 | | | Grth in overige consumentenartikelen | 2 |
| 5151.1 | 46711 | 0 | | Grth in vaste brandstoffen: | |
| 5151.1 | 46711 | 1 | | - klein, lokaal verzorgingsgebied | 3.1 |
| 5153 | 4673 | 0 | | Grth in hout en bouwmaterialen: | |
| 5153 | 4673 | 1 | | - algemeen: bedrijfsoppervlak > 2000 m² | 3.1 |
| 5153 | 4673 | 2 | | - algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m² | 2 |
| 5153.4 | 46735 | 4 | | zand en grind: | |
| 5153.4 | 46735 | 6 | | - algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m² | 2 |
| 5154 | 4674 | 0 | | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | |
| 5154 | 4674 | 1 | | - algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m² | 3.1 |
| 5154 | 4674 | 2 | | - algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m² | 2 |
| 5155.2 | 46752 | | | Grth in kunstmeststoffen | 2 |
| 5156 | 4676 | | | Grth in overige intermediaire goederen | 2 |
| 518 | 466 | 0 | | Grth in machines en apparaten: | |
| 518 | 466 | 2 | | - overige | 3.1 |
| 519 | 466, 469 | | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. | 2 |
| 52 | 47 | - | | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | |
| 5261 | 4791 | | | Postorderbedrijven | 3.1 |
| 527 | 952 | | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1 |
| 55 | 55 | - | | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | |
| 5551 | 5629 | | | Kantines | 1 |
| 5552 | 562 | | | Cateringbedrijven | 2 |
| 60 | 49 | - | | VERVOER OVER LAND | |
| 6022 | 493 | | | Taxibedrijven | 2 |
| 6024 | 494 | 1 | | - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1000 m² | 3.1 |
| 603 | 495 | | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | 2 |
| 63 | 52 | - | | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | |
| 6312 | 52102, 52109 | A | | Distributiecentra, pak- en koelhuizen | 3.1 |
| 6312 | 52109 | B | | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 2 |
| 6321 | 5221 | 1 | a | Autoparkeerterreinen, parkeergarages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 $m^3$ of meer | 2 |
| 64 | 53 | - | | POST EN TELECOMMUNICATIE | |
| 641 | 531, 532 | | | Post- en koeriersdiensten | 2 |
| 642 | 61 | A | | Telecommunicatiebedrijven | 1 |
| 642 | 61 | B0 | | zendinstallaties: | |
| 642 | 61 | B2 | | - FM en TV | 1 |
| 642 | 61 | B3 | | - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig) | 1 |
| 71 | 77 | - | | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | |
| 711 | 7711 | | | Personenautoverhuurbedrijven | 2 |
| 712 | 7712, 7739 | | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) | 3.1 |
| 713 | 773 | | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | 3.1 |
| 714 | 772 | | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd | 2 |
| 72 | 62 | - | | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | |
| 72 | 62 | A | | Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d. | 1 |
| 72 | 58, 63 | B | | Datacentra | 2 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | | | |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | |
| 747 | 812 | | | Reinigingsbedrijven voor gebouwen | 3.1 |
| 7481.3 | 74203 | | | Foto- en filmontwikkelcentrales | 2 |
| 7484.4 | 82992 | | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 1 |
| 93 | 96 | - | | OVERIGE DIENSTVERLENING | |
| 9301.1 | 96011 | A | | Wasserijen en strijkinrichtingen | 3.1 |
| 9301.1 | 96011 | B | | Tapijtreinigingsbedrijven | 3.1 |
| 9301.2 | 96012 | | | Chemische wasserijen en ververijen | 2 |
| 9301.3 | 96013 | A | | Wasverzendinrichtingen | 2 |
| 9301.3 | 96013 | B | | Wasserettes, wassalons | 1 |
| 9302 | 9602 | | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 1 |

# III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

# IV VERBEELDING

# VERKLARING

## Plangebied

Zuiddiep

## Enkelbestemmingen

B-1 — Bedrijf - 1

B-2 — Bedrijf - 2

V-WE — Verkeer - Wegverkeer

## Dubbelbestemmingen

*WR-A* — Waarde - Archeologie

*WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

## Functieaanduidingen

(sv-ls) — specifieke vorm van verkeer - laadstation

## Maatvoeringen

12 — maximum bouwhoogte (m)

## Verklaring

Ondergrond

project:
**Zuiddiep**
gemeente:
**Rotterdam**
fase:
**Bestemmingsplan (vastgesteld)**
opdrachtgever:
**Gemeente Rotterdam**

datum : 27 september 2018

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2121Zuiddiep-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0559.BP2121Zuiddiep-va01

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