Gemeente Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN AUGUST REITSMAHUIS, NIEUWLANDSEDIJK 160

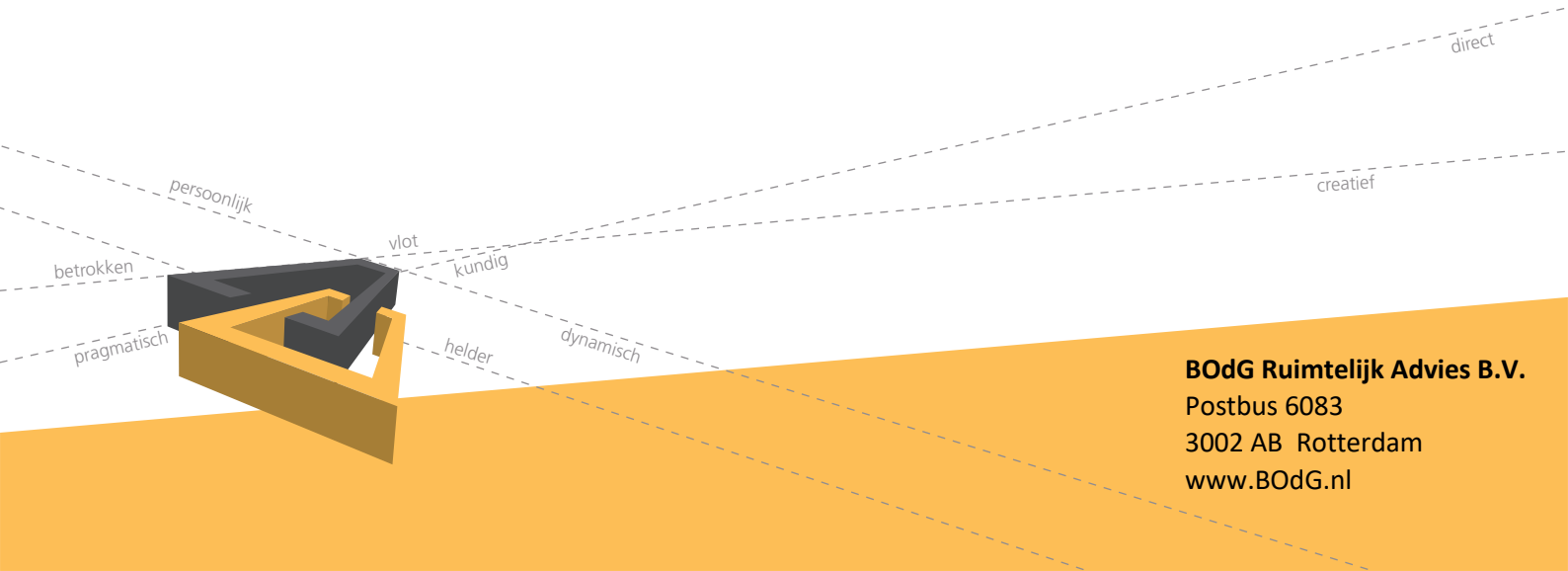
21 juli 2021

BOdG ruimtelijk advies

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
AUGUST REITSMAHUIS, NIEUWLANDSEDIJK 160

concept ontwerp	20 november 2018
ontwerp	19 maart 2019
vaststelling	2 juli 2020
onherroepelijk	21 juli 2021 (na uitspraak 202004698/1/R3)



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 13

2. BELEIDSKADER 15

2.1 Nationaal beleid 15

2.2 Provinciaal beleid 16

2.3 Gemeentelijk beleid 17

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 21

3.1 Ontstaansgeschiedenis Hoek van Holland 21

3.2 Omgeving en huidig gebruik 21

3.3 Projectbeschrijving 23

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 Water 25

4.2 Milieuzonering 28

4.3 Geluid 29

4.4 Luchtkwaliteit 29

4.5 Externe veiligheid 30

4.6 Bodem 32

4.7 Archeologie 33

4.8 Flora en fauna 33

4.9 Duurzaamheid en energie 35

4.10 Besluit m.e.r. 35

5. JURIDISCHE ASPECTEN 37

6. UITVOERBAARHEID 39

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 39

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 39

1. INLEIDING

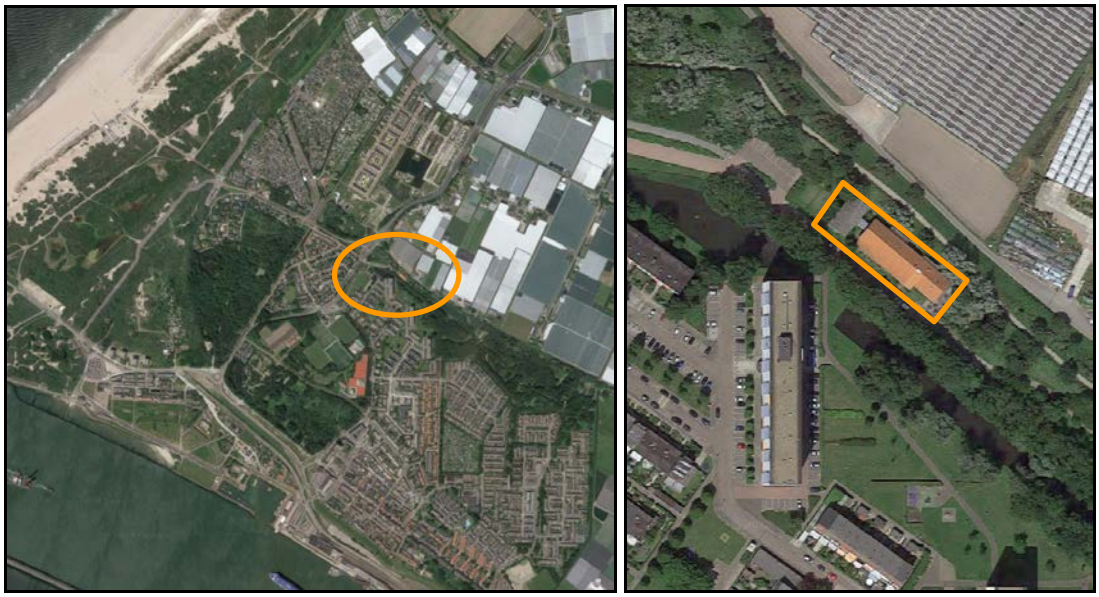
1.1 *Aanleiding*

Het August Reitsmahuis betreft een voormalig Natuurvriendenhuis dat werd beheerd door het Nederlands Instituut voor Volksontwikkeling en Natuurvriendenwerk, kortweg NIVON. Inmiddels heeft het NIVON het gebouw verlaten en valt het al een aantal jaar onder leegstandsbeheer. De gemeente Rotterdam is voornemens het pand in de verkoop te brengen ten behoeve van een hotel- en horecafunctie die past binnen het beleid om Hoek van Holland verder te ontwikkelen tot een vierseizoenen badplaats.

Hoewel ook het huidige pand werd gebruikt als logiesfunctie, is de beoogde nieuwe functie in strijd met het geldende bestemmingsplan “Hoek van Holland Buitengebied” (zie § 1.3). Een herziening daarvan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich in het smalste deel van het Nieuwlandsepark dat is gelegen tussen de bebouwde kom van Hoek van Holland en het kassengebied ten noorden daarvan. De begrenzing van het plangebied wordt bepaald door de kadastrale grenzen rond het bestaande pand. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het perceel daarbij aan het omliggende groen. De zuidelijke grens is harder en wordt gevormd door de Nieuwlandsedijk. Deze dijk vormt feitelijk ook de noordelijke grens van het woongebied van Hoek van Holland.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Hoek van Holland (links) en in de directe omgeving (rechts).

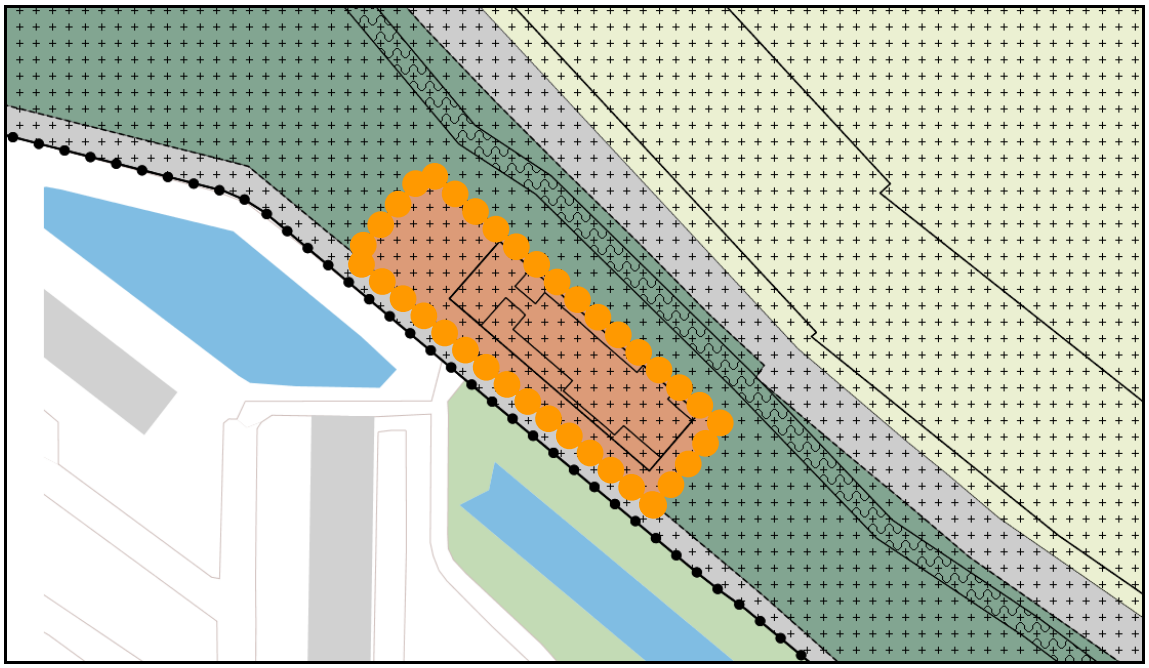
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan “Hoek van Holland - Buitengebied” het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 28 juni 2018 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is één hoofd-bestemmingen van toepassing; ‘Maatschappelijk’.

Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan met het daarbij behorende erf. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan bijeenkomstruimtes, zoals een

buurthuis. Voorzieningen die in de Wet geluidhinder zijn aangewezen als geluidsgevoelig (scholen, kinderdagverblijven of zorgcentra) zijn echter uitgesloten.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij mag de maximum bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven. Datzelfde geldt voor de maximum goothoogte van gebouwen. Voor deze locatie geldt dat de bouw- en goothoogte resp. maximaal acht en vijf meter mogen bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan vier meter mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer dan twee meter mag bedragen.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

Naast deze hoofdbestemming gelden tevens enkele dubbelbestemmingen. Zo is het gehele bouwvlak voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ waarmee de cultuurhistorische waarde van het pand zodanig wordt beschermd dat wijzigingen daaraan niet zonder meer kunnen worden uitgevoerd. Daarvoor is altijd een vergunning noodzakelijk en dient sprake te zijn van een zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overweging. Nieuwbouw is slechts mogelijk indien de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden waarbij de cultuurhistorische uitgangspunten in acht zijn genomen. Deze bescherming is juridisch van toepassing op alle bebouwing binnen het bouwvlak, terwijl deze feitelijk alleen betrekking heeft op de oorspronkelijke bebouwing van het bestaande August Reitsmahuis.

Het gehele plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Het uitvoeren van bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m^2 en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld is toegestaan, nadat uit een archeologisch onderzoek blijkt dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Ondanks dat sprake is van een bestemming waarbinnen een logiesfunctie al mogelijk is, past het beoogde gebruik als hotel niet binnen de gebruiksregels. Ook bestaat de wens om horeca toe te staan, zodat het pand kan worden gebruikt als aantrekkelijk recreatief knooppunt voor fietsers en wandelaars. Daarnaast is het wenselijk om de bouwregels op onderdelen iets te verruimen. Het bestemmingsplan “Hoek van Holland - Buitengebied” kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden die hieraan tegemoet kunnen komen, vandaar dat is gekozen voor een aanpassing in de vorm van een projectbestemmingsplan.

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).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

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

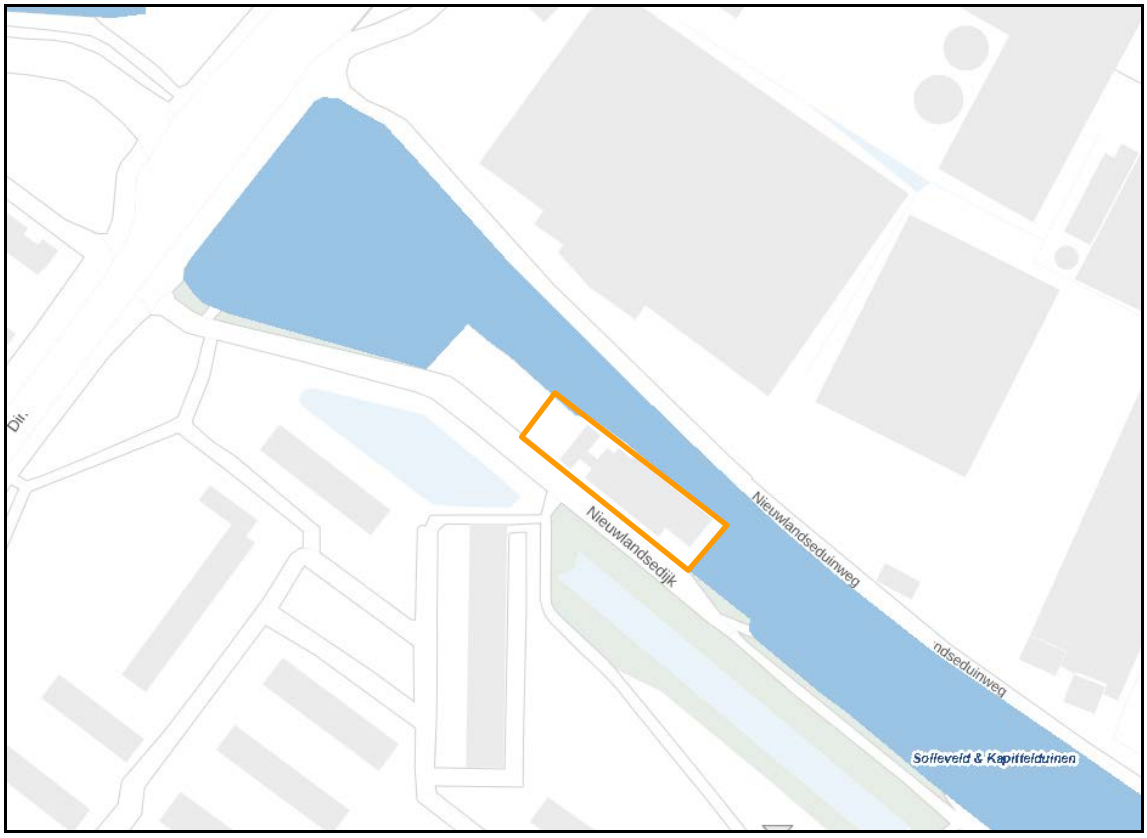
Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Het bestemmingsplan maakt een verruiming mogelijk van de bestaande functie, waardoor de locatie ook gebruikt kan worden als hotel met horeca. Deze wijziging maakt het mogelijk dat het na jaren van leegstand weer van economische waarde wordt en kan bijdragen aan de versterking van de toeristisch-recreatieve doelstellingen van Hoek van Holland. Het bestemmingsplan respecteert de bestaande bouwregels uit het geldende bestemmingsplan. Daarmee bestaat geen strijdigheid met de voorwaarden op grond van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

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 behoort in de Verordening ruimte 2014 tot het Zuidhollands kustlandschap. Veel meer dan de andere grote landschappen wordt het kustlandschap gekenmerkt door een afwisseling van stedelijk gebied, natuur en landschap. Instandhouding van de kwaliteiten van het duingebied en de landgoederenzone is van groot belang, met het oog op biodiversiteit en kustveiligheid. Dit gaat samen met de functie van een aantal duingebieden als waterwin-gebied. De kust wordt tussen Hoek van Holland en Scheveningen op een innovatieve, natuurlijke manier beschermd en uitgebreid door de Zandmotor. Voor de gehele kustzone is gebiedsgerichte versterking van het toerisme als economische sector een centrale opgave. De kust vormt een belangrijke drager voor de versterking van het vestigingsklimaat in Zuid-Holland. Belangrijk is een goede zonering en aansluiting bij de grote variatie in stedelijke, economische, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Van belang is dat de diverse badplaatsen aan de Zuid-Hollandse kust een eigen, onderscheidend profiel ontwikkelen, met bijbehorend aanbod, afgestemd op hun ligging en bereikbaarheid.

Hoewel de omliggende gronden in het nu geldende bestemmingsplan zijn aangeduid als ‘Natuur’, maakt het plangebied geen deel uit van het Natura2000-gebied ‘Solleveld & Kapittelduinen’, noch van het Natuurnetwerk Nederland (EHS).



Afbeelding 3: Uitsnede provinciale viewer waaruit blijkt dat het gebied buiten het Natura2000 gebied is gelegen (blauwe arcering). Het plangebied is oranje omkaderd.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan richt zich op een functiewijziging van bestaande bebouwing. Deze functiewijziging draagt bij betere benutting van de locatie en de gewenste versterking van het toerisme als economische sector. Omdat geen sprake is van nieuw ruimtegebruik voldoet de herbestemming aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook onder § 2.1). daarmee kan worden geconcludeerd dat geen strijdigheid bestaat met het provinciale beleid. Hoewel het plangebied op korte afstand is gelegen van het Natura2000-gebied 'Solleveld & Kapitteldunen', zijn geen significante effecten te verwachten als gevolg van de bestemmingswijziging (zie daarvoor § 4.8).

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 geen onderdeel uit van een van deze VIP-gebieden.

In zijn algemeenheid wordt in de Stadsvisie ten aanzien van Hoek van Holland gesteld, dat het zich in de komende jaren verder kan ontwikkelen tot een kustlocatie met een aantrekkelijk groenstedelijk woonmilieu. De realisatie van de Hoekse Lijn versterkt de positie van Hoek van Holland als badplaats.

Gebiedsidee Hoek van Holland 2020/2030 en Gebiedsvisie Hoek van Holland 2030
De voormalige deelgemeente Hoek van Holland en het stadsbestuur van de gemeente Rotterdam zijn zeer ambitieus wat betreft de verdere ontwikkeling van Hoek van Holland. In het voorjaar van 2008 is door de voormalige deelraad het 'Gebiedsidee Hoek van Holland 2020/2030' vastgesteld. Hierin zijn de drie kernambities voor Hoek van Holland ruimtelijk vertaald:

1. de beste evenementenbadplaats worden;
2. een aantrekkelijke woonkern zijn en blijven;
3. de bedrijvigheid versterken.

De Gebiedsvisie Hoek van Holland 2030 - door de toenmalige deelgemeenteraad in maart 2010 vastgesteld, maar niet bekrachtigd door de centrale stad - bundelt alle projecten die voortvloeien uit het Gebiedsidee en vertaalt ze in een uitvoeringsprogramma. Uiteindelijk dienen alle gestelde ambities in 2030 gerealiseerd te zijn.

Door het toeristisch aanbod te verbreden met attracties die ook buiten de topdagen publiek trekken wordt het seizoen verlengd. Ook buiten het seizoen moet het aantrekkelijk zijn om een strandwandeling te combineren met het bezoek aan een toeristische trekpleister en horecabezoek. Het bestaande aanbod moet worden uitgebreid met congres- en hotelfuncties, verblijfsrecreatie en een bundeling en uitbreiding van het museaal aanbod.

Gesteld wordt, dat op de langere termijn de realisatie van hotels en vakantiehuisjes een brede basis leggen onder de jaarrondexploitatie van voorzieningen.

Gebiedsvisie Hoek van Holland 2011-2020
De Gebiedsvisie Hoek van Holland 2011-2020 is een herijking van de Gebiedsvisie Hoek van Holland 2030 en schetst de beleidsagenda van de (voormalige) deelgemeente voor de komende tien jaar. De belangrijkste ambities van Hoek van Holland zijn:

- badplaats met veelzijdig toeristisch-recreatief product (zee, haven, groen, cultuur);
- aantrekkelijke woonplaats met meer koopwoningen en aanbod voor doorstroming senioren (verwacht inwonertal 2020: 10.600);
- met een verbeterde lightrail openbaar vervoer verbinding Rotterdam-Hoek van Holland strand;
- aandacht voor behoud en uitbreiding van bestaande werkgelegenheid en bedrijvigheid.

Het versterken van de dag- en verblijfsrecreatie wordt in de visie expliciet benoemd. Gesteld wordt dat de toeristische ruimtelijke structuur gebaat is met meer verblijfsmogelijkheden, met name in de vorm van hoogwaardige hotelaccommodaties en aanvullend meer particulier initiatief voor kleinschalige bed-and breakfast-overnachtingsmogelijkheden.

Gebiedsplan Hoek van Holland 2014-2018
De gebiedscommissie Hoek van Holland heeft in juli 2014 het gebiedsplan “Hoek van Holland 2014-2018” vastgesteld, waarin de ambitie voor deze periode staat beschreven. In dit gebiedsplan worden vijf topprioriteiten voor Hoek van Holland genoemd. Eén van deze

prioriteiten betreft het realiseren van een vier seizoenenbadplaats, mede door extra aanbod in verblijfsmogelijkheden. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan hotels, maar bijvoorbeeld ook aan plaatsen voor campers. Dit moet plaatsvinden in relatie tot uitbreiding van culturele en culinaire voorzieningen in het dorp.

Horecanota Rotterdam 2017-2021
In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. De nota beschrijft het instrumentarium dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

De Horecanota 2017-2021 geeft invulling aan de visie van Rotterdam ten aanzien van de horeca voor de komende vijf jaar. In de nota is aangegeven wat in Rotterdam verstaan wordt onder horeca en voor welke vormen een exploitatievergunning noodzakelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Diverse gemeentelijke beleidskaders spreken de ambitie uit om de toeristisch-recreatieve kwaliteiten van Hoek van Holland verder uit te bouwen. De functiewijziging van het August Reitsmahuis naar een hotel- en horecavoorziening draagt bij aan de doelstelling om van Hoek van Holland een vier seizoenenbadplaats te maken. Het hotel is relatief kleinschalig met 26 kamers. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om een kleinschalig (maximaal 150 m^2) zelfstandig horecabedrijf te exploiteren, waarbij maximaal sprake mag zijn van een horeca-categorie 1 op grond van de Horecanota 2017-2021. Daarmee betreft het een ‘lichte’ vorm van horeca, passend bij het doel en in overeenstemming met de gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Hoek van Holland, alsook de bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 Ontstaansgeschiedenis Hoek van Holland

Het dorp Hoek van Holland is in de laatste helft van de 19e eeuw ontstaan als gevolg van de rijksbeslissing uit 1863 om een Nieuwe Waterweg van Rotterdam naar zee te graven. De eerste bebouwing werd hierbij geconcentreerd nabij het Fort / de Strandweg (de Oude Hoek). Een tweede kern (De Nieuwe Hoek) ontstond rond 1900 nabij de Prins Hendrikstraat. Hoek van Holland groeide zo van werkdorp voor de aanleg Nieuwe Waterweg tot een dorp met een 2.500 tal inwoners rond 1910, die vooral hun brood verdienden met scheepvaart, handel en het spoor en aan de scheepvaart gerelateerde overheidstaken.

In 1907 dienden burgers een verzoekschrift bij de Kroon in om zelfstandig te mogen worden. Dit leidde uiteindelijk tot interesse van Rotterdam en een rijksbeslissing tot een annexatie per 1 januari 1914 door de Gemeente Rotterdam, vanwege het belang van de haven en de waterweg naar zee. Op het moment van annexatie telde Hoek van Holland 2.820 inwoners. Direct na de annexatie verbeterde Rotterdam de leefomstandigheden ter plaatse. Daarnaast werd in aansluiting op bestaande bebouwing in de Nieuwe Hoek (tussen eerste Scheepvaartstraat en Prins Hendrikstraat) in de jaren 1920 en 1930 woningbouw gerealiseerd. In de jaren dertig breidt de Nieuwe Hoek zich verder uit, terwijl de Oude Hoek ook nog in het geheel bestaat. De bebouwing is dan nog evenwichtig verdeeld over de twee plekken.

Door zijn strategische ligging kreeg Hoek van Holland veel te lijden van oorlogsgeweld en bezetting. In de meidagen van 1940 werd het dorp, dat deel uitmaakte van de stelling Hoek van Holland, door luchtlandingstroepen veroverd. Daarna volgden ingrepen ten behoeve van de aanleg van de ‘Atlantikwall’. Hierdoor werd de Oude Hoek geëvacueerd en grotendeels met de grond gelijk gemaakt. Bewaard bleef slechts een rijtje huizen langs het Seinpad.

Na 1945 werd de Oude Hoek niet herbouwd, doordat de locatiekeuze voor nieuwe bebouwing werd beperkt door de ligging van gronden die in gebruik waren door de Engelse militairen, het zogenoemde Transit Camp, en de ligging van de gronden die onder de Kringenwet vielen. Woningbouw verrees rond 1960 op grote schaal tussen de Nieuwe Hoek en de Nieuwlandsedijk. De flats en eengezinswoningen zijn afgewisseld met groenvoorzieningen zoals het Roomse Duin en het Nieuwlandse Park, sportvelden en campings. Vooral na de Tweede Wereldoorlog kwam het dagtoerisme naar strand en duin op gang, waardoor Hoek van Holland uitgroeide tot badplaats voor Rotterdam. Badweg en Strandboulevard werden aangelegd.

3.2 Omgeving en huidig gebruik

Zoals reeds beschreven, is het August Reitsmahuis gelegen in het smalste deel van het Nieuwlandsepark. Dit park vormt de grens tussen het dorp en het kassengebied van Hoek van Holland. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de Nieuwlandsedijk, die ongeveer tot aan het August Reitsmahuis toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Richting het zuidoosten gaat deze dijk over in een wandel- en fietspad richting het *Staelduinse Bosch* en het agrarisch-recreatieve gebied *Oranjebonnen*. In westelijke richting bevindt het strand zich op loop-/fietsafstand. Het betreft dan ook een interessante (rust)plek in het recreatieve netwerk en de landschappelijke structuur.

Ten zuiden van de locatie ligt de Presidentenbuurt. Drie flatgebouwen uit begin jaren ’70 markeren hier de noordelijke rand van het woongebied van Hoek van Holland.

Geschiedenis en cultuurhistorische waarde
Het chaletachtige gebouw is in de Tweede Wereldoorlog neergezet als een dienstgebouw (kantine) van de Wehrmacht. In 1953 heeft het Instituut voor Arbeiders Ontwikkeling, de voorloper van het NIVON, het pand gekocht en genoemd naar August Reitsma (1882-1952); een leider uit de arbeidersbeweging. Van een ‘Rotterdams’ arbeidersvakantiehuis voor weekendjes strand is het uitgegroeid tot de top van de goedkopere NIVON-accommodaties. In de jaren ’60 is er een nieuw gebouw naast gezet dat door een gangdeel met het oorspronkelijke pand is verbonden. De tweedelige bebouwing staat in het groen, het perceel is deels omsloten door het bos, maar heeft een open en groene uitstraling naar de openbare weg.

Het August Reitsmahuis heeft een bijzondere geschiedenis en het chaletachtige deel is een beeldbepalend gebouw. In de Cultuurhistorische verkenning uit 2017 is het August Reitsmahuis dan ook als een beeldbepalend object gewaardeerd. De cultuurhistorische waarde is ook in het bestemmingsplan Hoek van Holland buitengebied (2018) als zodanig vastgelegd. Rotterdam hecht veel waarde aan de historische gelaagdheid van de stad en sluit daarom bij ieder initiatief aan op hergebruik van waardevolle bestaande gebouwen, van zorgvuldige restauratie tot complete transformatie met andere functie(s).

Afbeelding 4: Het huidige August Reitsmahuis (2018) met rechts het chaletachtige deel.

3.3 Projectbeschrijving

Zoals in § 1.1 reeds is aangegeven, heeft het NIVON het August Reitsmahuis verlaten en valt het pand al enkele jaren onder het leegstandsbeheer. De gemeente Rotterdam ziet echter graag dat het pand gebruikt gaat worden voor een functie die past binnen het beleid om Hoek van Holland verder te ontwikkelen als een vierseizoenen badplaats. Het pand is nog in eigendom van de gemeente Rotterdam, maar zal via een selectieprocedure worden verkocht aan een partij die vorm kan geven aan de transformatie en exploitatie van de hotelfunctie met maximaal 26 kamers en een horecagelegenheid. Daarbij moet gedacht worden aan lichte vorm van horeca behorende tot maximaal categorie 1, zoals bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021. Het vormt daarmee een interessante locatie als recreatieve aanvulling voor fietsers, wandelaars en de bewoners uit de omgeving. Het nieuwe hotel is nadrukkelijk bestemd voor bezoekers aan Hoek van Holland en zal daarmee een recreatieve functie vervullen. Vanzelfsprekend dient het te voldoen aan de kaders van het gemeentelijk hotelbeleid.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de traditie van een vakantiehuis op deze plek voortgezet. Een hotel in het August Reitsmahuis levert ook een kwalitatieve bijdrage aan de aangrenzende openbare ruimte en omgeving; een tweede leven voor een gebouw met cultuurhistorische waarde, verzorgde uitstraling, meer levendigheid en sociale veiligheid rond de locatie.

Uitgangspunt voor de transformatie is dat rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden; het oorspronkelijke chaletachtige dienstgebouw met karakteristieke groene voortuin moet behouden blijven. Ook nieuwe dakkapellen en dakramen aan de voorzijde zijn niet toegestaan. Om één en ander juridisch te borgen is daartoe gekozen om het gehele bouwvlak te voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’. Nieuwbouw moet wat betreft maat en schaal passen bij de bestaande bebouwing. Indien van nieuwbouw sprake is, zal het bouwplan beoordeeld worden door de commissie Welstand.

Parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Met betrekking tot parkeernormen wordt een dynamische verwijzing opgenomen in bestemmingsplannen en wordt op dit moment een koppeling gelegd naar de ‘Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018’, vastgesteld op 1 februari 2018.

De ontwikkeling betreft de transformatie naar een klein hotel met maximaal 26 kamers. Op grond van de huidige ‘Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018’ geldt een parkeereis van 12 parkeerplaatsen bij 20 tot 29 kamers. De parkeereis voor de mogelijke horecafunctie voor externe bezoekers is maximaal 6 parkeerplaatsen; deze kleinschalige functie is vooral gericht op fietsers en omwonenden. Naast de locatie is een openbaar parkeerterrein met 11 parkeerplaatsen aanwezig waar in de vorige functie gebruik van werd gemaakt. Tellingen uit juli 2018 tonen aan dat in de omgeving van de locatie ook nog voldoende capaciteit op straat aanwezig is om de resterende parkeereis op te lossen. Zodoende wordt voor de transformatie van hotel met maximaal 26 kamers in dit bestemmingsplan voor de eis van het parkeren op eigen terrein niet aangesloten bij deze eis uit de ‘Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018’ of de opvolger daarvan.

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. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

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). Ook het Hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het op 13 oktober 2015 vastgestelde Waterbeheerplan 2016-2021. Het Waterbeheerplan is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Bij de uitvoering van het plan staan de kerntaken van Delfland voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Deze kerntaken staan niet op zichzelf, maar vormen een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem. Delfland heeft daarom vier richtinggevende integrale thema's gedefinieerd die in de planperiode worden uitgewerkt tot een strategie.

1. ***Een zelfvoorzienend gezond en schoon watersysteem***
   Delfland heeft in 2017 een strategie vastgesteld om op een toekomstbestendige wijze kringlopen te sluiten en (nagenoeg) zelfvoorzienend te kunnen zijn in de waterbehoefte

2. ***Interactie tussen watersysteem en waterketen***
   Delfland vervult zijn zorgplichten door de kerntaken integraal uit te voeren en de werkzaamheden te koppelen aan een steeds sneller veranderende omgeving

3. ***Stedelijk waterbeheer en klimaatadaptatie***
   Delfland gaat in nauwe samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie nader uitwerken en uitdragen, waardoor de sponswerking in het sterk verharde gebied van Delfland toeneemt en bij ruimtelijke ontwikkelingen klimaatadaptief wordt gehandeld

4. ***Iedereen bewust van water***
   In 2021 zijn inwoners van Delfland zich bewust van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen handelingsperspectieven

Een groot deel van de dijken binnen het gebied van het hoogheemraadschap van Delfland is multifunctioneel van aard. Er is op, in en naast de dijk gebouwd voor verkeer, recreatie of woningen. Delfland werkt aan het vergezicht om deze multifunctionele dijken ook veilig te

laten zijn. Daarbij werken zij samen met gebiedspartners om bijvoorbeeld historische stadskernen te behouden en de veiligheid te garanderen. Delfland ondersteunt en faciliteert innovaties in het waterbeheer en denkt mee met de belangen van gebiedspartners. Initiatieven van partners om de komende jaren pilotprojecten uit te voeren die het vergezicht van de multifunctionele dijk in de praktijk toepassen zal Delfland ondersteunen.

Naast het Waterbeheerplan heeft het hoogheemraadschap in 2010 ook het Algemeen Waterkeringenbeleid vastgesteld. Zoals de naam al aangeeft, is hierin het beleidskader voor alle waterkeringen in het beheersgebied van het hoogheemraadschap vastgelegd. Voor de Delflandse Dijk is dit beleid verder uitgewerkt in de Beleidsregel medegebruik Delflandsedijk en voor de zeewering in de Beleidsregel medegebruik zeewering. Medegebruik is alleen toegestaan als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en de activiteit redelijkerwijs niet elders of op een andere wijze kan plaatsvinden. Indien na zorgvuldige afweging het medegebruik tot consequentie heeft dat het functioneren en of het beheer in negatieve zin wordt beïnvloed moeten compenserende maatregelen worden getroffen. De kosten voor deze maatregelen zijn in principe voor de veroorzaker (initiatiefnemer). Tevens beschikt het hoogheemraadschap over een handreiking watertoets voor gemeenten.

Ten aanzien van de keur is een tweetal beleidsregels van belang; de beleidsregels *Dempen en graven [HHD 2009a]* en de beleidsregel *Werken in het profiel van wateren [HHD 2009b]*. De keur van Delfland verbiedt het zonder vergunning aanpassen van waterlopen en het zonder vergunning graven van nieuwe waterlopen. Hetzelfde geldt voor het zonder vergunning werken in het profiel van wateren. Beide beleidsregels fungeren als toetsingskader voor de vergunningverlening.

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

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

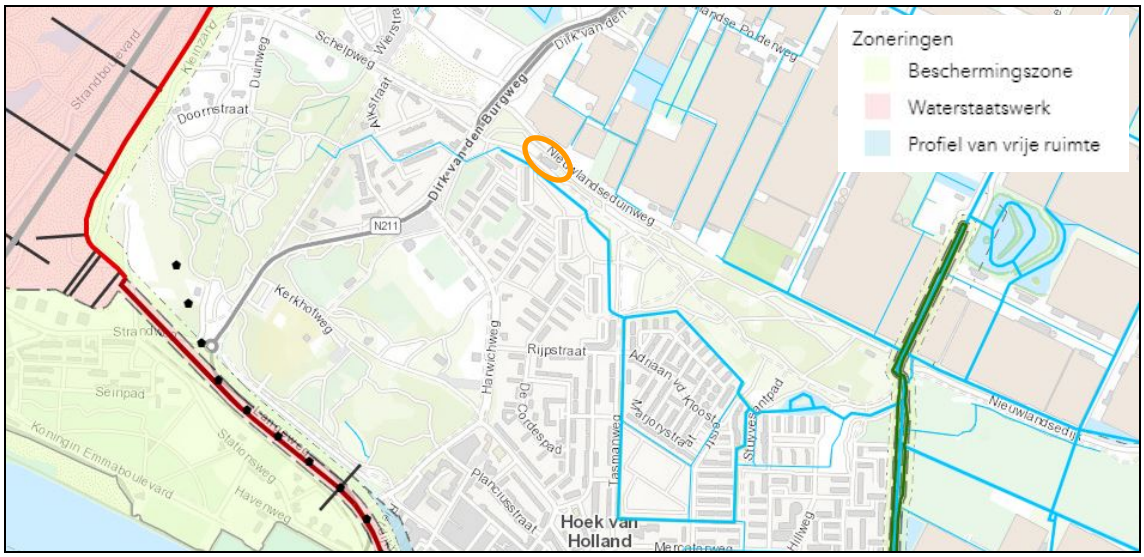
Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. In 2013 heeft een herijking van het Waterplan plaatsgevonden.

Voor de voormalige deelgemeente Hoek van Holland is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het Deelgemeentelijk waterplan Hoek van Holland. Doel van dit plan is om de waterhuishouding te verbeteren, door een praktische doorvertaling te maken van het Waterplan 2 Rotterdam naar de situatie in Hoek van Holland. De maatregelen uit het deelgemeentelijke plan moeten leiden tot een duurzaam, veilig en robuust watersysteem.

In het kader van het programma Rotterdam Climate Proof is in 2013 een klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. In de strategie voor een klimaatbestendig Rotterdam wordt onderscheid gemaakt in een strategie voor de 'stad achter de dijk' en de 'stad buiten de dijk'. Het bestemmingsplangebied ligt geheel binnendijks.

Voor het binnendijkse gebied is de strategie gericht op het voorkomen van overstromingen via sterke dijken en bescherming door stormvloedkeringen: preventie boven alles! Het huidige robuuste waterveiligheidssysteem wordt op orde gehouden. Bij overschrijding van de afgesproken norm is het versterken van de dijk het uitgangspunt. In de stedelijke gebieden is het streven om de dijken multifunctioneel in te richten. Dat mag echter niet ten koste gaan van goed beheer en onderhoud van de kering en de mogelijkheid tot een eventuele versterking op de lange termijn

Huidig watersysteem
De gehele bebouwde kom van Hoek van Holland is gelegen in de gelijknamige polder. Het watersysteem is eenvoudig van aard. Het water in de polder kan namelijk via het poldergemaal Hoek van Holland afgevoerd worden op de Krimsloot, die aan de oostzijde van de kern is gelegen. De polder wordt opgedeeld in twee peilgebieden, waarbij het plangebied nog net deel uit maakt van peilgebied II. Hier wordt een vast peilregime gehanteerd van 0,05 meter boven NAP. In het plangebied zijn echter geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig, wel bevinden zich ten zuiden van de Nieuwlandsedijk enkele primaire watergangen die met een duiker met elkaar verbonden zijn. Aangezien het maaiveld gelegen is op een hoogte van circa 2 meter boven NAP, bedraagt de drooglegging enkele meters.



Afbeelding 5: Zonering rondom Delflandsedijk (plangebied oranje omcirkeld).

De kern Hoek van Holland wordt aan de zuidzijde begrensd door een primaire waterkering, namelijk de Delflandsedijk. Aan de westzijde van Hoek van Holland ligt een zeewering. Uit afbeelding 5 blijkt, dat het plangebied niet binnen de bij deze keringen behorende kern- en/of beschermingszones ligt. Ook het bij de primaire waterkering behorende 'profiel van vrije ruimte' – dit is de ruimte rondom een waterkering die naar het oordeel van het hoogheemraadschap nodig is voor toekomstige verbeteringen aan de waterkering – strekt zich niet uit tot over het plangebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het rioleringsdistrict 14. In de directe omgeving is hierbij overwegend sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het huishoudelijk afvalwater tezamen met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afwaterzuivering Nieuwe Waterweg.

Toekomstig watersysteem
Dit bestemmingsplan ziet op een functieverruiming van een bestaand pand. Deze functieverruiming leidt niet tot extra verhard oppervlak, dan wat op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Het treffen van compenserende maatregelen wordt daardoor niet benodigd geacht.

Ook ten aanzien van de afvoer van hemel- en/of afvalwater treedt vooralsnog geen wijziging op. Wellicht wordt het hemelwater in de toekomst van het afvalwater gescheiden en afgevoerd naar omliggende watergangen, dan wel ter plaatse geïnfiltreerd. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het bij eventuele verbouwingsactiviteiten van belang om 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.

Zoals uit afbeelding 5 valt op te maken, ligt het plangebied buiten de kern- en beschermingszones van de aanwezige waterkeringen. De waterkerende functie van zowel de Delflandsedijk als de zeewering wordt door de beoogde functieverruiming niet belemmerd. Ook eventuele in de toekomst noodzakelijke verbeteringen aan de Delflandsedijk ondervinden geen belemmering, aangezien het plangebied niet binnen het 'profiel van de vrije ruimte' ligt.

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 worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

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.

Met de beoogde functiewijziging wordt het mogelijk om het August Reitsmahuis te gebruiken als hotel (met horeca). Een dergelijke functie wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als een hindervolle inrichting (SBI-code 5510) behorende tot milieucategorie 1. Daardoor is sprake van een hindercontour van 10 meter, vanwege de aspecten 'geur', 'gevaar' en 'geluid'. Aangezien de dichtstbijzijnde woningen op een afstand van minimaal 16 meter van het plangebied staan, wordt aan deze hinderafstanden voldaan. Gesteld wordt, dat het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen door de beoogde functiewijziging niet nadelig wordt beïnvloed.

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.

De beoogde functiewijziging maakt het mogelijk om het August Reitsmahuis te gebruiken als hotel- en horecavoorziening. Deze nieuwe functie wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object, waardoor toetsing aan de normen uit deze wet niet aan de orde is. Uit paragraaf 4.2 blijkt tevens, dat de geluidsuitstraling van een dergelijke functie geen nadelige invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Geconcludeerd wordt, dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

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.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De verkeersaantrekkende werking van een dergelijk project is vele malen groter dan die van de beoogde functiewijziging. Omdat dit gebruik verder ook geen PM_{10} en NO_2 genereert, wordt de voorgenomen ontwikkeling als niet in betekenende mate beschouwd. Hiermee voldoet het plan 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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Het gaat hierbij om zowel stationaire risicobronnen als transportroutes van gevaarlijke stoffen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Stationaire risicobronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron betreft een brandstofservicestation met LPG-doorzet aan de Dirk van den Burgweg. De doorzet van LPG is hierbij gemaximeerd op meer dan 1.000 m^3. De van toepassing zijnde 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren behorende bij het vulpunt, de afleverzuilen en het LPG-reservoir bedragen maximaal 35 meter en reiken niet tot aan het plangebied. Rondom het vulpunt en het LPG-reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied groepsrisico met een omvang van 150 meter. Uit onderstaande afbeelding blijkt, dat de afstand tussen dit vulpunt en de uiterste bouwmogelijkheden van dit bestemmingsplan 154 meter bedraagt. Daarmee bevindt het August Reitsmahuis zich niet binnen het invloedsgebied van het vulpunt en is een nadere beschouwing van het groepsrisico niet aan de orde.

Afbeelding 6: Afstand vanaf het vulpunt tot de bebouwing van het August Reitsmahuis.

Het invloedsgebied van het LPG-reservoir reikt wel net over de plangebied. De circulaire effectafstand bedraagt 60 meter voor (beperkt) kwetsbare objecten en is daarmee niet relevant. Andere stationaire risicobronnen in de omgeving van het plangebied betreffen het zwembad aan De Cordesstraat 160, Stena Line, een garagebedrijf aan Prins Hendrikweg 50 en DSM Resins. Voor al deze risicobronnen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour niet buiten de inrichting reikt. Ook de bijbehorende invloedsgebieden strekken zich niet tot over het plangebied uit. Een nadere beschouwing en/of verantwoording naar de aanwezige stationaire bronnen is niet noodzakelijk.

Transportroutes

Transport gevaarlijke stoffen over weg
Ten behoeve van de bevoorrading van het LPG-vulpunt aan de Dirk van den Burgweg vinden over deze weg LPG-transporten plaats. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is daarbij op de weg gelegen. Ook het aandachtsgebied groepsrisico strekt zich niet tot over het plangebied uit. Daarnaast is het groepsrisico ruim beneden de oriëntatiewaarde gelegen (factor 1000). Het transport van gevaarlijke stoffen over de Dirk van den Burgweg vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde functieverruiming.

Transport gevaarlijke stoffen over water
Ook over de Nieuwe Waterweg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In het basisnet Water is deze vaarweg aangewezen als 'zeevaartcorridor met toetsafstand'. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour komt echter niet over de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 40 meter landinwaarts vanaf de waterlijn. Aangezien binnen deze contouren niet over het plangebied zijn gelegen, leiden deze niet tot beperkingen.

Op grond van het basisnet Water is wel een groepsrisicoberekening- en verantwoording noodzakelijk, als de beoogde ontwikkeling binnen het invloedsgebied ligt. Dit invloedsgebied bedraagt voor de Nieuwe Waterweg zo’n 880 meter en wordt bepaald op basis van een toxische wolk scenario. Aangezien het plangebied op zo’n ruim 1.200 meter afstand ligt, bevindt deze zich niet binnen het invloedsgebied. Een nadere groepsrisicoberekening- en verantwoording wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

Transport gevaarlijke stoffen door buis
Ter hoogte van de Nieuwlandseduinweg, direct ten noorden van het plangebied, bevindt zich een natgasleiding. Deze NAM-leiding heeft een omvang van 12 inch en een maximale werkdruk van 95 bar. De 10-6 plaatsgebonden risicocontour van deze leiding bedraagt 0 meter (is op de leiding gelegen). De afstand van deze leiding tot aan het August Reitsmahuis bedraagt zo’n 15 meter. Daarmee ligt het pand binnen het invloedsgebied van deze leiding. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan het pand gebruikt worden voor diverse vormen van maatschappelijke voorzieningen, zoals religiegebouwen, musea, maatschappelijke- en publieke dienstverlening. De persoonsdichtheden van dergelijke voorzieningen zijn gelijk te stellen met die van de beoogde functie als hotel met maximaal 26 kamers. Uit onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan “Hoek van Holland Buitengebied” (rapport risicoanalyse externe veiligheid d.d. 4 oktober 2016) blijkt dat er sprake is van een zeer laag groepsrisico binnen het invloedsgebied van de gasleiding van de NAM (meer dan een factor 100 beneden de oriëntatiewaarde) en dat de bestemmingswijzinging niet zorgt voor een verandering van dit groepsrisico. Daarmee wordt dit groepsrisico verantwoord geacht. Wel vraagt de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aandacht voor de aanwezigheid van deze

leiding (zie ook § 6.2). Doordat het merendeel van de incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen wordt veroorzaakt door graafwerkzaamheden, zullen met de NAM (en overige partijen die in de nabijheid van de hogedruk aardgastransportleiding graafwerkzaamheden kunnen uitvoeren) afspraken gemaakt moeten worden over het tijdstip van eventuele graafwerkzaamheden. Ook met de toekomstige eigenaar van het August Reitsmahuis zullen afspraken gemaakt moeten worden op welk moment graafwerkzaamheden het best uitgevoerd kunnen worden. Bij werkzaamheden in de nabijheid van het hotel kan een eventuele kortstondige sluiting aan de orde zijn.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de functiewijziging. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de aanwezige buisleiding. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en afsluitbare ventilatieopeningen. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige gebruikers voor te bereiden op een eventuele ramp.

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.

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek[1] uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied niet verdacht is voor bodemverontreinigingen. Vandaar dat de onderzoeksstrategie 'onverdachte, niet lijnvormige locatie' is toegepast.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in februari 2018, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 8 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de kleiige bovengrond tot 0,5 m-mv licht verontreinigd is met zink. In de zandige boven- en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit is waarschijnlijk het gevolg van een van nature aanwezige verhoogde concentratie.

Op grond van de aangetoonde bodemkwaliteit bestaat binnen het plangebied geen aanleiding tot het uitvoeren van een sanering. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet aan de orde. Geconcludeerd wordt, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is

[1] Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek Nieuwlandsedijk 160 te Hoek van Holland; maart 2018, projectcode 2017-0339.

voor het beoogde gebruik van de gronden als hotel. Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

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

Archeologische verwachting

Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie namelijk een redelijk tot hoge archeologische verwachting toegekend. Conform het (vigerende) bestemmingsplan “Hoek van Holland – Buitengebied” geldt voor het plangebied een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m^2.

In principe is geen nieuwbouw beoogd, al bestaat de mogelijkheid om het westelijke gebouw te slopen en te vervangen. Toetsing aan de archeologische waarden zal dan plaatsvinden op het moment dat sprake is van een concrete bouwaanvraag. Ter bescherming van de archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen, overeenkomstig het bestemmingsplan “Hoek van Holland – Buitengebied”.

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 uitgevoerd ecologisch onderzoek[2] blijkt, dat het plangebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Wel behoren de direct omliggende gronden aan de west-, noord- en oostzijde tot het Natura 2000-gebied "Solleveld en Kapittelduinen". De groenstrook ten zuiden van de Nieuwlandsedijk maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Recent is een voortoets uitgevoerd[3] om te bepalen in hoeverre de beoogde functiewijziging leidt tot negatieve effecten op de in de directe omgeving aanwezige beschermde natuurgebieden. Hieruit blijkt dat significant negatieve effecten van de herbestemming op de instandhoudingsdoelstellingen van Solleveld & Kapittelduinen kunnen worden uitgesloten. Ook is geen sprake van een toename van stikstofdepositie. Wel wordt opgemerkt dat de nauwe korfslak gevoelig is voor verstoring door trillingen als gevolg van eventuele heiwerkzaamheden (indien daar sprake van is). Door de korte duur van de werkzaamheden zijn dergelijke effecten echter uitgesloten. Ook overige negatieve effecten zijn uitgesloten.

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.

Het eerder aangehaalde ecologisch onderzoek is uitgevoerd, aangezien uit eerder onderzoek is gebleken dat het August Reitsmahuis mogelijk dienst doet als verblijfplaats en/of nest-/schuillocatie van huismussen en vleermuizen. Op basis van het uitgevoerde soortgerichte onderzoek blijkt, dat in de westelijke aanbouw van het August Reitsmahuis één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. De directe omgeving van het plangebied is daarnaast aan te merken als essentieel leefgebied (foerageergebied en vliegroute) van deze vleermuissoort en tevens zijn hier verschillende baltsterritoria aanwezig. De waterpartijen ten zuiden van de Nieuwlandsedijk worden door de watervleermuis gebruikt als foerageergebied. Vleermuizen zijn gevoelig voor verstoring door verlichting. Om negatieve effecten te voorkomen moet de uitstraling van licht vanuit het plangebied naar de naastgelegen groenzone en waterpartijen aan de Nieuwlandsedijk nooit meer dan 1 lux bedragen. Ten aanzien van huismussen blijkt uit het onderzoek dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van deze vogelsoort; verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen.

Dit bestemmingsplan ziet op functiewijziging van het August Reitsmahuis, zodat dit pand gebruikt kan worden als hotel- en horecavoorziening. Om het pand voor deze functie in gebruik te kunnen nemen, zijn diverse werkzaamheden benodigd. Door deze werkzaamheden

[2] Aqua-Terra Nova, Soortgericht onderzoek August Reitsema te Hoek van Holland, oktober 2018, rapportnummer 217197/AQT 302 FF/ML.

[3] Aqua-Terra Nova, Voortoets August Reitsema te Hoek van Holland, februari 2020, rapportnummer 217197/AQT 301aFF/EvD.

wordt een zomer- en paarverblijf van de gewone dwergvleermuis beschadigd, verstoord en weggenomen. Zodra aan de orde en daadwerkelijk sprake is van (ver)bouwwerkzaamheden dient hiervoor ontheffing van de Wet natuurbescherming verkregen te worden.

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 functiewijziging van pand kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan vindt een bredere differentiatie plaats wat betreft het gebruik en is ook een langere levensduur van het pand mogelijk. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam.

Bij de transformatie zal voldaan worden aan het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een pand dat veel energiezuiniger zal zijn, waarmee minder CO2 wordt uitgestoten. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.

Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog kunnen worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen en of het aanbrengen van nestgelegenheden voor vogels en/of vleermuizen. Daarnaast kunnen de eindgebruikers van het pand deze zelf 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.

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

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

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

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt ten opzichte van de op grond van het geldende bestemmingsplan “Hoek van Holland - Buitengebied” toegestane maatschappelijke functie)waaronder logies), een functiewijziging beoogd zodat het August Reitsmahuis gebruikt kan worden als hotel- en horecavoorziening. Daarmee betreft het geen stedelijk ontwikkelingsproject en is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

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.

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 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	Horeca - Hotel	Artikel 4	Waarde - Archeologie 1
		Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie

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

Artikel 3 – Horeca - Hotel
Het gehele bestemmingsplan is voorzien van de bestemming Horeca - hotel. Binnen deze bestemming is het gebruik als hotel- en horecavoorziening toegestaan. Voor de functie als hotel geldt ten aanzien van het bruto vloeroppervlak geen beperkingen. Ten aanzien van het gebruik is in de begripsbepalingen opgenomen dat het uitsluitend gaat om een hotelfunctie ten behoeve van recreatief verblijf en van korte duur. Wat betreft de horeca is het gebruik gemaximeerd tot 150 m², zodat deze feitelijk ondergeschikt blijft aan de hotelfunctie. Bovendien mag alleen sprake zijn van horeca, die is geopend tussen 7.00 en 23.00 uur. Daarnaast mag alleen inpandig achtergrondmuziek ten gehore worden gebracht.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum goot- en bouwhoogte is opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Ook kunnen hier terrassen worden gerealiseerd en bestaat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de mogelijkheid voor het parkeren van auto's.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1". 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 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 0,5 beneden maaiveld.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

Zoals aangegeven in § 3.2 is het August Reitsmahuis een beeldbepalend pand. Daarom is het gehele pand voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Mogelijke toekomstige sloopplannen voor de cultuurhistorische waardevolle bebouwing zijn dan in principe niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan echter wel een sloopvergunning verlenen indien maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken. Daarbij moet een nieuw bouwplan voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 6 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 7 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Overgangs- en slotregels

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

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

Van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Tennet, Gasunie en het Hoogheemraadschap van Delfland zijn formele reacties ontvangen. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen formele reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

Tennet, Gasunie en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Ook de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond kan met het plan instemmen, maar vraagt wel aandacht voor de aanwezigheid van een aardgastransportleiding. Doordat het merendeel van de incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen wordt veroorzaakt door graafwerkzaamheden zullen met de NAM (en overige partijen die in de nabijheid van de hogedruk aardgastransportleiding graafwerkzaamheden kunnen uitvoeren) afspraken gemaakt moeten worden over het tijdstip van eventuele graafwerkzaamheden. Ook met de toekomstige eigenaar van het August Reitsmahuis zullen afspraken gemaakt moeten

worden op welk moment graafwerkzaamheden het best uitgevoerd kunnen worden. Bij werkzaamheden in de nabijheid van het hotel kan een eventuele kortstondige sluiting aan de orde zijn. Voorts wordt geadviseerd om zorg te dragen voor een goed getrainde BHV-organisatie die bekend is met de mogelijkheid van het optreden van een incident met een buisleiding en weet hoe hierbij te handelen. In dat kader dient ook te worden zorggedragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 45
Artikel 1 – Begrippen 45
Artikel 2 – Wijze van meten 48

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 49
Artikel 3 – Horeca - Hotel 49
Artikel 4 – Waarde - Archeologie 1 51
Artikel 5 – Waarde - Cultuurhistorie 53

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 55
Artikel 6 – Antidubbeltelregel 55
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels 55
Artikel 8 – Parkeren 55

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 57
Artikel 9 – Overgangsrecht 57
Artikel 10 – Slotregel 57

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “August Reitsmahuis, Nieuwlandsedijk 160” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2141AugReitsmahs-va02 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 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.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwlaag:

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

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.

Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken.

Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen, waaronder ook bed-and breakfast, zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken, schoonmaak en roomservice ten behoeve van recreatief verblijf van korte duur.

(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.

e. de breedte van een gebouw:
   van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.2 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 – Horeca - Hotel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hotel met inachtneming van het bepaalde onder 3.3.3;
b. horeca, met inachtneming van het bepaalde onder 3.3.2 en 3.3.3;

met daaraan ondergeschikt:

c. berg- en stallingsruimten;
d. paden en ontsluitingswegen;
e. terrassen met inachtneming van het bepaalde onder 3.3.2;
f. groenvoorzieningen en water;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder a mogen kleine gebouwen voor openbaar nut, ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
d. de inhoud van kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, mag niet meer dan 80 m^3 bedragen;
e. dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet meer dan 2 meter uit de gevel steken;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Oppervlaktematen

a. het aantal hotelkamers van de in 3.1 onder a genoemde hotelfunctie mag niet meer bedragen dan 26;
b. het bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder b genoemde horecafunctie mag niet meer bedragen dan 150 m^2, waarbij een ongebouwd (gevel)terras niet wordt meegerekend.

3.3.2 Horeca en terrassen

a. de op grond van lid 3.1 onder b toegestane horeca-inrichting en de onder e toegestane terrassen mogen uitsluitend geopend zijn respectievelijk geëxploiteerd worden tussen 7.00 uur en 23.00 uur;

3.3.3 Muziek

a. in het op grond van lid 3.1 onder a toegestane hotel en de onder b toegestane horeca-inrichting mag uitsluitend inpandig achtergrondmuziek ten gehore gebracht worden.

Artikel 4 – Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 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.

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

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.3.2 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.;

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

4.3.4 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.

4.3.5 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 5 – Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt voor de als 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gebouwen, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

5.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.3.1 Verbod

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

5.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in 5.3.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

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

5.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend indien:

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

5.3.4 Advies

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – 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 7 – Algemene afwijkingsregels

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 8 – Parkeren

8.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken wordt niet aangesloten bij het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren, voor zover deze ziet op de eis van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, maar wordt voor het parkeren van auto's en fietsen maatwerk geboden.

8.2 Maatwerk

Bij het bieden van maatwerk worden de specifieke kenmerken van de ontwikkeling, de locatie en het gebied in acht genomen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

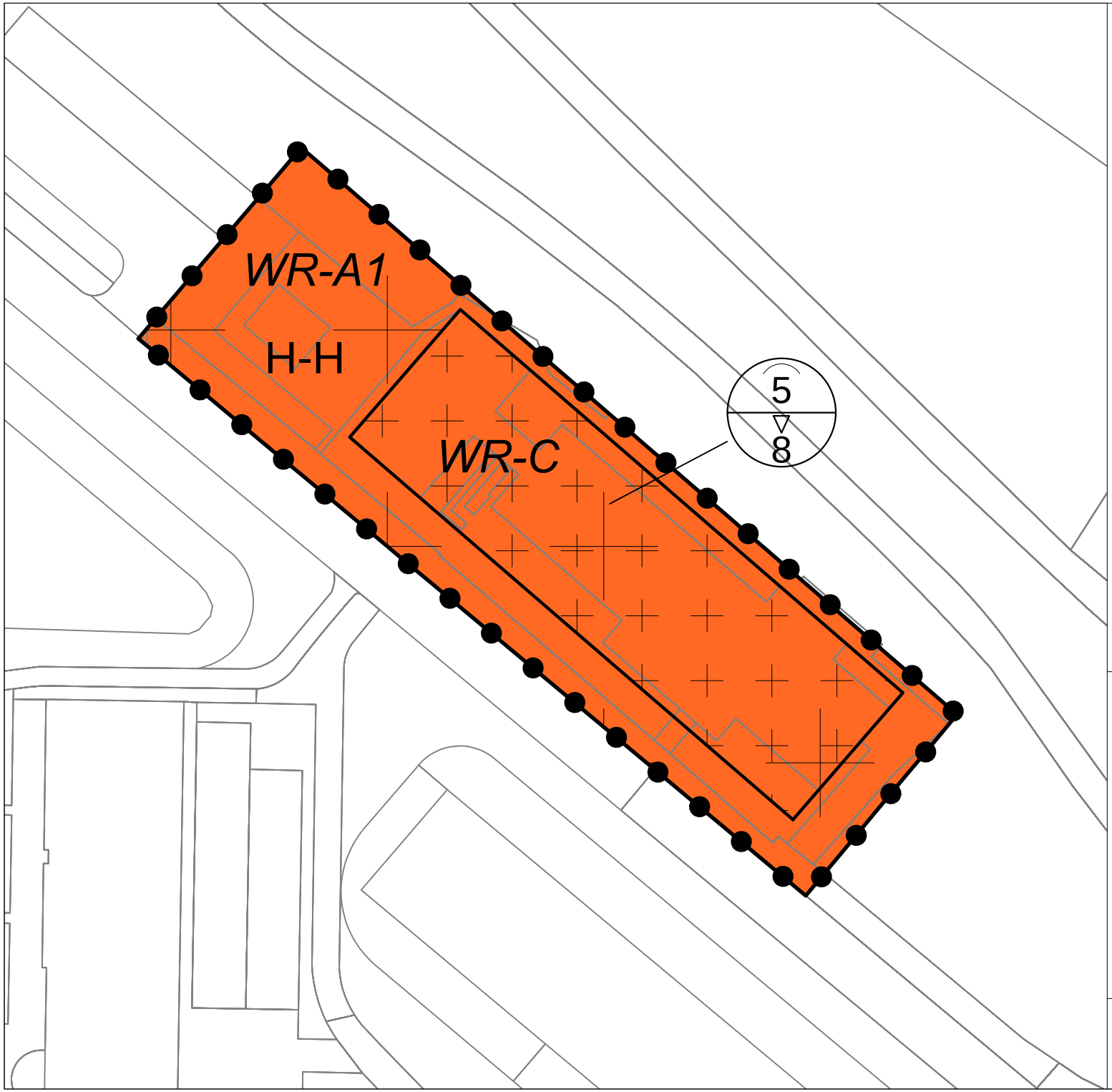
9.2.4 Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “August Reitsmahuis, Nieuwlandsedijk 160”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

August Reitsmahuis, Nieuwlandsedijk 160

Enkelbestemmingen

H-H — Horeca - Hotel

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie - 1

WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringen

5 / 8 — maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

project:
August Reitsmahuis, Nieuwlandsedijk 160

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 21 juli 2021

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2141AugReitsmahs-va02

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2141AugReitsmahs-va02

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