

Ontwerpwijziging omgevingsplan Rotterdam voor het project ZuidPleinweg en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

De gemeenteraad van de gemeente Rotterdam

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**,

gelet op: artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;

Besluit;

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Rotterdam wordt gewijzigd conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Rotterdam: project Zuid-Pleinweg.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam, **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**

Niet getekend ontwerp-exemplaar

BEROEPSCLAUSULE WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 Doelen

[Gereserveerd]

Afdeling 2.1 Doelen

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

Dit omgevingsplan is, met het oog op de reikwijdte van artikel 1.2 en de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van een goed woon-, werk- en leefklimaat;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het beschermen van het milieu;
- f. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
- g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- h. het behoud van cultureel erfgoed;
- i. het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed;
- j. de natuurbescherming;
- k. het aanpassen aan klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
- l. het beheren van infrastructuur;
- m. het beheren van watersystemen, waaronder het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit;
- n. het beheren van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
- o. het beschermen van de luchtkwaliteit;
- p. het beschermen van de kwaliteit van de bodem;
- q. het doelmatig beheren van natuurlijke hulpbronnen;
- r. het beheren en beschermen van natuurgebieden;
- s. het doelmatig gebruiken van bouwwerken;
- t. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- u. het op orde houden van de kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;
- v. het voorkomen van hinder en overlast;
- w. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- x. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
- y. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- z. het bevorderen van een aantrekkelijke en bereikbare stad;
- aa. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid;
- ab. het versterken van een aantrekkelijke groene omgeving;
- ac. Het vergroten van de biodiversiteit.

B

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 Omgevingswaarden en programma's

[Gereserveerd]

Afdeling 3.1 Omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Afdeling 3.2 Programma's met een programmatische aanpak

[Gereserveerd]

C

Artikel 4.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.7 Het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voldaan aan:

- a. afdeling 6.1 - Algemene bepalingen;
- b. afdeling 6.2 - Algemene regels bouwwerken;
- ~~b~~ c. paragraaf 6.3.1 - Vergunningplicht;
- ~~c~~ d. paragraaf 6.3.2 - Aanvraagvereisten;
- ~~d~~ e. paragraaf 6.3.3 - Beoordelingsregels; en
- ~~e~~ f. afdeling 5.4 - Beperkingengebieden en beschermingsgebieden.

D

Na paragraaf 4.2.3 worden zes paragrafen ingevoegd, luidende:

Paragraaf 4.2.4 Infrastructuur en publiek toegankelijk gebied

Subparagraaf 4.2.4.1 Groen

Artikel 4.9 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.10 Activiteiten in een gebied met groen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.2 Water

Artikel 4.11 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.12 Activiteiten in een gebied met water

[Gereserveerd]

Artikel 4.13 Activiteiten in een gebied met een waterstaatkundige functie

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.3 Verkeer

Artikel 4.14 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.15 Activiteiten in een gebied met verkeer

[Gereserveerd]

Artikel 4.16 Activiteiten in een verblijfsgebied

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.4 Leidingen

Artikel 4.17 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.18 Activiteiten in een gebied met een drinkwater transportleiding

[Gereserveerd]

Artikel 4.19 Activiteiten in een gebied met een hoogspanningsleiding

[Gereserveerd]

Artikel 4.20 Activiteiten in een gebied met een rioolleiding

[Gereserveerd]

Artikel 4.21 Activiteiten in een gebied met een warmteleiding

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.5 Beperkingengebied lokaal spoor

Artikel 4.22 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.23 Aanwijzing beperkingengebied lokaal spoor

[Gereserveerd]

Artikel 4.24 Activiteiten in een beperkingengebied lokaal spoor

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.5 Milieu

Subparagraaf 4.2.5.1 Milieubelastende activiteiten

Artikel 4.25 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op milieubelastende activiteiten.

Artikel 4.26 Verrichten van milieubelastende activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het verrichten van milieubelastende activiteiten voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.4 In stand houden en gebruiken van open erven en terreinen.

Paragraaf 4.2.6 Omgevingsveiligheid

Subparagraaf 4.2.6.1 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

Artikel 4.27 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.28 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Artikel 4.29 Activiteiten in een explosievoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.6.2 Aanwijzing brandvoorschriftengebied

Artikel 4.30 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.31 Aanwijzing brandvoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Artikel 4.32 Activiteiten in een brandvoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.7 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.8 Natuur

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.9 Cultureel erfgoed**Subparagraaf 4.2.9.1 Archeologie****Artikel 4.33 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 4.34 Activiteiten in een gebied met archeologie

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.9.2 Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken**Artikel 4.35 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 4.36 Aanwijzing cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

[Gereserveerd]

Artikel 4.37 Activiteiten aan een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

[Gereserveerd]

E

Afdeling 4.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 4.3 Gebiedstypen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.1 Algemeen**Artikel 4.38 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 4.39 Tijdelijke aanwijzing gebied

Er is een gebied gebiedsgerichte omzetting.

Paragraaf 4.3.2 Hoogstedelijk

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.3 Stadswijken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.4 Uitbreidingswijken

Artikel 4.40 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.41 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.42 Insluiten activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.43 Horeca-activiteit

[Gereserveerd]

Artikel 4.44 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.45 Voertuigen stallen

[Gereserveerd]

Artikel 4.46 Bedrijfsactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.47 Kantooractiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.48 Maatschappelijke activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.49 Recreatieve activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.50 Sportactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.51 Woonactiviteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.5 Buitengebieden

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.6 Haven- en industrieterreinen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.7 Bedrijventerreinen

[Gereserveerd]

F

Paragraaf 5.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 5.1.1 Algemeen

[Gereserveerd]

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is alleen van toepassing voor zover dit in hoofdstuk 4 is bepaald, met uitzondering van afdeling 5.1.

Artikel 5.2 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.3 Anti-dubbeltelregel

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 5.4 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit uit hoofdstuk 5 worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. het telefoonnummer van de aanvrager;
- c. het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- d. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- e. als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde;
- f. het e-mailadres van de aanvrager of de gemachtigde.

Artikel 5.5 Algemene aanvraagvereisten meldplicht

[Gereserveerd]

Artikel 5.6 Algemene aanvraagvereisten informatieplicht

[Gereserveerd]

G

Paragraaf 5.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 5.1.2 Parkeernormering

[Gereserveerd]

[Vervallen]

H

Het opschrift van paragraaf 5.1.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~5.1.3~~ 5.1.2 Regels ter voorkoming van milieuhinder

I

Het opschrift van artikel 5.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1~~ 5.7 Toepassingsbereik

J

Het opschrift van artikel 5.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.2~~ 5.8 Overbewoning woonruimte

K

Artikel 5.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.3~~ 5.9 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

1. Op een open erf of terrein nabij een bouwwerk is geen brandgevaarlijke stof als bedoeld in tabel 5.3 aanwezig.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
 - a. ~~de in tabel 5.3 aangegeven~~ toegestane hoeveelheid per stof, zoals aangegeven in de tabel opgenomen in het vijfde lid, niet wordt overschreden, waarbij de totale toegestane hoeveelheid stoffen 100 kilogram of liter is;
 - b. de stof deugdelijk is verpakt, waarbij:
 1. de verpakking tegen normale behandeling bestand is;
 2. de verpakking is voorzien van een adequate gevaarsaanduiding; en
 3. geen inhoud onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen; en
 - c. de stof wordt gebruikt met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. brandstof in het reservoir van een verbrandingsmotor;
 - b. brandstof in een verlichtings-, verwarmings- of ander warmteontwikkeld toestel;
 - c. voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken;
 - d. gasflessen tot een totale waterinhoud van 115 liter;
 - e. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlammpunt tussen de 61 °C en 100 °C tot een totale hoeveelheid van 1.000 liter; en
 - f. brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving of een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit is toegestaan.
4. Bij het berekenen van de toegestane hoeveelheid, bedoeld in het tweede lid, onder a, wordt een aangebroken verpakking als een volle meegerekend.
5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder e, is de aanwezigheid van meer dan 1.000 liter van een oliesoort als bedoeld in dat onderdeel toegestaan als die oliesoort op zodanige wijze wordt opgeslagen en gebruikt dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand voldoende worden voorkomen.

Tabel 5.3 Brandgevaarlijke stoffen

ADR-klasse ¹	Omschrijving	Verpakkings-groep	Toegestane maximum hoeveelheid
2 UN 1950 spuitbussen & UN 2037 houders, klein, gas	Gassen zoals propaan, zuurstof, acetyleen, aerosolen (spuitbussen)	n.v.t.	50 kg
3	Brandbare vloeistoffen zoals bepaalde oplosmiddelen en aceton	II	25 liter
3 excl. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen 61°C en 100°C	Brandbare vloeistoffen zoals terpentine en bepaalde inkten	III	50 liter
4.1, 4.2, 4.3	4.1: brandbare vaste stoffen, zelfontledende vaste stoffen en vaste ontplofbare stoffen in niet-explosieve toestand zoals wrijvingslucifers, zwavel en metaalpoeders 4.2: voor zelfontbranding vatbare stoffen zoals fosfor (wit of geel) en diethylzink 4.3: stoffen die in contact met water brandbare gassen ontwikkelen zoals magnesiumpoeder, natrium en calciumcarbide	II en III	50 kg
5.1	Brandbevorderende stoffen zoals waterstofperoxide	II en III	50 liter
5.2	Organische peroxiden zoals dicumyl peroxide en di-propionyl peroxide	n.v.t.	1 liter

¹ Classificatie volgens de Europese overeenkomst van 30 september 1957 betreffende het internationaal vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb. 1959, 171).

L

Het opschrift van artikel 5.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.4~~ 5.10 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

M

Het opschrift van artikel 5.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.5~~ 5.11 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk bij open erf of terrein

N

Afdeling 5.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.1 Algemene bepalingen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.2 Agrarische activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.3 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 5.3.3.1 Ondergeschikte detailhandelsactiviteiten

Artikel 5.12 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.13 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.14 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.3.2 Ondergeschikte horeca-activiteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.3.3 Ondergeschikte kantooractiviteiten

Artikel 5.15 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.16 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.17 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.4 Voertuigen stallen

Artikel 5.18 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.19 Algemene regels aantal parkeerplaatsen

[Gereserveerd]

Artikel 5.20 Algemene regels fietsenstalling

[Gereserveerd]

Artikel 5.21 Algemene regels parkeergarage

[Gereserveerd]

Artikel 5.22 Algemene regels parkeerterrein

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.5 Bedrijfsactiviteiten

Subparagraaf 5.3.5.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Artikel 5.23 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.24 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.25 Verbod

[Gereserveerd]

Artikel 5.26 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.27 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.28 Aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 5.29 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.30 Advies milieudeskundige

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.2 Bedrijvigheid

Artikel 5.31 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.32 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.33 Verbod

[Gereserveerd]

Artikel 5.34 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.35 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.36 Aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 5.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.38 Advies milieudeskundige

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.3 Grootschalige bedrijvigheid

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.4 Het in gebruik hebben van een nutsvoorziening

Artikel 5.39 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.40 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.5 Het uitoefenen van een nutsbedrijf

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.6 Het zuiveren van rioolwater

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.7 Het in gebruik hebben van een gemeentewerf**Artikel 5.41 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.42 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.6 Culturele en ontspannende activiteiten**Artikel 5.43 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.44 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.45 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.46 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.7 Detailhandelsactiviteiten**Subparagraaf 5.3.7.1 Detailhandelsactiviteiten****Artikel 5.47 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.48 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.49 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.50 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.8 Horeca-activiteiten

Subparagraaf 5.3.8.1 Horeca-activiteiten

Artikel 5.51 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.52 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.53 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.54 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.8.2 Horeca terrassen

Artikel 5.55 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.56 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.9 Hotel-activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.10 Kantooractiviteiten

Artikel 5.57 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.58 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.59 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.11 Maatschappelijke activiteiten

Subparagraaf 5.3.11.1 Algemene regels

Artikel 5.60 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.61 Verbod geluidgevoelige maatschappelijke activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.62 Verbod zeer kwetsbare gebouwen

[Gereserveerd]

Artikel 5.63 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.64 Kinderopvang

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.2 Onderwijsactiviteiten

Artikel 5.65 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.66 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.67 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.3 Gezondheidszorgactiviteiten

Artikel 5.68 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.69 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.70 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.4 Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten

Artikel 5.71 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.72 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.73 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.5 Maatschappelijke opvangactiviteiten

Artikel 5.74 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.75 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.76 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.6 Publieke dienstverleningsactiviteiten

Artikel 5.77 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.78 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.79 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.7 Gemeenschapsactiviteiten

Artikel 5.80 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.81 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.82 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.12 Dienstverleningsactiviteiten

Subparagraaf 5.3.12.1 Dienstverleningsactiviteiten

Artikel 5.83 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.84 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.85 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.86 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.12.2 Seksinrichting

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.12.3 Belwinkel

Artikel 5.87 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.88 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.89 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.13 Recreatieve activiteiten

Artikel 5.90 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.91 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.92 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.14 Sportactiviteiten**Artikel 5.93 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.94 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.95 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.15 Wonen**Subparagraaf 5.3.15.1 Wonen in een woning****Artikel 5.96 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.97 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.98 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.99 Berging bij een woning

[Gereserveerd]

Artikel 5.100 Garagebox bij een woning

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.2 Wonen in een woonwagen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.3 Wonen in een bijzonder woongebouw**Artikel 5.101 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.102 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.103 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.4 Wonen in een bedrijfswoning

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.5 Wonen in een plattelandswoning

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.6 Beroep en bedrijf aan huis

Artikel 5.104 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.105 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.106 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.107 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.108 Advies milieudeskundige

[Gereserveerd]

O

Afdeling 5.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 5.4 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.109 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.110 Voorrangsregel

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.2 Activiteiten in een agrarisch gebied met waarden

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.3 Activiteiten in een natuurgebied en natuurgebied met landschappelijke waarden

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.4 Activiteiten boven, op, onder en nabij kabels en leidingen

Subparagraaf 5.4.4.1 Activiteiten in een gebied met een drinkwater transportleiding

Artikel 5.111 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.112 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.113 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.114 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.115 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.116 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.117 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.2 Activiteiten in een gebied met een gasleiding

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.3 Activiteiten in een gebied met een hoogspanningsleiding**Artikel 5.118 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.119 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.120 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.121 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.122 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.123 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.124 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.4 Activiteiten in een gebied met een bovengrondse hoogspanningsverbinding

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.5 Activiteiten in een gebied met een leidingstrook

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.6 Activiteiten in een gebied met een rioolleiding

Artikel 5.125 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.126 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.127 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.128 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.129 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.130 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.131 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.7 Activiteiten in een gebied met een warmteleiding

Artikel 5.132 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.133 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.134 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.135 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.136 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.137 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.138 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.5 Activiteiten in het beperkingengebied lokale spoorweg

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.6 Activiteiten in een gebied met archeologie

Artikel 5.139 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.140 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.141 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.142 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.143 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.144 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.145 Maatwerkvoorschriften

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.7 Activiteiten in een beschermd stadsgezicht

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.8 Activiteiten in het beperkingengebied externe veiligheid

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.9 Activiteiten in een gebied met groen**Artikel 5.146 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.147 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.148 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.149 Verbod

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.10 Activiteiten in een gebied met verkeer**Subparagraaf 5.4.10.1 Activiteiten in een gebied met verkeer****Artikel 5.150 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.151 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.152 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.153 Verbod

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.10.2 Activiteiten in een verblijfsgebied

Artikel 5.154 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.155 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.156 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.157 Verbod

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.11 Activiteiten in een gebied met water

Artikel 5.158 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.159 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.160 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.161 Verbod

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.12 Activiteiten in een gebied met een waterkering

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.13 Activiteiten in een gebied met een waterstaatkundige functie

Artikel 5.162 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.163 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.164 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.165 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.166 Advies waterschap

[Gereserveerd]

P

Na afdeling 5.4 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 5.5 Objecten met beperkingen

Paragraaf 5.5.1 Rijksmonumenten

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.5.2 Gemeentelijke monumenten

[Gereserveerd]

Q

Artikel 6.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op:
 - a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk;
 - b. het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken; en
 - c. het slopen van een bouwwerk.
2. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op alle regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in dit hoofdstuk.
3. Met uitzondering van afdeling 6.1 en afdeling 6.2, is een paragraaf in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dit in hoofdstuk 4 is bepaald.

R

Artikel 6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.3 Bouwen overeenkomstig gebruiksactiviteit

[Gereserveerd]

1. Het is verboden bouwwerken te bouwen, in stand te houden en te gebruiken in strijd met de op een locatie toegestane gebruiksactiviteit.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken bedoeld in artikel 6.22.

S

Artikel 6.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.7 Mantelzorg

Voor de toepassing van ~~de paragrafen~~ paragraaf 6.2.1 en 6.2.2 wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.

T

Artikel 6.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.10 Meetbepalingen

1. Voor de toepassing van ~~de paragrafen~~paragraaf 6.2.1 en 6.2.2 worden de waarden die daarin in ~~metern~~ of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 - a. afstanden loodrecht;
 - b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
 - c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.
2. Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

U

Na artikel 6.10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 6.11 Wijze van meten

Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 6 wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakpellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk;
- f. de breedte van een gebouw: van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en grootste breedte;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelgrens is gelegen, haaks op de perceelgrens;
- h. de hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

V

Artikel 6.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.11~~ 6.12 Algemene afbakeningseisen

1. De artikelen ~~6.196.22~~ en ~~6.246.27~~ zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.
2. Bij de toepassing van de artikelen ~~6.196.22~~ en ~~6.246.27~~ blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het bij een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel ~~6.246.22~~, onder a, of ~~6.196.27~~ onder a, of een bestaand bouwwerk als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~, onder c, gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

W

Het opschrift van artikel 6.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.12~~ 6.13 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

X

Het opschrift van artikel 6.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.13~~ 6.14 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Y

Artikel 6.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.14~~ 6.15 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
 - e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.
3. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een verbindingsweg:
 - a. een breedte van ten minste 4,5 m;
 - b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
 - c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
 - d. een doeltreffende afwatering.
4. Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
5. Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.
6. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de bereikbaarheid van een bouwwerk voor hulpdiensten houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.
- ~~6~~ 7. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de bereikbaarheid van een bouwwerk voor hulpverleningsdiensten houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.

Z

Artikel 6.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.15~~ 6.16 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090; of
 - d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.
3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel ~~6.14~~ 6.15, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.
5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.
6. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de opstelplaats voor brandweervoertuigen houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.
- 6.7. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.

AA

Het opschrift van artikel 6.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.16~~ 6.17 Bluswatervoorziening

BB

Het opschrift van artikel 6.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.17~~ 6.18 Vrijstelling van archeologisch onderzoek

CC

Na artikel 6.17 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 6.19 Bouwen van een zeer kwetsbaar gebouw in een explosievoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Artikel 6.20 Bouwen van een zeer kwetsbaar gebouw in een brandvoorschriftengebied

[Gereserveerd]

DD

Paragraaf 6.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.2.1 ~~Bouwwerken uitgezonderd van~~ Uitzondering op de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Subparagraaf 6.2.1.1 Bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

[Red: Artikel 6.18 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.18~~ 6.21 Toepassingsbereik

Deze paragraaf ~~is van toepassing op~~ bevat regels over bouwwerken waarop de vergunningplicht uit ~~6.276.52~~ niet van toepassing is.

[Red: Artikel 6.19 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.19~~ 6.22 Vergunningvrije bouwwerken

In uitzondering op artikel ~~6.276.52~~ mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt worden zonder omgevingsvergunning:

- a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. gelegen in het achtererfgebied;
 3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 4. niet hoger dan 5 meter;
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 7. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - I. 5 meter;
 - II. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - III. het hoofdgebouw;
 8. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - I. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
 - II. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
 9. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - I. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m² : 50% van dat bebouwingsgebied;
 - II. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m² : 50 m² , vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² ; en
 - III. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m² : 90 m² , vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² , tot een maximum van in totaal 150 m² ; en
 10. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - I. een woonwagen;
 - II. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunning-

- houder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
- III. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- b. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter;
 2. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat;
 3. achter de voorgevelrooilijn; en
 4. op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; en
- c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

[Red: Artikel 6.20 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.20~~ 6.23 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 ~~meter~~ van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel ~~6.196.22~~, subonder a, onder 8, onder II, van overeenkomstige toepassing.
2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in artikel ~~6.196.22~~, subonder a, onder ~~39~~, gestelde eisen de volgende eisen:
 - a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en
 - c. buiten de bebouwde kom.

[Red: Artikel 6.21 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.21~~ 6.24 Inperkingen artikel ~~6.196.22~~ vanwege cultureel erfgoed

Artikel ~~6.196.22~~ is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:

- a. in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermde gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermde provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermde rijksmonument; of
- b. op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermde stads- of dorpsgezicht is gegeven.

[Red: Artikel 6.22 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.22~~ 6.25 Inperkingen artikel ~~6.196.22~~ vanwege externe veiligheid

Artikel ~~6.196.22~~, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:

- a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
- b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringsstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of
- c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:
 1. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;
 2. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 3. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 4. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;

5. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
6. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
12. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is; of
14. artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.

Subparagraaf 6.2.1.2 Bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing

[Red: Artikel 6.23 verplaatst van paragraaf 6.2.2 naar subparagraaf 6.2.1.2.]

Artikel ~~6.23~~ 6.26 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op bouwwerken waarop de vergunningplicht uit artikel ~~6.276.52~~ niet van toepassing is.
2. De overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan zijn ook van toepassing.

[Red: Artikel 6.24 verplaatst van paragraaf 6.2.2 naar subparagraaf 6.2.1.2.]

Artikel ~~6.24~~ 6.27 Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing

1. In uitzondering op artikel ~~6.276.52~~ mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt worden zonder omgevingsvergunning:
 - a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. gelegen in achtererfgebied;
 3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 4. niet hoger dan 5 m;
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 - b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. niet hoger dan 5 m; en
 3. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
 - c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;

4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
6. zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak;
- d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 4 m; en
 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouw-erf bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;
- f. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:
 1. een silo; of
 2. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- g. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
- h. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 2. geen uitbreiding van het bouwvolume;
 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen; en
 4. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, onder b, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als niet aan de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt voldaan.

[Red: Artikel 6.25 verplaatst van paragraaf 6.2.2 naar subparagraaf 6.2.1.2.]

Artikel ~~6.25~~ 6.28 Inperkingen artikel ~~6.246.27~~ vanwege cultureel erfgoed

1. Op een activiteit die wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument is artikel ~~6.246.27~~ niet van toepassing.
2. Op een activiteit die wordt verricht bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument is alleen artikel ~~6.246.27~~, aanhef en onder d tot en met h, van toepassing.
3. Op een activiteit die wordt verricht op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functieaanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven, is artikel ~~6.246.27~~ alleen van toepassing voor zover het gaat om:
 - a. in pandige wijzigingen;
 - b. een wijziging van een achtergevel of achterdakvlak, als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
 - c. een bouwwerk op een gebouw-erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouw-erf niet ook deel uitmaakt van het gebouw-erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd; of
 - d. een bouwwerk op een locatie die onderdeel is van openbaar toegankelijk gebied.
4. Artikel ~~6.246.27~~, aanhef en onder a en b, is ook niet van toepassing als in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, voor de locatie waarop de bouwactiviteit wordt verricht, regels zijn gesteld als bedoeld in artikel ~~6.176.18~~ over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, tenzij:
 - a. het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft een oppervlakte heeft van minder dan 50 m²; of
 - b. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning te verrichten waarop regels als bedoeld in artikel ~~6.176.18~~ over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een

aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn.

EE

Paragraaf 6.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.2.2 ~~Bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing Algemene bouwregels~~

Subparagraaf 6.2.2.1 Algemene bouwregels bouwwerken

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.2 Algemene bouwregels gebouwen

Artikel 6.29 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.30 Algemene bouwregels gebouwen

[Gereserveerd]

Artikel 6.31 Omgevingsnormen gebouwen

[Gereserveerd]

Artikel 6.32 Uitstekende delen gebouwen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.3 Algemene bouwregels woningen

Artikel 6.33 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.34 Algemene bouwregels woningen

[Gereserveerd]

Artikel 6.35 Omgevingsnormen woningen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.4 Algemene bouwregels bijbehorend bouwwerk (woning)

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.5 Algemene bouwregels bouwwerk geen gebouw zijnde

Artikel 6.36 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.37 Algemene bouwregels bouwwerk geen gebouw zijnde

[Gereserveerd]

Artikel 6.38 Omgevingsnormen bouwwerk geen gebouw zijnde

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.6 Algemene bouwregels ondergronds bouwen

Artikel 6.39 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.40 Algemene bouwregels souterrain

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.7 Algemene bouwregels specifieke bouwwerken

Artikel 6.41 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.42 Voorrangsregel

[Gereserveerd]

Artikel 6.43 Algemene bouwregels nutsvoorzieningen

[Gereserveerd]

Artikel 6.44 Algemene bouwregels kerktoren

[Gereserveerd]

Artikel 6.45 Algemene bouwregels dakkapel op een kap of schuin dakvlak

[Gereserveerd]

Artikel 6.46 Algemene bouwregels gebouwd terras bij wonen

[Gereserveerd]

Artikel 6.47 Algemene bouwregels masten

[Gereserveerd]

Artikel 6.48 Algemene bouwregels horeca terras

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.8 Algemene bouwregels bouwwerken volkstuin

Artikel 6.49 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.50 Algemene bouwregels bouwwerken volkstuin in Pendrecht

[Gereserveerd]

FF

Het opschrift van artikel 6.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.26~~ 6.51 Toepassingsbereik

GG

Het opschrift van artikel 6.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.27~~ 6.52 Aanwijzing vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

HH

Het opschrift van artikel 6.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.28~~ 6.53 Toepassingsbereik

II

Artikel 6.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.29~~ 6.54 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de bouwkosten;
- b. de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie volledig voorzien van indeling, maatvoering, de gebruiksfunctie en de opgave van de gebruiksoppervlakte per bouwlaag;
- c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de ~~bruto vloeroppervlakte~~ bruto vloeroppervlak (b.v.o.) in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
 5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
 6. de plaats van de bluswatervoorziening;
 7. de aangegeven weg(en) geschikt voor verbindingsweg voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten; en
 8. de opstelplaats(en) voor brandweervoertuigen;
- e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen, waarbij ook het straatpeil en de hoogte van de begane grondvloer ten opzichte van N.A.P. zijn aangegeven;
- f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;
- h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota Rotterdam 2025 - Kwaliteit voor de toekomst of de rechtsopvolger(s) daarvan:
 1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
 2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
 3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
 4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
- j. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

JJ

Artikel 6.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.30~~ 6.55 Toepassingsbereik

~~Deze subparagraaf is van toepassing op de beoordelingsregels voor de omgevingsplanactiviteit bouwen.~~

Deze paragraaf bevat beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen zoals bedoeld in artikel 6.52.

KK

Artikel 6.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.31~~ 6.56 Algemene beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwen

1. ~~Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.27 wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels in paragraaf 6.3.3.~~

2. ~~In het werkingsgebied regels tijdelijk deel nog niet vervallen wordt een aanvraag om omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.27 alleen verleend als:~~
a. ~~de activiteit niet in strijd is met de regels in deze paragraaf; en~~
b. ~~de activiteit niet in strijd is met de regels in het tijdelijk omgevingsplan over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.~~

1. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit hoofdstuk gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

2. Op de locatie regels tijdelijk deel nog niet vervallen wordt in aanvulling op het eerste lid een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in het tijdelijk deel van het omgevingsplan bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet.

LL

Artikel 6.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.32~~ 6.57 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. ~~In het werkingsgebied~~ Op de locatie regels tijdelijk deel nog niet vervallen kan in afwijking van artikel ~~6.31~~ 6.56 de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

MM

Artikel 6.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.33~~ 6.58 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. In afwijking van artikel ~~6.31~~ 6.56 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet;
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

NN

Het opschrift van artikel 6.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.34~~ 6.59 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

OO

Na artikel 6.34 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 6.60 Beoordelingsregel parkeernormering

[Gereserveerd]

PP

Het opschrift van subparagraaf 6.3.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Subparagraaf 6.3.3.2 ~~Beoordelingsregels~~ Specifieke beoordelingsregels welstand

QQ

Het opschrift van artikel 6.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.35~~ 6.61 Toepassingsbereik

RR

Artikel 6.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.36~~ 6.62 ~~Beoordelingsregel~~ Specifieke beoordelingsregels welstand omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. ~~Een~~ omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel ~~6.27~~ 6.52 wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota Rotterdam 2025 - Kwaliteit voor de toekomst of de rechtsopvolger(s) daarvan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
 - a. het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; of
 - b. het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid toch moet worden verleend.

SS

Na subparagraaf 6.3.3.2 worden acht subparagrafen ingevoegd, luidende:

Subparagraaf 6.3.3.3 Specifieke beoordelingsregels gebouwen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.4 Specifieke beoordelingsregels woningen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.5 Specifieke beoordelingsregels bijbehorend bouwwerk (woning)

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.6 Specifieke beoordelingsregels bouwwerk geen gebouw zijnde

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.7 Specifieke beoordelingsregels ondergronds bouwen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.8 Specifieke beoordelingsregels specifieke bouwwerken

Artikel 6.63 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.64 Specifieke beoordelingsregels omgevingsvergunning bebouwde horeca terrassen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.9 Specifieke beoordelingsregels bouwwerken volkstuin

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.10 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften om af te wijken

Artikel 6.65 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.66 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane afmetingen, maten en percentages

[Gereserveerd]

Artikel 6.67 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane bouwhoogte techniek

[Gereserveerd]

TT

Afdeling 6.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 6.4 Slopen van bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.4.1 Slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

Artikel 6.68 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.69 Voorrangsregel

[Gereserveerd]

Artikel 6.70 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 6.71 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 6.72 Aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 6.73 Beoordelingsregels omgevingsvergunning slopen

[Gereserveerd]

Artikel 6.74 Advies Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.4.2 Slopen van een beschermd stadsgezicht

[Gereserveerd]

UU

Artikel 7.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.2 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet;
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

VV

Artikel 7.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.18 Eisen aan tekeningen als bedoeld in de artikelen 7.14 tot en met 7.16

1. Bij een aanvraag als bedoeld in de artikelen 7.14 ~~tot~~, 7.15 ~~en met~~ 7.16 hebben tekeningen een schaal die niet kleiner is dan:
 - a. 1:1000, als het gaat om een situatietekening;
 - b. 1:100, als het gaat om een algemene geveltekening;
 - c. 1:20 of 1:50, als het gaat om een geveltekening voor een ingrijpende wijziging; en
 - d. 1:100, als het gaat om een plattegrondtekening, doorsnedetekening of een tekening van het dakaanzicht.
2. Een detailtekening heeft een schaal van 1:1, 1:2 of 1:5 en is voorzien van een omschrijving van de materiaaltoepassing en de maatvoering.
3. Uit een situatietekening die is voorzien van een noordpijl blijkt de oriëntatie van het monument op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen.
4. Een plattegrondtekening en een doorsnedetekening bevatten de volgende historische gegevens:
 - a. balklagen:
 1. gestippeld aangegeven in plattegronden van ruimten onder de balklagen; en

2. getekend aangegeven in doorsneden met aanduiding van de afmetingen;
- b. geornamenteerde plafonds, gestippeld aangegeven in plattegronden van de ruimten waar deze zich bevinden;
- c. houtafmeting, balklagen en kapconstructie, aangegeven in doorsneden van de bestaande en van de nieuwe toestand; en
- d. bijzondere ruimten of bouwdelen, direct of indirect betrokken bij de activiteit, aangegeven in plattegronden en doorsneden.

WW

Artikel 7.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.19 Overeenkomstige toepassing voorbeschermd gemeentelijk monument

De artikelen 7.11 ~~tot, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17 en met~~ 7.18 zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een voorbeschermd gemeentelijk monument.

XX

Artikel 7.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.20 Omgevingsplanactiviteit: inrit of uitrit

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het maken, hebben of veranderen van een ~~uitweg~~ ~~inrit~~ of ~~uitrit~~ of het gebruik daarvan worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de beoogde toestand met daarop:
 1. de locatie van de inrit of uitrit aan het voor-, zij- of achtererf;
 2. de afmeting van de nieuwe inrit of uitrit of de te veranderen bestaande inrit of uitrit en de beoogde verandering daarvan;
 3. de te gebruiken materialen; en
 4. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan voor het aanleggen of het gebruik van de inrit of uitrit, zoals bomen, lantaarnpalen en nutsvoorzieningen; en
- b. foto's van de locatie van de te maken inrit of uitrit of de te veranderen bestaande inrit of uitrit.

YY

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 Beheer en onderhoud

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1 Onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen

[Gereserveerd]

Afdeling 8.2 Gedoogplichten

[Gereserveerd]

ZZ

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9 Financiële bepalingen

[Gereserveerd]

Afdeling 9.1 Kostenverhaal

[Gereserveerd]

Afdeling 9.2 Nadeelcompensatie

[Gereserveerd]

AAA

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 Handhaving

[Gereserveerd]

Afdeling 11.1 Strafbepalingen

[Gereserveerd]

Afdeling 11.2 Kwaliteitsborging en afstemming uitvoering en handhaving

[Gereserveerd]

BBB

Hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 Monitoring en informatie

[Gereserveerd]

Afdeling 12.1 Monitoring

[Gereserveerd]

CCC

Hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 13 Overgangsrecht

Afdeling 13.1 Overgangsrecht

Paragraaf 13.1.1 Overgangsrecht algemeen

[Red: Artikel 13.1 verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel 13.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk bevat ~~regels~~ algemene bepalingen over het overgangsrecht.
2. Van dit hoofdstuk kan elders in dit omgevingsplan met specifieke overgangsrechtelijke ~~re-~~ gelsbepalingen worden afgeweken. In dat geval is ~~dat~~ dan het specifieke overgangsrecht van toepassing.

Artikel 13.2 Overgangsrecht met betrekking tot verleende vergunningen en maatwerkvoorschriften

Een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift dat na 1 januari 2024 en voor inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan is verleend of gesteld blijft ook na wijziging van de daarop betrekking hebbende regels in dit omgevingsplan gelden.

Artikel 13.3 Overgangsrecht met betrekking tot een aanvraag om een vergunning of maatwerkvoorschrift

1. Op een aanvraag om een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op grond van het omgevingsplan wordt de beslissing genomen met toepassing van de regels zoals die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist.
2. In afwijking van het eerste lid geldt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die op grond van het omgevingsplan golden op het moment van de aanvraag, maar uitsluitend indien ten tijde van het indienen van de aanvraag sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, en er ook geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.

Artikel 13.4 Overgangsrecht met betrekking tot een nieuwe vergunningplicht

1. Als een activiteit voor de inwerkingtreding van een wijziging van dit omgevingsplan zonder vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht, en als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan een vergunningplicht gaat gelden, dan geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die nieuwe vergunningplicht een omgevingsvergunning van rechtswege voor een termijn van twee jaar, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van die vergunningplicht.
2. De in het eerste lid bedoelde omgevingsvergunning van rechtswege vervalt indien de vergunningplichtige activiteit, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde nieuwe vergunningplicht, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

[Red: Artikel 13.2 verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel ~~13.2~~ 13.5 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten

1. Voor de toepassing van de artikelen ~~6.256.24~~, ~~6.28~~, eerste en tweede lid, ~~6.21~~, 7.11, 7.12, 7.14 ~~tot en met~~, ~~7.15~~, ~~7.16~~, 7.17 en 7.19 wordt onder gemeentelijk monument respectievelijk voorbeschermde gemeentelijk monument ook verstaan een monument of archeologisch monument dat op grond van een gemeentelijke verordening is aangewezen respectievelijk waarop, voordat het is aangewezen, die verordening van overeenkomstige toepassing is.
2. Het eerste lid is van toepassing:
 - a. als het gaat om een aangewezen monument of archeologisch monument: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven; en
 - b. als het gaat om een monument of archeologisch monument waarop voordat het is aangewezen de verordening van overeenkomstige toepassing is: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of dit omgevingsplan geen voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om die functie-aanduiding te geven.

[Red: Artikel 13.3 verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel ~~13.3~~ 13.6 Overgangsrecht: rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

De artikelen ~~6.256.24~~, ~~derde lid~~, ~~aanhel~~ en ~~onder b~~ en ~~6.21~~ ~~6.28~~, ~~aanhel~~ en ~~onder b~~ ~~derde lid~~, zijn van overeenkomstige toepassing op een activiteit als bedoeld in die artikelonderdelen die wordt verricht op een locatie waarvoor een op grond van artikel 4.35, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet als instructie geldende aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet van kracht is, zolang in dit omgevingsplan aan die locatie nog niet de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven.

[Red: Artikel 13.4 verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel ~~13.4~~ 13.7 Overgangsrecht: bestaande bouwwerken

Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

Paragraaf 13.1.2 Overgangsrecht bouwen

Artikel 13.8 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. als een gebouw door een calamiteit niet meer aanwezig is mag het bouwwerk na een calamiteit volledig worden herbouwd of aangepast, zolang de aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen twee jaar na de dag van de calamiteit wordt ingediend.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid 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 zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Paragraaf 13.1.3 Overgangsrecht gebruik

Artikel 13.9 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat omgevingsplan.

DDD

Hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 17 Project ZuidPleinweg

[Gereserveerd]

Afdeling 17.1 Algemene bepalingen

Artikel 17.1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie ZuidPleinweg.
2. De regels in paragraaf 4.2.3, 4.2.4 en 4.2.9 zijn niet van toepassing op de locatie ZuidPleinweg.

3. De regels in hoofdstuk 5, met uitzondering van afdeling 5.2, zijn niet van toepassing op de locatie ZuidPleinweg.

4. De regels in paragraaf 6.2.2 en 6.3.3 zijn niet van toepassing op de locatie ZuidPleinweg.

Artikel 17.2 Gebruiksverbod

Het is verboden om locaties te gebruiken anders dan overeenkomstig de in dit hoofdstuk aan de locatie toebedeelde activiteiten.

Afdeling 17.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Paragraaf 17.2.1 Thema's

Subparagraaf 17.2.1.1 Bouwwerken

Artikel 17.3 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk op de locatie ZuidPleinweg; en
- b. het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken op de locatie ZuidPleinweg.

Artikel 17.4 Het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk op de locatie ZuidPleinweg voldaan aan:

- a. afdeling 6.1 Algemene bepalingen;
- b. paragraaf 6.2.1 Uitzondering op de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- c. paragraaf 6.3.1 Vergunningplicht;
- d. paragraaf 6.3.2 Aanvraagvereisten;
- e. paragraaf 17.3.3 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden;
- f. paragraaf 17.4.1 Algemene bouwregels; en
- g. subparagraaf 17.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Artikel 17.5 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken op de locatie ZuidPleinweg voldaan aan:

- a. afdeling 6.1 Algemene bepalingen;
- b. paragraaf 6.2.1 Uitzondering op de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- c. paragraaf 6.3.1 Vergunningplicht;
- d. paragraaf 6.3.2 Aanvraagvereisten;
- e. paragraaf 17.3.3 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden;
- f. paragraaf 17.4.1 Algemene bouwregels; en
- g. subparagraaf 17.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Subparagraaf 17.2.1.2 Moderniseringslocatie ZuidPleinweg

Artikel 17.6 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op de locatie moderniseringslocatie ZuidPleinweg.

Artikel 17.7 Aanwijzing moderniseringslocatie ZuidPleinweg

1. De gronden op de locatie moderniseringslocatie ZuidPleinweg zijn aangewezen tot moderniseringslocatie als bedoeld in artikel 4.18 van de Omgevingswet;
2. Zolang de aanwezige bouwwerken niet gemoderniseerd of vervangen zijn met soortgelijke bebouwing, zoals bedoeld in artikel 4.18 van de Omgevingswet, wordt het gebruik van gronden of bouwwerken op de locatie moderniseringslocatie ZuidPleinweg aangemerkt als strijdig met de toegestane activiteiten op die locatie.

Subparagraaf 17.2.1.3 Infrastructuur en publiek toegankelijk gebied

Subsubparagraaf 17.2.1.3.1 Verkeer

Artikel 17.8 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten in een verblijfsgebied op de locatie verblijfsgebied ZuidPleinweg.

Artikel 17.9 Activiteiten in een verblijfsgebied

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden op de locatie verblijfsgebied ZuidPleinweg alleen activiteiten verricht als wordt voldaan aan subparagraaf 17.3.3.3 Activiteiten in een verblijfsgebied.

Subparagraaf 17.2.1.4 Cultureel erfgoed

Subsubparagraaf 17.2.1.4.1 Archeologie

Artikel 17.10 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten in een gebied met archeologie op de locatie archeologie ZuidPleinweg.

Artikel 17.11 Activiteiten in een gebied met archeologie

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op de locatie archeologie ZuidPleinweg alleen activiteiten verricht als wordt voldaan aan subparagraaf 17.3.3.2 Activiteiten in een gebied met archeologie.

Afdeling 17.3 Activiteiten

Paragraaf 17.3.1 Algemene bepalingen en activiteitoverstijgende regels

Subparagraaf 17.3.1.1 Algemeen

Artikel 17.12 Toepassingsbereik

Deze afdeling 17.3 Activiteiten is van toepassing op activiteiten in dit hoofdstuk.

Artikel 17.13 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit veranderen activiteit

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een gebruiksactiviteit te veranderen op de locatie vergunningplicht veranderen activiteit ZuidPleinweg.

Artikel 17.14 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit uit afdeling 17.3 worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. het telefoonnummer van de aanvrager;
- c. het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- d. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- e. als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde;
- f. het e-mailadres van de aanvrager of de gemachtigde.

Subparagraaf 17.3.1.2 Parkeernormering

Artikel 17.15 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op een omgevingsplanactiviteit waarvoor op grond van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 17.16 Voldoende parkeergelegenheid

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, zoals bedoeld in artikel 17.13, kan alleen worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
2. Bij de toets of wordt voldaan aan het eerste lid wordt nader invulling gegeven op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025'. Als dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Paragraaf 17.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruiimte

Subparagraaf 17.3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 17.17 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op de activiteiten in afdeling 17.3 Activiteiten.

Artikel 17.18 Gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak activiteiten

Op de locatie gezamenlijk maximum commerciële-activiteiten ZuidPleinweg is het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van commerciële-activiteiten niet meer dan het maximum gezamenlijk bruto vloeroppervlak commerciële-activiteiten ZuidPleinweg dat op de locatie is bepaald voor de volgende activiteiten:

- a. bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in subparagraaf 17.3.2.2;
- b. culturele en ontspannende activiteiten, zoals bedoeld in subparagraaf 17.3.2.3;
- c. horeca-activiteiten, zoals bedoeld in subparagraaf 17.3.2.4;
- d. kantooractiviteiten, zoals bedoeld in subparagraaf 17.3.2.5;
- e. maatschappelijke activiteiten, zoals bedoeld in subparagraaf 17.3.2.6;
- f. dienstverleningsactiviteiten, zoals bedoeld in subparagraaf 17.3.2.7.

Subparagraaf 17.3.2.2 Bedrijfsactiviteiten

Subsubparagraaf 17.3.2.2.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Artikel 17.19 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van kleinschalige bedrijvigheid.
2. Onder kleinschalige bedrijvigheid worden alleen de volgende soorten onderscheiden:
 - a. grafische afwerking;
 - b. reproductiebedrijven opgenomen media;
 - c. meubelstofeerderijen, met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 200 m²;
 - d. autobeklederijen;
 - e. reparatie t.b.v. particulieren, waaronder geen auto's en motorfietsen vallen;
 - f. computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.
3. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.20 Locatiebepaling

Kleinschalige bedrijvigheid wordt alleen verricht op de locatie kleinschalige bedrijvigheid ZuidPleinweg.

Artikel 17.21 Algemene regels

1. Op de locatie kleinschalige bedrijvigheid ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.
2. Het maximum bruto vloeroppervlak is voor alle kleinschalige bedrijvigheidsactiviteiten gezamenlijk op de locatie kleinschalige bedrijvigheid ZuidPleinweg niet meer dan 1.000 m².
3. Op de locatie kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond ZuidPleinweg vindt kleinschalige bedrijvigheid alleen plaats op de begane grond.

Artikel 17.22 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is op de locatie kleinschalige bedrijvigheid ZuidPleinweg verboden om zonder omgevingsvergunning een kleinschalige bedrijfsactiviteit te verrichten dat niet is aangewezen in artikel 17.19, tweede lid.

Artikel 17.23 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 17.22, wordt alleen verleend als de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen aan de op grond van artikel 17.19, tweede lid, toegelaten bedrijfsactiviteiten.

Artikel 17.24 Advies milieudeskundige

Alvorens de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 17.22, te verlenen wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een milieudeskundige.

Subsubparagraaf 17.3.2.2 Bedrijvigheid

Artikel 17.25 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van bedrijvigheid.
2. Onder bedrijvigheid worden alleen de volgende soorten onderscheiden:
 - a. consumptie-ijsfabrieken, met een perceeloppervlakte van minder dan 200 m²;
 - b. broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, met een verwerkingscapaciteit van minder dan 7500 kilogram meel indien gebruik wordt gemaakt van charge-ovens;
 - c. cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken, met een perceeloppervlakte van minder dan 200 m²;
 - d. suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, met een perceeloppervlakte van minder dan 200 m²;
 - e. vervaardiging van wijn, cider e.d.;
 - f. vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer);
 - g. kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken;
 - h. kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen;
 - i. binderijen;
 - j. grafische reproductie en zetten;
 - k. overige grafische activiteiten;
 - l. verbandmiddelenfabrieken;
 - m. aardewerkfabrieken, waarvan het totale vermogen van de elektrische ovens minder is dan 40 kW;
 - n. kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie;
 - o. elektrotechnische industrie n.e.g.;
 - p. fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie;
 - q. fabricage van munten, sieraden e.d.;
 - r. muziekinstrumentenfabrieken;
 - s. sociale werkvoorziening;
 - t. cateringbedrijven;
 - u. aannemersbedrijven met werkplaats, met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 1000 m²;
 - v. handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven;
 - w. handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires;
 - x. autowasserijen;
 - y. post- en koeriersdiensten;
 - z. personenautoverhuurbedrijven;
 - aa. verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.;
 - ab. natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk;
 - ac. foto- en filmontwikkelcentrales;
 - ad. verwerking fotochemisch en galvano-afval;
 - ae. chemische wasserijen en ververijen;
 - af. wasverzendinrichtingen;
 - ag. opslaggebouwen (verhuur opslagruimte);
 - ah. groothandel in bloemen en planten;
 - ai. groothandel in dranken;

- aj. groothandel in tabaksproducten;
- ak. groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk;
- al. groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen;
- am. groothandel in overige voedings- en genotmiddelen;
- an. groothandel in overige consumentenartikelen;
- ao. groothandel in consumentenvuurwerk, indien het consumentenvuurwerk is verpakt en de opslag minder is dan 10 ton;
- ap. groothandel in munitie;
- aq. groothandel in hout- en bouwmaterialen, met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 2000 m²;
- ar. groothandel in zand en grind, met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 200 m²;
- as. groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur, met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 2000 m²;
- at. groothandel in kunstmeststoffen;
- au. groothandel in overige intermediaire goederen;
- av. overige groothandels (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.).

3. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.26 Locatiebepaling

Bedrijvigheid wordt alleen verricht op de locatie bedrijvigheid ZuidPleinweg.

Artikel 17.27 Algemene regels

1. Op de locatie bedrijvigheid ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.
2. Op de locatie bedrijvigheid op de begane grond ZuidPleinweg vindt bedrijvigheid alleen plaats op de begane grond.

Artikel 17.28 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is op de locatie bedrijvigheid ZuidPleinweg verboden om zonder omgevingsvergunning een bedrijfsactiviteit te verrichten dat niet is aangewezen in artikel 17.25.

Artikel 17.29 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 17.28, wordt alleen verleend als de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen aan de op grond van artikel 17.25, tweede lid, toegelaten bedrijfsactiviteiten;

Artikel 17.30 Advies milieudeskundige

Alvorens de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 17.28, te verlenen wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een milieudeskundige.

Subparagraaf 17.3.2.3 Culturele en ontspannende activiteiten

Artikel 17.31 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van culturele en ontspannende activiteiten.
2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.32 Locatiebepaling

Een culturele en ontspannende activiteit wordt alleen verricht op de locatie cultuur en ontspanning ZuidPleinweg.

Artikel 17.33 Algemene regels

1. Op de locatie cultuur en ontspanning ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.

2. Het maximum bruto vloeroppervlak is voor alle culturele en ontspannende activiteiten gezamenlijk op de locatie cultuur en ontspanning ZuidPleinweg niet meer dan 500 m².
3. Op de locatie cultuur en ontspanning op de begane grond ZuidPleinweg vindt een culturele en ontspannende activiteit alleen plaats op de begane grond.

Subparagraaf 17.3.2.4 Horeca-activiteiten

Subsubparagraaf 17.3.2.4.1 Horeca-activiteiten

Artikel 17.34 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het uitoefenen van horeca-activiteiten.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.35 Locatiebepaling

Een horeca-activiteit wordt alleen verricht op de locatie horeca ZuidPleinweg.

Artikel 17.36 Verbijzondering locatiebepaling

In uitzondering op artikel 17.35 wordt de locatie horecacategorie B ZuidPleinweg gebruikt voor horecacategorie B.

Artikel 17.37 Algemene regels

1. Op de locatie horeca ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.
2. Op de locatie horeca op de begane grond en de eerste verdieping ZuidPleinweg is het uitoefenen van een horeca-activiteit alleen toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.
3. Het maximum bruto vloeroppervlak is voor alle horeca-activiteiten gezamenlijk op de locatie horeca ZuidPleinweg niet meer dan 600 m².

Subsubparagraaf 17.3.2.4.2 Horeca terrassen

Artikel 17.38 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruik van horeca terrassen ten behoeve van een aangrenzende horeca-activiteit.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.39 Locatiebepaling

Horeca terrassen zijn alleen toegestaan op de locatie horeca terras ZuidPleinweg aangrenzend aan de bijbehorende horeca-activiteit.

Subparagraaf 17.3.2.5 Kantooractiviteiten

Artikel 17.40 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van kantooractiviteiten.
2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.41 Locatiebepaling

Een kantooractiviteit wordt alleen verricht op de locatie kantoor ZuidPleinweg.

Artikel 17.42 Algemene regels

1. Op de locatie kantoor ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.

2. Het maximum bruto vloeroppervlak is voor alle kantorenactiviteiten gezamenlijk op de locatie kantoor ZuidPleinweg niet meer dan 1500 m².
3. Op de locatie kantoor op de begane grond ZuidPleinweg vindt een kantooractiviteit alleen plaats op de begane grond.

Subparagraaf 17.3.2.6 Maatschappelijke activiteiten

Subsubparagraaf 17.3.2.6.1 Algemene regels

Artikel 17.43 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op de maatschappelijke activiteiten genoemd in subparagraaf 17.3.2.6.

Artikel 17.44 Verbod geluidgevoelige maatschappelijke activiteiten

Op de locatie geluidgevoelige maatschappelijke activiteiten uitgezonderd ZuidPleinweg is het verboden de volgende activiteiten te verrichten:

- a. onderwijsactiviteiten en nevenactiviteiten daarvan;
- b. kinderopvangactiviteiten met bedgebied en nevenactiviteiten daarvan;
- c. gezondheidszorgactiviteiten met bedgebied en nevenactiviteiten daarvan.

Artikel 17.45 Algemene regels

1. Op de locatie maatschappelijke activiteiten ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.
2. Het maximum bruto vloeroppervlak is voor alle maatschappelijke activiteiten gezamenlijk op de locatie maatschappelijke activiteiten ZuidPleinweg niet meer dan 1500 m².

Subsubparagraaf 17.3.2.6.2 Onderwijsactiviteiten

Artikel 17.46 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van onderwijsactiviteiten.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.47 Locatiebepaling

Een onderwijsactiviteit wordt alleen verricht op de locatie onderwijs ZuidPleinweg.

Artikel 17.48 Algemene regels

Op de locatie onderwijs op de begane grond ZuidPleinweg vindt een onderwijsactiviteit alleen plaats op de begane grond.

Subsubparagraaf 17.3.2.6.3 Gezondheidszorgactiviteiten

Artikel 17.49 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van gezondheidszorgactiviteiten.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.50 Locatiebepaling

Een gezondheidszorgactiviteit wordt alleen verricht op de locatie gezondheidszorg ZuidPleinweg.

Artikel 17.51 Algemene regels

Op de locatie gezondheidszorg op de begane grond ZuidPleinweg vindt een gezondheidszorgactiviteit alleen plaats op de begane grond.

Subsubparagraaf 17.3.2.6.4 Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten

Artikel 17.52 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.53 Locatiebepaling

Een religieus of levensbeschouwelijke activiteit wordt alleen verricht op de locatie religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten ZuidPleinweg.

Artikel 17.54 Algemene regels

Op de locatie religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten op de begane grond ZuidPleinweg vindt een religieuze of levensbeschouwelijke activiteit alleen plaats op de begane grond.

Subsubparagraaf 17.3.2.6.5 Publieke dienstverleningsactiviteiten

Artikel 17.55 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van publieke dienstverleningsactiviteiten.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.56 Locatiebepaling

Een publieke dienstverleningsactiviteit wordt alleen verricht op de locatie publieke dienstverlening ZuidPleinweg.

Artikel 17.57 Algemene regels

Op de locatie publieke dienstverlening op de begane grond ZuidPleinweg vindt een publieke dienstverleningsactiviteit alleen plaats op de begane grond.

Subsubparagraaf 17.3.2.6.6 Gemeenschapsactiviteiten

Artikel 17.58 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van gemeenschapsactiviteiten.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.59 Locatiebepaling

Een gemeenschapsactiviteit wordt alleen verricht op de locatie gemeenschapsactiviteiten ZuidPleinweg.

Artikel 17.60 Algemene regels

Op de locatie gemeenschapsactiviteiten op de begane grond ZuidPleinweg vindt een gemeenschapsactiviteit alleen plaats op de begane grond.

Subparagraaf 17.3.2.7 Dienstverleningsactiviteiten

Artikel 17.61 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het verrichten van dienstverlenende activiteiten.
2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.62 Locatiebepaling

Een dienstverleningsactiviteit wordt alleen verricht op de locatie dienstverlening ZuidPleinweg.

Artikel 17.63 Algemene regels

1. Op de locatie dienstverlening ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.
2. Het maximum bruto vloeroppervlak is voor alle dienstverleningsactiviteiten gezamenlijk op de locatie dienstverlening ZuidPleinweg niet meer dan 500 m².
3. Op de locatie dienstverlening op de begane grond en de eerste verdieping ZuidPleinweg vindt dienstverlening alleen plaats op de begane grond en de eerste verdieping.

Subparagraaf 17.3.2.8 Wonen

Subsubparagraaf 17.3.2.8.1 Wonen in een woning

Artikel 17.64 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van woonactiviteiten in een woning.
2. Deze subsubparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 17.65 Locatiebepaling

Een woonactiviteit in een woning wordt alleen verricht op de locatie wonen ZuidPleinweg.

Artikel 17.66 Algemene regels

Op de locatie wonen ZuidPleinweg zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.

Subsubparagraaf 17.3.2.8.2 Beroep en bedrijf aan huis

Artikel 17.67 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het verrichten van een beroep en bedrijf aan huis.

Artikel 17.68 Algemene regels

1. Op de locatie beroep en bedrijf aan huis ZuidPleinweg mag in een woning een aan huis gebonden beroep of bedrijf worden verricht, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de activiteit wonen wordt in overwegende mate verricht;
 - b. het bruto vloeroppervlak van de woning wordt voor ten hoogste 30% gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 - c. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf is sprake van kleinschalige bedrijvigheid, zoals bedoeld in het tweede lid;
 - d. de gevel en dakrand van de woning worden niet gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
 - e. er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen; en
 - f. er vindt geen detailhandel plaats, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.
2. Onder kleinschalige bedrijvigheid bij het verrichten van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bedoeld in het eerste lid, sub c, worden alleen de volgende soorten onderscheiden:
 - a. grafische afwerking;
 - b. reproductiebedrijven opgenomen media;
 - c. meubelstofeerderijen, met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 200 m²;
 - d. autobeklederijen;
 - e. reparatie t.b.v. particulieren, waaronder geen auto's en motorfietsen vallen;
 - f. computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.

Artikel 17.69 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is op de locatie verboden zonder omgevingsvergunning om een aan huis gebonden bedrijf anders dan kleinschalige bedrijvigheid als bedoeld in artikel 17.68, tweede lid te verrichten.

Artikel 17.70 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 17.69, wordt alleen verleend als:

- a. aan de algemene regels in artikel 17.68, met uitzondering van sub c, wordt voldaan; en
- b. de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen aan de op grond van artikel 17.68, tweede lid, toegelaten bedrijfsactiviteiten.

Artikel 17.71 Advies milieudeskundige

Alvorens de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 17.69, te verlenen wint het college van burgemeester en wethouders advies in van een milieudeskundige.

Paragraaf 17.3.3 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden

Subparagraaf 17.3.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 17.72 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de beperkingengebieden en beschermingsgebieden in deze paragraaf.

Artikel 17.73 Voorrangsregel

1. De regels in deze paragraaf gaan voor op de regels over activiteiten in afdeling 5.2 Thematische activiteiten en paragraaf 17.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte en de regels over bouwen in hoofdstuk 6 Bouwwerken en afdeling 17.4 Bouwwerken, tenzij nadrukkelijk anders is bepaald.
2. Op de locatie voorrangsbevestiging uitzondering ZuidPleinweg geldt dat het eerste lid niet van toepassing is op regels uit paragraaf 17.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte en de regels over bouwen in hoofdstuk 6 Bouwwerken en afdeling 17.4 Bouwwerken. In geval met strijdigheid van artikelen uit paragraaf 17.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte, regels over bouwen in 6 Bouwwerken en afdeling 17.4 Bouwwerken, geldt dat die artikelen voor gaan.

Subparagraaf 17.3.3.2 Activiteiten in een gebied met archeologie

Artikel 17.74 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van bouwwerken op de locatie archeologie ZuidPleinweg.
2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op de volgende aanlegactiviteiten op de locatie archeologie ZuidPleinweg:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen, van welke aard dan ook;
 - b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen zoals bomen;
 - c. het indrijven van voorwerpen, waaronder ook verstaan heilwerkzaamheden, in de bodem;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen;
 - e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, e.d.;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

Artikel 17.75 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- b. het beschermen van de archeologische waarden;
- c. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Artikel 17.76 Algemene regels

1. De archeologische diepte ZuidPleinweg zoals aangegeven op de locatie is de geldende diepte maat voor die locatie.
2. De archeologische terreinoppervlakte ZuidPleinweg zoals aangegeven op de locatie is de geldende terreinoppervlakte voor die locatie.

Artikel 17.77 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locatie archeologie ZuidPleinweg bouwen te bouwen die een groter terreinoppervlak hebben en dieper reiken dan betreffende waarden zoals bedoeld in artikel 17.76.
2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de locatie archeologie ZuidPleinweg de aanlegactiviteiten bedoeld in artikel 17.74, tweede lid, te verrichten als de activiteiten een groter terreinoppervlak hebben en dieper reiken dan de betreffende waarden zoals bedoeld in artikel 17.76.
3. Het verbod, bedoeld in het tweede lid, geldt niet voor de aanlegactiviteiten in artikel 17.74, tweede lid, als die betrekking hebben op:
 - a. normaal onderhoud en beheer;
 - b. bestaande weg- en leidingcunetten.

Artikel 17.78 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 17.77, eerste lid, wordt alleen verleend als:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport van een archeologische deskundige aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd; en
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate in dat rapport is vastgesteld.

Artikel 17.79 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

De omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit, zoals bedoeld in artikel 17.74, tweede lid, wordt alleen verleend als:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport van een archeologische deskundige aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd; en
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate in dat rapport is vastgesteld.

Artikel 17.80 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid maatwerkvoorschriften te stellen die verplichten tot:

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

-

Subparagraaf 17.3.3.3 Activiteiten in een gebied met verkeer

Subsubparagraaf 17.3.3.3.1 Activiteiten in een verblijfsgebied

Artikel 17.81 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op de locatie verblijfsgebied ZuidPleinweg.

Artikel 17.82 Oogmerken

De regels in deze subsubparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beheer en behoud van voorzieningen voor verblijven en spelen;

- b. het beheer en behoud van voorzieningen voor parkeerplaatsen, wandel- en fietspaden;
- c. het beschermen van het uiterlijk aanzien van het openbaar toegankelijk gebied;
- d. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor de nadelige gevolgen van activiteiten;
- e. het belang van verruiming of wijziging van de weg;
- f. het behouden van een adequaat verkeers-en vervoersniveau.

Afdeling 17.4 Bouwwerken

Paragraaf 17.4.1 Algemene bouwregels

Subparagraaf 17.4.1.1 Algemene bouwregels gebouwen

Artikel 17.83 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf bevat algemene bouwregels voor gebouwen.

Artikel 17.84 Algemene bouwregels gebouwen

Een gebouw wordt alleen gebouwd in een bouwvlak ZuidPleinweg.

Artikel 17.85 Omgevingsnormen gebouwen

De bouwhoogte van een gebouw is niet meer dan de maximum bouwhoogte gebouwen ZuidPleinweg die op de locatie is bepaald.

Artikel 17.86 Uitstekende delen aan gebouwen

1. In uitzondering op artikel 17.84 zijn uitstekende delen aan gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het doorgaand verkeer wordt niet belemmerd door het uitstekende deel;
 - b. de diepte uit de gevel van het uitstekende deel is niet meer dan 2 meter; en
 - c. het uitstekende deel bevindt zich minstens 2,2 meter boven maaiveld.
2. In uitzondering op het eerste lid sub b geldt dat uitstekende delen aan woningen, die zich binnen de locatie wonen Zuidpleinweg bevinden, niet dieper zijn dan 2,5 meter.

Subparagraaf 17.4.1.2 Algemene bouwregels woningen

Artikel 17.87 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf bevat algemene bouwregels voor woningen.

Artikel 17.88 Algemene bouwregels woningen - overschrijding standaardwaarden

Op de locatie bouwvlak ZuidPleinweg geldt dat:

- a. een woning ten minste één geluidluwe gevel heeft;
- b. een woning indien mogelijk een geluidluwe buitenruimte heeft;
- c. een woning tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde heeft; andere geluidgevoelige ruimten worden zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel gesitueerd.

Artikel 17.89 Omgevingsnormen woningen

Op de locatie wonen ZuidPleinweg zijn niet meer dan 270 woningen toegestaan.

Subparagraaf 17.4.1.3 Algemene bouwregels specifieke bouwwerken

Artikel 17.90 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf bevat algemene bouwregels voor de specifieke bouwwerken genoemd in de artikelen van deze subparagraaf.

Artikel 17.91 Voorrangsregel

De regels in deze subparagraaf gaan voor op de regels van subparagraaf 17.4.1.1 en subparagraaf 17.4.1.2, tenzij nadrukkelijk anders bepaald.

Artikel 17.92 Algemene bouwregels horeca terras

1. Op de locatie horeca terras ZuidPleinweg is het verboden bouwwerken te bouwen ten behoeve van een horeca terras.
2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor het bouwen van terrasschermen.

Paragraaf 17.4.2 Vergunningplichtige bouwwerken

Subparagraaf 17.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Subsubparagraaf 17.4.2.1.1 Beoordelingsregels bouwwerken

Artikel 17.93 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf bevat de beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6.52.

Artikel 17.94 Algemene beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels in paragraaf 17.4.1 Algemene bouwregels bouwwerken en subparagraaf 17.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Artikel 17.95 Specifieke beoordelingsregel welstand omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de de Welstandsnota Rotterdam 2025- kwaliteit voor de toekomstof de rechtsoptvolger(s) daarvan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid toch moet worden verleend.

Artikel 17.96 Beoordelingsregel parkeernormering omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de regels uit subparagraaf 17.3.1.2.

Artikel 17.97 Beoordelingsregel watercompensatie omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien sprake is van een toename van 500 m² aan verhard oppervlak als gevolg van de activiteit, wordt voorzien in een adequate compensatie van hemelwater;
- b. de compensatie, bedoeld onder a, bedraagt ten minste 14% van de toename van het verhard oppervlak;
- c. de compensatie, bedoeld onder a en b, wordt gerealiseerd binnen hetzelfde peilgebied als waar de toename van verhard oppervlak plaatsvindt;
- d. de compensatie, bedoeld onder a tot en met c, wordt gerealiseerd in de vorm van oppervlakte-water dat is aangesloten op het bestaande watersysteem;
- e. maatregelen gericht op het vasthouden, bergen of infiltreren van hemelwater op eigen terrein worden niet aangemerkt als compensatie, tenzij sprake is van de aanleg van nieuw oppervlaktewater als bedoeld onder d.

-

Subsubparagraaf 17.4.2.1.2 Specifieke beoordelingsregels specifieke bouwwerken

Artikel 17.98 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op de beoordeling van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 voor het bouwen van de specifieke bouwwerken genoemd in de artikelen van deze subsubparagraaf.

Artikel 17.99 Specifieke beoordelingsregels omgevingsvergunning bebouwde horeca terrassen

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.52, voor een bebouwd horeca terras wordt alleen verleend als het terras voldoet aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen, die op moment van aanvraag van toepassing zijn.

Subsubparagraaf 17.4.2.1.3 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften om af te wijken

Artikel 17.100 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het afwijken van subparagraaf 17.4.1 Algemene bouwregels bouwwerken doormiddel van het stellen van maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften.

Artikel 17.101 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane afmetingen, maten en percentages

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift te stellen tot afwijking van de regels in paragraaf 17.4.1 over afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages.
2. Een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden gesteld als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; en
 - d. de milieusituatie.

Artikel 17.102 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane bouwhoogte techniek

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift op te stellen ter overschrijding tot maximaal 5 meter van de regels in paragraaf 17.4.1 over de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk.
2. Een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden gesteld als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld; en
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

EEE

Het opschrift van artikel 23.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 23.1 ~~(citeertitel)~~ Citeertitel

FFF

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begrippen bij dit omgevingsplan

<i>aansluitafstand</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>achtererfgebied</i>	erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;
<i>archeologische deskundige</i>	Archeologie Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie;
<i>ashoogte van een windturbine</i>	de bouwhoogte van een windturbine exclusief het uiteinde van de rotor;
<i>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>bebouwingspercentage</i>	een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bouwwerkperceel door gebouwen mag worden ingenomen;
<i>belwinkel</i>	een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichten-uitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen;
<i>bouwlaag</i>	het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd;
<i>bouwperceel</i>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<i>bruto vloeroppervlak (b.v.o.)</i>	het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten, (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend. Het bruto-vloeroppervlak wordt berekend op basis van NEN 2580;
<i>cultuur en ontspanning</i>	het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning waaronder cultureel centrum, galerie, museum, muziekschool, creativiteitscentrum, dansschool, wellness, filmhuis/bioscoop en theater.
<i>dakterras</i>	een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk;
<i>detailhandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goe-

	<u>deren aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;</u>
<u>dienstverlening</u>	<u>het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen;</u>
<u>feestzaal</u>	<u>een ruimte die bedrijfsmatig ter beschikking wordt gesteld voor uitsluitend het houden van feesten en partijen met een besloten karakter door middel van het verhuren van de accommodatie, waarbij het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank mogelijk is;</u>
<u>GGD</u>	<u>Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond;</u>
<u>hoog-risico biologisch laboratorium</u>	<u>een biologisch laboratorium met een biologische veiligheidsklasse 3 of hoger;</u>
<u>horeca</u>	<u>het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;</u>
<u>horecacategorie B</u>	<u>Een horeca-inrichting die geopend is in de dag-, avond- en/of nachtperiode (24 uur per dag). Er is alleen achtergrondmuziek toegestaan.</u>
<u>hotel</u>	<u>het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;</u>
<u>kantoor</u>	<u>het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;</u>
<u>kap</u>	<u>een afdekking van een gebouw met schuine zijden;</u>
<u>maaiveld</u>	<u>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;</u>
<u>milieudeskundige</u>	<u>de DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie;</u>
<u>NAP</u>	<u>het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd;</u>
<u>nieuw hoog-risico biologisch laboratorium</u>	<u>nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium;</u>
<u>nutsvoorzieningen</u>	<u>op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen);</u>
<u>omgevingsplanactiviteit bouwwerken</u>	<u>omgevingsplanactiviteit bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk;</u>
<u>seksinrichting</u>	<u>de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht;</u>
<u>slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk</u>	<u>geheel of gedeeltelijk afbreken van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk of uit elkaar halen van cultuurhistorische waardevolle of niet cultuurhistorische waardevolle</u>

	<u>delen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk of bouwwerken;</u>
<u>souterrain</u>	<u>een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruiksruimte van een gebouw;</u>
<u>straatmeubilair</u>	<u>voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.;</u>
<u>straatpeil of peil</u>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw (peil); c. voor een bouwwerk dat aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend; d. voor een drijvend bouwwerk: de waterlijn; e. het straatpeil is gelijk aan het begrip uitgiftepeil; f. de hoogte van de weg: de hoogte van de weg zoals die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld; g. weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande<u>open</u>-staande wegen of paden, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen en voor het publiek toegankelijke trottoir.
<u>theoretisch profiel van een kap</u>	<u>de ruimte binnen de schuin lopende zijden van een kap waarbinnen het verblijf van personen mogelijk is;</u>
<u>uitstekende delen aan gebouwen</u>	<u>erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.;</u>
<u>VRR</u>	<u>Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;</u>
<u>water</u>	<u>waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater;</u>
<u>windturbine</u>	<u>door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.</u>

GGG

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<u>archeologie ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/38ea950027b24b4ab17505489ea6d92e/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>archeologische diepte ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/c4891cec33e949d995eba-dec05b0dbb0/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>archeologische terreinoppervlakte ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/082650cd-ba654041907cd77cfd37db11/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>bedrijvigheid op de begane grond ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/9cf69067907641d5b3d79910926e5e33/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>bedrijvigheid ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/635784d9f27a4178a16d869f1630d440/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>beroep en bedrijf aan huis ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/f39793a274de40a0b2424a77bdb3658f/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>bouwwlak ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/9881376efa7746bda83d7ab9d0d2744b/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>cultuur en ontspanning op de begane grond ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/eb2071bd38a548439a5bb8a65cedc96a/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>cultuur en ontspanning ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/c75ff3adf4d34c7ea73d90d572ab5f71/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>dienstverlening op de begane grond en de eerste verdieping ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/a7d3c4d226a24bcb97ea234af20f9123/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>dienstverlening ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/0b1acd3faa1749e7a628a60031c5f240/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>gebiedsgerichte omzetting</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/5d2cb0d08bce4c3f9ec9c6881b7d854b/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>geluidgevoelige maatschappelijke activiteiten uitgezonderd ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/0e271959c9de4cd6b4ae3cd23c5bcd08/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>gemeenschapsactiviteiten op de begane grond ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/4ffa568c99ab42c69f7665dc0257e87d/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>gemeenschapsactiviteiten ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/95eb4f4b2da74d0991c58814ac82ba49/nld@2026-08-11;13010669</u>
<u>gezamenlijk maximum commerciële-activiteiten ZuidPleinweg</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/ecd111fb1c314c3cb93ad08900bd9aac/nld@2026-08-11;13010669</u>

<u>gezondheidszorg op de begane grond ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/a5cf5486ad0646b2bc776d36b84dd81f/nld@2026-08-11;13010669
<u>gezondheidszorg ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/ab341ecdf2a749b2b715baa4a43f79ea/nld@2026-08-11;13010669
<u>horeca op de begane grond en de eerste verdieping ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/652935f13f3a40b1bf9c2bb079180171/nld@2026-08-11;13010669
<u>horeca terras ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/9b4cad6f3fdb450aaf91f9ce61eabce10/nld@2026-08-11;13010669
<u>horeca ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/b26c1df6f2cc42cb8dbca4aa33b7911c/nld@2026-08-11;13010669
<u>horecacategorie B ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/5c669ba783534254bcd2f35211baba-fe/nld@2026-08-11;13010669
<u>kantoor op de begane grond ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/fed1cd4dc3fc400ebd84b4fc0c69348e/nld@2026-08-11;13010669
<u>kantoor ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/cc6f601f046343808701faaa9049e7ff/nld@2026-08-11;13010669
<u>kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/d243dd8df9ec408bbc592fc96abddbf7/nld@2026-08-11;13010669
<u>kleinschalige bedrijvigheid ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/7ca96a37c5114c27991141a9b675027c/nld@2026-08-11;13010669
<u>maatschappelijke activiteiten ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/939dee29d30f40f09cb579d8af9938a5/nld@2026-08-11;13010669
<u>maximum bouwhoogte gebouwen ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/ef43f7efa16c4ce3ac0bb728c94753b2/nld@2026-08-11;13010669
<u>maximum gezamenlijk bruto vloeroppervlak commerciële-activiteiten ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/4b9b79dfa3b94ce-dab943b81b2766656/nld@2026-08-11;13010669
<u>moderniseringslocatie ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/1ef93bcf4c804f04ab7ba24bef408710/nld@2026-08-11;13010669
<u>onderwijs op de begane grond ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/f5ba5f5fb0e34ee396aac7c825419360/nld@2026-08-11;13010669
<u>onderwijs ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/8872936a453e42d1b72413693ba78867/nld@2026-08-11;13010669
<u>publieke dienstverlening op de begane grond ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/1f7797cacff34416812c8c5d46229b31/nld@2026-08-11;13010669
<u>publieke dienstverlening ZuidPleinweg</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/8800c576f3b34286a16db4db711a9e16/nld@2026-08-11;13010669

<i>regels tijdelijk deel nog niet vervallen</i>	/join/id/regdata/gm0599/2025/190b52fab7be440799fb031d265a097e/nld@2025-11-25;10083095
	/join/id/regdata/gm0599/2025/190b52fab7be440799fb031d265a097e/nld@2026-08-11;13010669
<i>religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten op de begane grond ZuidPleinweg</i>	/join/id/regdata/gm0599/2026/6c843590ddad401d8bb9dba-febd36705/nld@2026-08-11;13010669
<i>religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten ZuidPleinweg</i>	/join/id/regdata/gm0599/2026/87ac442b2f30402098fde665996e57ea/nld@2026-08-11;13010669
<i>verblijfsgebied ZuidPleinweg</i>	/join/id/regdata/gm0599/2026/377e9207dd3f414aae4f4bf2b04df3bc/nld@2026-08-11;13010669
<i>vergunningplicht veranderen activiteit ZuidPleinweg</i>	/join/id/regdata/gm0599/2026/18560cca2909422e8bc026aff8079799/nld@2026-08-11;13010669
<i>voorrangsbepaling uitzondering ZuidPleinweg</i>	/join/id/regdata/gm0599/2026/c5c1c2f1a5a0438cbd2daf5bb2864157/nld@2026-08-11;13010669
<i>wonen ZuidPleinweg</i>	/join/id/regdata/gm0599/2026/9b12b37578c1413ab38ea6d2ee4400c6/nld@2026-08-11;13010669
<i>ZuidPleinweg</i>	/join/id/regdata/gm0599/2026/e6d2349d4ee040119204c9deb5ae92a6/nld@2026-08-11;13010669

HHH

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Begrippen bij hoofdstuk 22

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<i>aansluitafstand</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>BRL SIKB 2000</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>distributienet voor warmte</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>geurgevoelig object</i>	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezoneerd industrieterrein</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>ISO 11423-1</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:

- a. varkens, kippen, schapen of geiten; en
- b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
 1. rundvee tot 24 maanden;
 2. kalkoenen;
 3. eenden; of
 4. parelhoenders;

landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.

NEN 5725

NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;

NEN 5740

NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;

NEN 6090

NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;

NEN 6578

NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;

NEN 6589

NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;

NEN 6600-1

NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;

NEN 6965

NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;

NEN 6966

NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;

NEN-EN 858-1/A1

NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;

NEN-EN 858-2

NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;

NEN-EN 872

NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;

NEN-EN 1825-1

NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;

NEN-EN 1825-2

NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

NEN-EN 12566-1

NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

<i>NEN-EN 12673</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstrooinjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde

	verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<i>warmteplan</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
<i>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

III

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 lid 1

Bijlage ~~II~~ I genoemd in het eerste lid van dit artikel bevat de begripsbepalingen die gelden voor het omgevingsplan.

JJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 lid 3

In ~~het derde lid van dit artikel~~ lid zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22.

KKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 lid 4

Het vierde lid van het artikel regelt de relatie met de begrippen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dat betekent wanneer een begrip in zowel bijlage I als in de begrippenlijst in het tijdelijk deel van het omgevingsplan voorkomt en de uitleg ervan afwijkt, de begripsbepaling in het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt.

Dit lid regelt dat de begripsbepaling van het tijdelijk deel geldt als hetzelfde begrip ook voorkomt in bijlage I van dit omgevingsplan op die locatie. Het begrip van bijlage I van dit omgevingsplan wordt dan niet toegepast. In andere woorden: als een begrip in het tijdelijk deel van het omgevingsplan afwijkt van hetzelfde begrip in bijlage I van dit omgevingsplan, dan is het begrip in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de geldende begripsbepaling op die locatie.

LLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.3 Normadressaat

Dit artikel bepaalt tot wie de regels van dit omgevingsplan zijn gericht. Het artikel bevat een hoofdregel, maar laat ruimte om daarop elders in dit omgevingsplan uitzonderingen te maken. De hoofdregel is dat de regels zijn gericht tot eigenaren van een bouwwerk, open erf of terrein en tot ieder ander die de activiteit verricht of laat verrichten waarop de regels betrekking hebben. Diegene moet zorgdragen voor de naleving van de regels die voor de activiteit gelden.

Voor de milieubelastende activiteiten is in artikel ~~22.42~~ 22.43 een normadressaat opgenomen. Ter verduidelijking tot wie de overige regels van het omgevingsplan zich richten is ervoor gekozen om ook voor de andere activiteiten een normadressaat op te nemen.

MMM

Na sectie ' Normadressaat' worden zes secties ingevoegd, luidende:

Artikel 4.25 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt dat de regels in deze paragraaf van toepassing zijn op milieubelastende activiteiten.

Artikel 4.26 Verrichten van milieubelastende activiteiten

Bij het verrichten van milieubelastende activiteiten moet worden voldaan aan de regels in paragraaf 5.2.4 in standhouden en gebruiken van open erven en terreinen. Door te voldoen aan deze regels wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 4.39 Tijdelijke aanwijzing gebied

De eerste gebiedswijziging van het omgevingsplan heeft betrekking op het gebied Pendrecht in de gemeente Rotterdam. Bepaalde regels in deze wijziging gelden voor dit hele gebied, om te voorkomen dat deze regels gaan gelden voor het ambtsgebied, wordt hier het gebied Pendrecht specifiek aangewezen. Dit zorgt ervoor dat deze locatie aan de betreffende regels gehangen kan worden.

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de regels opgenomen in dit hoofdstuk alleen van toepassing als dit zo is bepaald in hoofdstuk 4. Afdeling 5.1 is van toepassing op de regels van dit hoofdstuk, ook als dat niet in hoofdstuk 4 is bepaald.

Artikel 5.3 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel voorkomt dat als een omgevingsplan regelt da een perceel bijvoorbeeld maximaal 20% mag worden bebouwd, het opengebleven terrein opnieuw meetelt bij een ander gebouw.

Voorbeeld:

Het omgevingsplan bepaalt dat een bepaald bedrijventerrein maximaal 40% mag worden bebouwd (een maximum bebouwingspercentage). Dit is om openheid van het gebied te behouden. Het omgevingsplan heeft dan geen absoluut getal geregeld, maar een percentage. Dan is een anti-dubbeltelregel nodig om de openheid te bewaren. Bijvoorbeeld voor de volgende situatie. Bedrijf 1 koopt 200 m² bedrijfsterrein van naastgelegen bedrijf 2. Bedrijf 1 kan deze 200 m² terrein nu gebruiken bij het berekenen van de maximale oppervlakte dat bebouwd mag worden. Bedrijf 1 kan dus 80 m² mer bouwen dan voor de aankoop (want 40% van 200 m² is 80 m²). Mogelijk is dat bedrijf 2 al voor de verkoop aan bedrijf 1 40% van zijn perceel had bebouwd. Door de verkoop zou het gekochte terrein 2 keer meetellen als er geen anti-dubbeltelregel in het omgevingsplan staat. Het gevolg zou dan zijn dat meer dan 40% van het bedrijventerrein wordt bebouwd. Dit wordt voorkomen door een anti-dubbeltelregel. Bedrijf 1 mag de aangekochte 200 m² niet meetellen bij de berekening van haar bebouwingsoppervlakte. Bedrijf 2 heeft deze oppervlakte namelijk al benut.

(Bron: Anti-dubbeltelregel | Informatiepunt Leefomgeving)

Paragraaf 5.2.1 Woonruimte gebruiken

Deze

NNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.25.8 Overbewoning woonruimte

OOO

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.35.9 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

PPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.45.10 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

In dit artikel zijn onderdelen terug te vinden die voorheen waren opgenomen in artikel 1a, tweede lid, van de Woningwet, en de artikelen 7.21 en 7.22 van het Bouwbesluit.

Deze zorgplicht («kapstokartikel») heeft betrekking op de staat en het gebruik van open erven en terreinen waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit omgevingsplan. Hiermee heeft het bevoegd gezag een «kapstok» om in een specifiek geval in te grijpen wanneer de staat of

het gebruik van een open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's. Ook als de staat of het gebruik op zich voldoet aan de voorschriften van dit omgevingsplan kan er reden zijn voor een beroep op dit artikel.

De zorgplicht opgenomen in het eerste lid geldt voor eenieder die een open erf of terrein gebruikt. De term gebruiken moet ruim worden uitgelegd en omvat zowel het zelf gebruiken als het door een ander laten gebruiken. Al deze personen zijn gehouden het noodzakelijke te doen, voor zover dat in hun vermogen ligt, om het ontstaan of voortduren van gevaar voor de gezondheid of veiligheid te voorkomen of te beëindigen. Dit vereist adequaat en tijdig optreden waarbij zowel (tijdelijke) beheersmaatregelen als (permanente) eindmaatregelen noodzakelijk kunnen zijn, afhankelijk van de aard en omvang van een bepaald gevaar.

De zorgplicht is steeds van toepassing, ook in het kader van vergund of op een andere manier toegestaan handelen, al zal in de regel het naleven van de reguliere veiligheidsbepalingen ertoe leiden dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt.

De geëiste maatregelen op grond van dit artikel moeten altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen aantonen.

Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit kapstokartikel gerechtvaardigd kan zijn:

- a. als sprake is van lawaaihinder;
- b. als sprake is van ernstige rookhinder door het stoken van hout of andere stoffen;
- c. als stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- d. als sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- e. op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- f. als asbestbevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Met het derde lid onderdeel c is beoogd dat een open erf of terrein in een dusdanig nette staat verkeert dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer op een erf overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer de algemene reinheid (gezondheid) dat betaamt. Een open erf en terrein behoort geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid op te leveren door drassigheid, stank, verontreiniging, (on)gedierte, begroeiing of voorwerpen. Het moet gaan om ernstige gevallen.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.20 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

-

QQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5-55.11 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk bij open erf of terrein

RRR

Na sectie ' Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk bij open erf of terrein' worden vier secties ingevoegd, luidende:

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt dat de regels in deze afdeling van toepassing zijn op het bouwen, in standhouden en gebruiken van bouwwerken.

Artikel 6.1 lid 1

Dit lid regelt dat de regels in dit hoofdstuk van toepassing zijn op de genoemde activiteiten.

Artikel 6.1 lid 2

Dit lid regelt dat de regels in afdeling 6.1 gelden voor alle regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in dit hoofdstuk.

Artikel 6.1 lid 3

Hoofdstuk 6 Bouwwerken geldt alleen als dit is bepaald in hoofdstuk 4. De regels uit afdeling 6.1 en 6.2 zijn altijd van toepassing, ook als dit niet bepaald is in hoofdstuk 4.

SSS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.4 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in deze afdeling. Aangezien alle onderwerpen in deze afdeling van landelijke regelgeving zijn overgeheveld naar de gemeente is het onnodig om de maatwerkmogelijkheid te clausuleren. Voorheen bevatten verschillende artikelen van het Bouwbesluit 2012 een uitdrukkelijke mogelijkheid voor het bevoegd gezag om anders te besluiten dan opgenomen in de in het betrokken artikel opgenomen eis. In deze afdeling wordt die mogelijkheid niet voor afzonderlijke artikelen opgenomen, aangezien maatwerk met dit artikel breed openstaat. Het bevoegd gezag kan dus altijd bepalen of in het concrete geval met een gemotiveerd maatwerkvoorschrift kan worden gewerkt. Een uitzondering op het niet meer specifiek benoemen van afwijkmogelijkheden in het artikel zelf is artikel ~~6.136.14~~ over de aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater. De voorheen in het Bouwbesluit opgenomen mogelijkheid voor het bevoegd gezag om aanwijzingen te geven is voor de duidelijkheid van bevoegd gezag en de gebruiker wel in dit artikel overgenomen. Het is op basis van de brede bevoegdheid om maatwerk te stellen op grond van artikel 6.4 echter ook mogelijk dat het maatwerkvoorschrift in een concreet geval anders moet komen te luiden.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.4 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

TTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.7 Mantelzorg

Dit artikel is ongewijzigd overgenomen uit artikel 1, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Voor de toepassing van de genoemde paragrafen (6.2.1 en 6.2.2) wordt huisvesting in verband met mantelzorg altijd als functioneel verbonden met het hoofdgebouw aangemerkt. Functioneel verbonden met het hoofdgebouw wil zeggen dat de huisvesting in verband met mantelzorg geen zelfstandige woning is maar een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw. Ondergeschikt is aan de functie in het hoofdgebouw. Soms wordt gesproken over een mantelzorgwoning, dit is geen woning maar een bijbehorend bouwwerk (vrijstaand bijgebouw) bij een woning. Functioneel verbonden wil zeggen dat de functie mantelzorg verbonden is met het hoofdgebouw.

Daarmee wordt bewerkstelligd dat een bijbehorend bouwwerk (vrijstaand bijgebouw dat of een aan- of uitbouw) die wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg vanwege de expliciet bepaalde functionele verbondenheid met het hoofdgebouw, ook moet worden aangemerkt als een functioneel verbonden bouwwerk en daarmee als bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dit omgevingsplan. Daarmee wordt het mogelijk het bijgebouw of de aan- of uitbouw bijbehorende bouwwerk op de grondslag van artikel ~~6.246.27~~, aanhef en onder a, of ~~6.196.22~~, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan vergunningvrij te bouwen. In de praktijk blijkt de vraag wel eens te ontstaan of er

bij de toewijzing van een eigen huisnummer aan een bij een woning aanwezige mantelzorgvoorziening, nog sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Het al dan niet toekennen van een afzonderlijk huisnummer is echter niet van belang voor de uitleg van deze bepaling. Het toekennen van een huisnummer maakt het geen zelfstandige woning. Mantelzorg is altijd een bijbehorend bouwwerk.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.25 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

UUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.8 Repressief welstand

Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandstoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen omgevingsvergunning voor nodig is, mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold. Op grond van artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt die welstandsnota als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In het voormalige artikel 13a van de Woningwet was opgenomen dat bij een overtreding van artikel 12, eerste lid, het bevoegd gezag de eigenaar kon verplichten zodanige door het bevoegd gezag aan te geven voorzieningen te treffen, dat daarmee werd voldaan aan artikel 12 van die wet. In de systematiek van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel 6.4 kan het bevoegd gezag zo'n maatwerkvoorschrift ook stellen voor het onderwerp welstand. Omdat de vraag of dit artikel overtreden is, beantwoord moet worden door de criteria van de welstandsnota te beoordelen, ligt het voor de hand dat het bevoegd gezag door middel van een maatwerkvoorschrift aan de eigenaar van een gebouw duidelijk maakt op welke punten aanpassing nodig is om de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand op te heffen.

Als de gemeente geen welstandsnota heeft vastgesteld, gelden er voor de gehele gemeente geen welstandsregels waaraan het uiterlijk van bestaande bouwwerken moet voldoen. Optreden tegen welstandsexcessen is dan niet mogelijk. Op grond van het tweede lid is welstandstoezicht evenmin aan de orde voor door de gemeenteraad aangewezen bouwwerken in daarbij aangewezen (zogenoemde welstandsvrije) gebieden. Op grond artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad die welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Deze besluiten zijn in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, toegevoegd aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan waar zowel voor het repressieve welstandstoezicht (in het tweede lid) als voor de beoordeling van een nieuw te bouwen vergunningplichtig bouwwerk aan redelijke eisen van welstand (in artikel ~~6.366.62~~ is een uitzondering is gemaakt. Het repressieve welstandsvereiste is niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken zoals strandtenten.

De vraag of het uiterlijk van nieuw te bouwen bouwwerken waarvoor wel een omgevingsvergunning op grond van het omgevingsplan nodig is aan daarop van toepassing zijnde welstandseisen voldoet, wordt tijdens het proces van vergunningverlening getoetst. Zie hiervoor artikel 6.366.62.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.7 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

VVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.9 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

In door het bevoegd gezag te bepalen situaties kan het nodig zijn dat, voorafgaande aan het bouwen, door of namens het bevoegd gezag rooilijnen of bebouwingsgrenzen worden gemarkeerd (uitgezet). In dit artikel is geregeld dat vergunningplichtige bouwwerkzaamheden pas mogen beginnen als door of namens het bevoegd gezag de rooilijnen of bebouwingsgrenzen zijn uitgezet en het straatpeil is bepaald.

Dit begrip uitgiftepeil is gelijk aan het begrip ~~straatpeil~~ straatpeil of peil uit het omgevingsplan. Het begrip straatpeil veronderstelt de aanwezigheid van een openbare weg. Indien de hoofdtoegang niet direct aan de openbare weg grenst of de openbare weg niet in de buurt is, wordt uitgegaan van het openbare terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. In de praktijk kan het voorkomen dat het feitelijk niveau van de straat anders is dan het feitelijk straatpeil dat door de Uitgiftepeilencommissie wordt bepaald.

Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen). Als er sprake is van een bouwvoornemen moet men voor het juiste straatpeil langs de Uitgiftepeilencommissie van de gemeente (uitgiftepeilen@rotterdam.nl).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.5 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

WWW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.10 Meetbepalingen

In dit artikel zijn de bepalingen over de wijze van meten uit het tweede en derde lid van artikel 1 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht ongewijzigd overgenomen. De in ~~deze afdeling~~ paragrafen 6.2.1 en 6.2.2 genoemde waarden worden gemeten conform dit artikel.

~~Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.24 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.~~

XXX

Na sectie ' Meetbepalingen' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 6.11 Wijze van meten

Wijze van meten geeft aan hoe je de dakhelling, goot- en bouwhoogte, de inhoud, oppervlakte, breedte van een bouwwerk moet meten. Verder geeft het aan hoe je de afstand van een bouwwerk tot aan de zijdelingse perceelsgrens moet meten. Op die manier wordt steeds dezelfde meetsystematiek toegepast. Een bouwwerk kan een gebouw zijn of een constructie (bijvoorbeeld schutting) die op de grond staat, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

YYY

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.11~~6.12 Algemene afbakeningseisen

ZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.12~~6.13 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

Dit ~~Dit~~ artikel regelt in welke gevallen de drinkwatervoorziening moet zijn aangesloten op het openbare distributienet voor drinkwater. De wijze waarop de in dit artikel bedoelde afstanden moeten worden gemeten volgt uit de begripsbepaling van aansluitafstand opgenomen in dit omgevingsplan. Overigens houdt de aansluitplicht niet in dat het drinkwaterbedrijf tot de levering van drinkwater verplicht is of dat de aangeslotene tot het afnemen van drinkwater verplicht is. De aansluitplicht houdt slechts de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van drinkwater mogelijk maken. Of drinkwater wordt geleverd, is afhankelijk van een met

het drinkwaterbedrijf te sluiten contract. Een aansluiting op het distributienet is niet verplicht wanneer door toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater is toegestaan.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.11 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

AAAA

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.136.14~~ Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

BBBB

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.146.15~~ Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

CCCC

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.156.16~~ Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

DDDD

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.166.17~~ Bluswatervoorziening

EEEE

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.176.18~~ Vrijstelling van archeologisch onderzoek

Dit artikel is een voortzetting van artikel 41a van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet, dat een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht bevatte. Dit artikel voorkomt dat er in dit omgevingsplan een lacune zou ontstaan door het wegvallen van artikel 41a. Het gaat hierbij om bodemverstoringen op huis-tuin-en-keukenniveau. Er worden geen grootschalige projecten mee vrijgesteld. Zie ook de toelichting bij artikel 5.130 van het Bkl.

Het eerste lid bepaalt dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, regels zijn gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid (ook wel: aanlegactiviteit), deze regels niet gelden als de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m². Deze activiteiten zijn vrijgesteld van het vereiste om bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport aan te leveren en van eventuele vergunningvoorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg.

In het tweede lid is bepaald dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, (voor een locatie) voor bodemverstorende activiteiten een grotere of kleinere oppervlakte dan 100 m² is vastgesteld voor de vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht, die afwijkende andere oppervlakte geldt. In dat verband wordt erop gewezen dat

aan een vastgestelde afwijkende andere oppervlakte, voor zover die minder dan 50 m² bedraagt, geen praktische betekenis toekomt als het gaat om het vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat voldoet aan de in artikel ~~6.24~~~~6.27~~, onder a en b, van dit omgevingsplan gestelde eisen. De vergunningplicht voor een bouwactiviteit op grond van artikel ~~6.27~~~~6.52~~ van dit omgevingsplan geldt dan immers niet. Een archeologische onderzoeksplaat zal voor die gevallen overigens wel kunnen worden opgelegd via andere omgevingsvergunningen die op grond van dit omgevingsplan kunnen zijn vereist, bijvoorbeeld voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden ter voorbereiding van de bouwactiviteit. Hiervoor wordt nader verwezen naar artikel ~~6.25~~~~6.28~~, vierde lid, van dit omgevingsplan en de toelichting daarop.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.22 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

FFFF

Na sectie 'Vrijstelling van archeologisch onderzoek' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 6.21 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan wanneer bouwwerken zonder vergunning mogen worden gebouwd of zonder vergunning mogen worden gebruikt. Hier is de vergunningplicht uit artikel 6.52 niet van toepassing.

GGGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.19~~6.22 Vergunningvrije bouwwerken

In dit artikel is geregeld dat de voormalige onderdelen van artikel 2 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het ~~B~~~~o~~~~t~~ Besluit bouwwerken leefomgeving, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn. Het betreft hier de bijbehorende bouwwerken en erf- en perceelafscheidings hoger dan een meter maar niet hoger dan twee meter. Met dit artikel wordt geregeld dat het bouwen, in stand houden en gebruiken van deze bouwwerken, mits voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden, van rechtswege in overeenstemming is met het omgevingsplan.

Er is geen binnenplanse vergunning en ook geen buitenplanse vergunning voor deze bouwwerken nodig. Evenmin is een andere binnenplanse vergunningplicht of een buitenplanse vergunningplicht aan de orde, omdat hier wordt bepaald dat de aangewezen bouwwerken van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Dit betekent ook dat een omgevingsvergunning die is vereist op grond van een eventuele in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen bepaling dat voor een activiteit van een bepaalde regel (zoals bijvoorbeeld een toegelaten bouwhoogte) bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, niet nodig is. Een uitzondering geldt voor de in de aanhef van het artikel opgenomen regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan. Dit betreft de omgevingsplanregels van rijkswege, afkomstig uit onder meer het Bouwbesluit 2012, de Woningwet en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regels, die ook betrekking kunnen hebben op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, zijn onverminderd van toepassing. Zo geldt voor deze bouwwerken bijvoorbeeld onverminderd het repressieve welstandsvereiste uit artikel 6.8. Als een bouwwerk in strijd zou zijn met één of meer van deze regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en dus een omgevingsvergunning vereist.

Ter verduidelijking: in artikel 6.19, sub a onder 9 in relatie tot onder 10 wordt aangegeven wat de totale oppervlakte is van bijbehorende bouwwerken die bij een woning gebouwd mogen worden. Met een bijbehorend bouwwerk wordt bijvoorbeeld bedoeld een vrijstaande schuur/berging of een aanbouw aan de woning. Hoe groter het perceel is, hoe groter de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag zijn. Dit varieert van 50 m² tot een maximum van 150 m². In artikel 6.19, sub a, onder 10 luidt de inleidende tekst "uitbreiding van of gelegen bij een hoofdgebouw, anders dan". Hier staat dat de totale oppervlakte genoemd in artikel 6.19, sub a onder 9 niet geldt bij of aan een woonwagen, tijdelijk hoofdgebouw en een recreatief nachtverblijf. Een recreatief nachtverblijf is bijvoorbeeld een vakantiewoning, chalet, caravan of tent. Bij in ieder geval een woonwagen, tijdelijk vergund hoofdgebouw en een recreatief nachtverblijf mogen vergunningvrij geen bijbehorende bouwwerken bouwen.

In dit artikel is onder b aangegeven onder welke voorwaarden een erf- of perceelafscheiding zonder omgevingsvergunning geplaatst kan worden. In onderdeel 1° en onderdeel 2° wordt aangegeven dat een erf- of perceelafscheiding die hoger is dan 1 m, maar niet hoger dan 2 m alleen geplaatst mag worden op een erf of perceel waarop al een gebouw staat en waarmee de erf- of perceelafscheiding in een functionele relatie staat. In onderdeel 3° is verder als eis gesteld dat een erf- of perceelafscheiding uitsluitend gebouwd mag worden achter de voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn definieert zich als de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde ervan. In onderdeel 4° is voorts aangegeven dat een erf- of perceelafscheiding te allen tijde op een afstand van ten minste 1 m vanaf de weg of het openbaar groen moet worden geplaatst. ~~Het betreffende vereiste~~ Dit geldt uitsluitend als er in de welstandsnota, welstandseisen voor de betreffende erf- of perceelafscheiding in deze 1 m strook van toepassing zijn.

Bijzondere vermelding verdient nog het in dit artikel in onderdeel c aangewezen gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg. Omdat het hier slechts gaat om gebruik van een bestaand bouwwerk en niet om het bouwen, in stand houden en gebruiken van een te bouwen bouwwerk, is de vergunningplicht uit artikel ~~6.276.52~~ op deze activiteit niet van toepassing. De aanwijzing in artikel ~~6.196.22~~ leidt ertoe dat een binnenplanse noch buitenplanse vergunning nodig is voor gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

~~Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.36 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.~~

HHHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.206.23~~ Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

IIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.216.24~~ Inperkingen artikel ~~6.196.22~~ vanwege cultureel erfgoed

Dit artikel bevat uitzonderingen en randvoorwaarden voor het vergunningvrij bouwen als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~. Deze uitzonderingen waren in artikel 4a van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht opgenomen. Het gaat om uitzonderingen voor (voor)beschermde monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.38 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

JJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.226.25~~ Inperkingen artikel ~~6.196.22~~ vanwege externe veiligheid

Dit artikel bevat uitzonderingen op de mogelijkheden om vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~ te verrichten vanwege het belang van de externe veiligheid. Deze uitzonderingen waren opgenomen in artikel 5, derde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Hieraan ligt ten grondslag de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste een op de miljoen per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties die op grond van artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in een omgevingsplan in acht moet worden genomen. Voor zover artikel ~~6.196.22~~ betrekking heeft op die gebouwen – de onderdelen a en c – is het niet wenselijk dat op locaties waar door de in die onderdelen bedoelde activiteiten overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico aan de orde zou kunnen zijn, vergunningvrij de in die onderdelen bedoelde activiteiten zouden kunnen worden verricht.

De locaties waar deze activiteiten niet mogelijk zijn, zijn in de eerste plaats de locaties waarvoor het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, zelf al vanwege de overschrijding van het plaatsgebonden risico bouwmogelijkheden die kunnen leiden tot kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen niet toelaat. Het gaat hier om artikel ~~6-226.25~~, onder a en b, dat een omzetting is van artikel 5, derde lid, onder a en b, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De verwijzing naar dit omgevingsplan is hier uitdrukkelijk beperkt tot het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, dat kort samengevat bestaat uit de onder het voormalige recht geldende planologische regelingen. Dit omdat die regelingen uitgaan van de in de desbetreffende onderdelen van artikel 5, derde lid, gehanteerde begrippen en systematiek, die onder de Omgevingswet anders zijn. Het is aan gemeenten om daar bij het vaststellen van het omgevingsplan toepassing aan te geven. Hierop kan niet in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet worden vooruitgelopen.

Artikel ~~6-226.25~~, onder c, zondert daarnaast ook vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel ~~6-196.22~~, onder a en c, uit, als de beoogde locatie voor die activiteiten is gelegen binnen afstanden die degene die een vergunningvrije milieubelastende activiteit verricht op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) in verband met het plaatsgebonden risico in acht moet nemen. Het gaat dan om de afstanden tussen bepaalde installaties of opslagvoorzieningen waar met stoffen wordt gewerkt die een veiligheidsrisico voor de omgeving met zich kunnen brengen en te beschermen gebouwen en locaties. Op grond van het Bal geldt als hoofdregel dat veiligheidsafstanden zoals hier bedoeld gelden tot de begrenzing van de locatie waarop de milieubelastende activiteit wordt verricht. Hierdoor zijn er ook geen beperkingen aan de gebruikruimte buiten die begrenzing. Maar het Bal Besluit activiteiten leefomgeving staat in een aantal situaties afwijking van deze regel toe. Onderdeel c is alleen voor die gevallen van praktisch belang. De zinsnede «voor zover ... van toepassing is» in de verschillende subonderdelen van artikel ~~6-226.25~~, onder c, brengt dat tot uitdrukking. Degene die een milieubelastende activiteit als hier bedoeld verricht, moet op grond van het Bal Besluit activiteiten leefomgeving op het moment dat de veiligheidsafstanden van toepassing worden buiten de locatie waar hij zijn activiteit verricht, het bevoegd gezag daarover informeren. Het bevoegd gezag moet ervoor zorgen dat deze gegevens terecht komen in het landelijk register externe veiligheidsrisico's en aldus voor eenieder kenbaar zijn.

Bij de opsomming van activiteiten in artikel ~~6-226.25~~, onder c, is aangesloten bij de opsomming van activiteiten in bijlage VII, onder A, bij het Bal Besluit kwaliteit leefomgeving. Dat onderdeel van die bijlage geeft voor de daarin genoemde vergunningvrije milieubelastende activiteiten uit het Bal Besluit activiteiten leefomgeving vastgestelde afstanden waarbij wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. De opgesomde activiteiten, zoals die in artikel ~~6-226.25~~, onder c, onder verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Bal Besluit activiteiten leefomgeving zijn overgenomen, omvatten zes activiteiten die niet worden genoemd in artikel 5, derde lid, onder c, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de subonderdelen 2, 5, 6, 7, 12 en 13. Voor de activiteit, bedoeld in subonderdeel 2 (het tanken van voertuigen of werktuigen met LPG), heeft dat als achtergrond dat deze activiteit onder het recht voor de Omgevingswet nog vergunningplichtig was. Door de verschuiving van vergunningplichtig naar vergunningvrij moet de activiteit nu aan de opsomming in artikel ~~6-226.25~~, onder c, worden toegevoegd. Voor de overige toegevoegde activiteiten is gelet op het belang van de externe veiligheid evenmin aanleiding om deze voor de toepassing van artikel ~~6-226.25~~, onder c, buiten beschouwing te laten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.39 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

KKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6-236.26~~ Toepassingsbereik

In deze ~~subparagraaf~~ paragraaf zijn de bouwwerken aangewezen waarvoor de vergunningplicht, bedoeld in artikel ~~6-276.52~~, niet van toepassing is. Zoals ook in afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet toegelicht, geldt voor deze bouwwerken weliswaar niet de vergunningplicht uit artikel ~~6-276.52~~, maar de overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de ~~materiële~~ regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen.

LLLL

Na sectie ' Toepassingsbereik' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 6.26 lid 1

Artikel 6.52 de vergunningplicht is niet van toepassing voor de in deze paragraaf genoemde activiteiten als het gebruik in het omgevingsplan past.

MMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.246.27 Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing

In dit artikel zijn de bouwwerken aangewezen waarvoor de vergunningplicht, bedoeld in artikel ~~6.276.52~~, niet van toepassing is. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, met enkele ondergeschikte aanpassingen en een aanvulling van erf- en perceelafschieding (hoger dan een meter maar niet hoger dan twee meter), voortgezet. Zoals ook in afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet toegelicht, geldt voor deze bouwwerken weliswaar niet de vergunningplicht uit artikel ~~6.276.52~~, maar de overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de ~~materiële~~ regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde ~~materiële~~ regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Net als bij de werking van artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, zijn de betrokken bouwwerken dus alleen maar vergunningvrij als aan alle overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken uit dit omgevingsplan wordt voldaan. Als op grond van die andere regels een vergunning nodig is, of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik in strijd is met andere regels uit dit omgevingsplan, moet toch een vergunning worden aangevraagd.

Zoals al beschreven betreft het hier een voortzetting van de bouwwerken die in artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht waren opgenomen. Op enkele onderdelen zijn daarin wijzigingen aangebracht. Zo is de eis in onderdeel a, onder 3, dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied moet zijn gelegen, niet langer afhankelijk van de gelding van redelijke eisen van welstand voor het betrokken gebied of bouwwerk. Hiermee wordt de praktische toepassing van de regeling verbeterd.

Onderdeel ~~hg~~ zondert van de binnenplanse vergunningplicht uit buisleidingen anders dan buisleidingen waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet oorspronkelijk genummerd als artikel 2.15f, onder p, aanhef en onder 4°) van toepassing is. Hierdoor ontstaat een vergelijkbare samenhang tussen dit artikelonderdeel van de bruidsschat en het genoemde artikelonderdeel uit het ~~Bbl~~ Besluit bouwwerken leefomgeving als de samenhang tussen de onderdelen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht.

Sub ~~ih~~:

Het veranderen van een bouwwerk mag in de huidige situatie op grond van het omgevingsplan ~~vergunningsvrij~~ vergunningvrij plaatsvinden als er geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsvindt. Het veranderen van een bouwwerk mag op grond van het ~~Bbl~~ Besluit bouwwerken leefomgeving vergunningvrij plaatsvinden als er geen wijzigingen optreden in bijvoorbeeld de draagconstructie of indeling in brandcompartimenten. Uit de

praktijk is gebleken dat grote transformatieprojecten, zoals het veranderen van een kantoorpand naar een appartementsgebouw vergunningvrij op sommige locaties op grond van het omgevingsplan kunnen plaatsvinden. Bij dergelijke transformaties is het echter gewenst om voorafgaand aan de start van de bouwactiviteit te toetsen op welstand of de parkeernormering. Deze beoordeling kan namelijk alleen plaatsvinden bij een vergunningplichtige activiteit op grond van het omgevingsplan. Bij de transformatie van gebouwen waarvan het gewenst is om deze voorafgaand aan het starten te toetsen op ruimtelijke gevolgen zoals welstand en parkeernormering, is vaak ook sprake van wijziging van brandcompartimenten of andere technische eisen. Aan sub i van dit artikel is een extra voorwaarde toegevoegd. Hiermee wordt geregeld dat het vergunningvrij bouwen van een bouwwerk op grond van het omgevingsplan, alleen kan als het bouwwerk ook voldoet aan de eisen van 2.27, eerste lid onder b van het ~~Bb~~Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiermee wordt de regeling voor vergunningvrij veranderen van een bouwwerk weer teruggebracht naar de regeling zoals deze gold voor inwerkingtreding van de wet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.27 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

NNNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.256.28~~ Inperkingen artikel ~~6.246.27~~ vanwege cultureel erfgoed

Artikel ~~6.256.28~~ bevat uitzonderingen en aanvullende randvoorwaarden voor de in artikel ~~6.246.27~~ aangewezen gevallen. Gevolg is dat, als uitzondering op de uitzondering, de vergunningplicht toch blijft gelden voor die gevallen (als niet aan de aanvullende randvoorwaarden wordt voldaan). Deze systematiek is overgenomen uit de artikelen 4a en 5, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De vergunningvrije mogelijkheden zijn in het kader van de bescherming van cultureel erfgoed beperkt in geval van (voor)beschermd monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.28 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

OOOO

Na sectie ' Inperkingen artikel vanwege cultureel erfgoed' worden vijf secties ingevoegd, luidende:

Artikel 6.28 lid 1

Het vergunningvrij bouwen genoemd in artikel 6.27 is niet van toepassing in, aan of op een monument.

Artikel 6.28 lid 2

Het vergunningvrij bouwen genoemd in artikel 6.27 lid a, b en c is niet van toepassing bij een monument.

Artikel 6.28 lid 3

Het vergunningvrij bouwen genoemd in artikel 6.27 is op een locatie benoemd als rijksbeschermd stads-of dorpsgezicht alleen mogelijk als wordt voldaan aan de extra eisen genoemd in dit lid..

Artikel 6.28 lid 4

Je mag geen bijbehorend bouwwerk of recreatief nachtverblijf (genoemd in artikel 6.27 , lid a en b) vergunningvrij bouwen als archeologisch onderzoek verplicht is. Als de oppervlakte kleiner is dan 50 m² is archeologisch onderzoek niet verplicht. Wanneer archeologisch onderzoek niet verplicht is staat in artikel 6.18

Artikel 6.51 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de regels van deze paragraaf van toepassing zijn op de omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

PPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.276.52~~ Aanwijzing vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege wordt hiermee de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.15f van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In artikel ~~6.246.27~~ van dit omgevingsplan is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. In artikel ~~6.196.22~~ is geregeld dat de onderdelen van artikel 2, bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het Bbl, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn. Het betreft hier de bijbehorende bouwwerken, erf- en perceelafscheidingen hoger dan een meter en gebruik van bestaande bouwwerken voor mantelzorg. De artikelen ~~6.216.24~~ en ~~6.256.28~~ bevatten uitzonderingen op dat vergunningvrije bouwen als dat bouwen betrekking heeft op monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologisch erfgoed.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

QQQQ

Na sectie ' Aanwijzing vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten bouwwerken' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 6.53 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de regels van deze paragraaf van toepassing zijn op de aanvraagvereisten van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

RRRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.296.54~~ Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in artikel ~~6.316.56~~ **6.296.54** geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel ~~6.316.56~~ **6.296.54** lid, van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Sub b is aangepast omdat het gebruikelijk is dergelijke tekeningen op te vragen om de aanvraag te beoordelen.

Sub e: Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen - Peilenkaart Rotterdam (Theoretische uitgifte straatpeilen)).

Ter verduidelijking wordt onder f verstaan de fiets- en autoparkeervoorzieningen op eigen terrein en in de bouwwerken.

Sub j:

Bij een aanvraag om een vergunning voor het bouwen wordt een bodemonderzoek overgelegd. Dit bodemonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem is overschreden. In dat geval zijn sanerende of andere beschermende maatregelen een voorwaarde voor het bouwen (artikel 22.29, eerste lid en onder c en 22.30).

Dit is een voortzetting van artikel 8 van de Woningwet in samenhang met de lokale bouwverordening.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan ~~m.u.v. artikel 22.35, sub j van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.~~

SSSS

Na sectie ' Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 6.55 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de regels van deze subparagraaf beoordelingsregels zijn voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, waar een vergunningplicht voor geldt. De vergunningplicht is opgenomen in artikel 6.52. In andere woorden, de regels van deze paragraaf bepalen wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken verleend wordt.

TTTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.316.56~~ Algemene beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel ~~6.316.56~~ lid, wordt de vergunning alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met de regels die in dit omgevingsplan zijn gesteld over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (onderdeel a). In onderdeel a zijn de artikelen over het gebruik van bouwwerken expliciet uitgezonderd omdat het hier om voormalige rijksregels gaat waar op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook niet aan getoetst werd bij de vergunningverlening. Daarnaast zijn er in dit omgevingsplan (als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege) tal van regels opgenomen die niet over bouwwerken gaan, maar bijvoorbeeld over open erven en terreinen. Deze regels vallen alle buiten het beoordelingskader voor de omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op bouwwerken. Het tweede lid bevat een aantal uitzonderingen op de eis dat het bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Ook deze uitzonderingen zijn een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

De redactie van het eerste lid sluit aan bij artikel 8.0a, eerste lid, van het Bkl. Het imperatieve karakter («wordt verleend») houdt in dat de vergunning moet worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de daarvoor gestelde regels in het omgevingsplan. Er kunnen buiten het omgevingsplan om dus geen aanvullende redenen worden gehanteerd om een vergunning toch te weigeren. Het limitatieve karakter komt tot uiting doordat «alleen» op grondslag van de in het omgevingsplan gestelde regels het «binnenplans» verlenen van een vergunning mogelijk is. Als het bevoegd gezag op basis van de regels in het omgevingsplan tot het oordeel komt dat vergunningverlening niet mogelijk of (bij beslissingsruimte) niet wenselijk is, moet de activiteit als strijdig met het omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een verdere toelichting hierover wordt verwezen naar de nota van toelichting bij artikel 8.0a van het Bkl.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29 aanhef, eerste lid onder a van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

UUUU

Na sectie ' Algemene beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 6.56 lid 1

Dit lid geeft aan dat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.52, alleen wordt verleend als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met de regels in hoofdstuk 6. Dit geeft aan dat er ook getoetst moet worden aan afdeling 6.1, 6.2, 6.3 en 6.4. Een omgevingsvergunning kan niet verleend worden als de activiteit in strijd is met een regel in een van deze afdelingen. Men dient dus bijvoorbeeld te voldoen aan de algemene bouwregels in paragraaf 6.2.2. Paragraaf 6.3.3 kan ook meer beoordelingsregels stellen voor activiteiten.

Artikel 6.56 lid 2

Dit lid geeft aan dat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.52, alleen verleend kan worden als het niet in strijd is met regels over bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken die gesteld zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Hiermee wordt voornamelijk bedoeld dat er getoetst moet worden aan de bouwregels in het bestemmingsplan dat op de specifieke locatie geldt, dat nog niet is overgezet naar dit omgevingsplan. Het eerste lid geeft aan dat getoetst wordt aan dit omgevingsplan, en het tweede lid geeft aan dat op de locatie regels tijdelijk deel nog niet vervallen, getoetst wordt aan het geldende bestemmingsplan. Andere regels van het tijdelijk deel (bijvoorbeeld bruidsschatregels die nog niet zijn overgezet, of verordeningen) kunnen ook gelden.

VVVV

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.326.57~~ Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels uit artikel 6.31, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. In plaats van deze specifieke wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten, kan toepassing worden gegeven aan de generieke delegatiemogelijkheid op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet. Als vergunningverlening op grond van artikel 6.31 niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplans worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplans een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

WWWW

Na sectie ' Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 6.57 lid 1

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels uit artikel 6.56, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen,

in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. In plaats van deze specifieke wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten, kan toepassing worden gegeven aan de generieke delegatiemogelijkheid op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet. Als vergunningverlening op grond van artikel 6.56 niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplannen worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

Artikel 6.57 lid 2

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplannen een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

XXXX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.336.58~~ Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

~~Ook in~~ In dit artikel zijn aanvullende beoordelingsregels gegeven. Deze aanvullende beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit artikel ~~6.316.56~~ wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel ~~6.336.58~~, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat

een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen.

De aanvullende bepalingen in sub c, d en e zijn toegevoegd n.a.v. de vangnetregeling Omgevingswet (Stcrt. 2023, 32876 en een wijziging (Stcrt. 2024, 17658)). De bepalingen regelen dat zo'n vergunning ook moet worden geweigerd als sprake is van een nog onder oud recht lopende procedure van een bestemmingsplan of inpassingsplan op grond van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. De vergunning kan worden verleend als de activiteit in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hiermee wordt het regime van voorbereidingsbescherming, zoals dat bestond onder artikel 3.3 van de voormalige Wabo, voortgezet met de mogelijkheid de vergunning te weigeren. Hiermee wordt voorkomen dat voorbereidingsbescherming verloren zou gaan en onbedoeld vergunning zou moeten worden verleend voor ontwikkelingen die met het oog op de in voorbereiding zijnde nieuwe regeling ongewenst zijn. Hier is sprake van een ontbrekend overgangsrecht, wat in specifieke situaties onredelijk is.

Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34 986, nr. 9, p. 35–42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

YYYY

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.346.59~~ Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel is voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de voortzetting van de regeling in artikel 2.22, tweede lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel

5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de gevallen, bedoeld in artikel ~~6.27~~6.52. Deze bepaling vloeit voort uit artikel 5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht, waarin de mogelijkheid tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het belang van de archeologische monumentenzorg afhankelijk was gesteld van een expliciete regeling in het bestemmingsplan.

Op het verbinden van deze voorschriften is artikel 7.25, eerste lid, van overeenkomstige toepassing. Dat artikellid omschrijft nader welke voorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval kunnen worden verbonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in artikel 7.8, eerste lid, die van invloed is op een archeologisch monument. Gelet op deze van overeenkomstige toepassing verklaring wordt hier verder volstaan met een verwijzing naar artikel 7.25 en de toelichting daarop.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.34 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

ZZZZ

Na sectie ' Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 6.60 Beoordelingsregel parkeernormering

Dit artikel bevat de voorwaardelijke verplichting voor het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 6.61 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de regels in deze subparagraaf beoordelingsregels bevat voor welstand voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6.52. Dit zijn extra beoordelingsregels, die bovenop de beoordelingsregels komen van subparagraaf 6.3.3.1.

AAAAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.36~~6.62 Beoordelingsregel Specifieke beoordelingsregels welstand omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel ~~6.31~~6.56 lid, wordt de vergunning alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota (onderdeel b).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29 aanhef, eerste lid onder b van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

BBBBB

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.2 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

Wat in artikel ~~6.33~~6.58 van dit omgevingsplan is geregeld voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, is in dit artikel op vergelijkbare wijze geregeld voor de

omgevingsplanactiviteit bestaande uit het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid (ook wel de aanlegvergunning of aanlegactiviteit genoemd). Net als voor bouwactiviteiten regelde de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in artikel 3.3 een voorbeschermingsregime in de vorm van een aanhoudingsplicht voor de beslissing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor de hier bedoelde aanlegactiviteiten. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten bestaande uit dergelijke aanlegactiviteiten komt dit artikel voor de regeling uit artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in de plaats. Voor zijn verdere werking is artikel 7.2 identiek aan de werking van artikel ~~6.336.58~~. Voor de toelichting op die werking wordt dan ook verwezen naar de toelichting op artikel ~~6.336.58~~.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.278 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

CCCCC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.6 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning afwijking van regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

Artikel 7.6 biedt voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 7.4 een aanvullende mogelijkheid de omgevingsvergunning te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan gestelde regels over afwijking, waardoor vergunningverlening op grond van die regels niet mogelijk is, maar niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht in dat tijdelijke deel. Hiermee wordt een vergelijkbare mogelijkheid geboden zoals artikel ~~6.326.57~~ van dit omgevingsplan biedt voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten bestaande uit bouwactiviteiten en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. Omdat de werking identiek is wordt voor de toepassing van deze bepaling verder verwezen naar de toelichting bij artikel ~~6.326.57~~.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.282 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

DDDDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.7 Toepassingsbereik

Onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren de indieningsvereisten voor omgevingsvergunningen op rijksniveau geregeld, ook als de vergunningplicht was ingesteld in een bestemmingsplan of gemeentelijke verordening. Deze indieningsvereisten waren opgenomen in de voormalige Regeling omgevingsrecht en komen, voor zover het gaat om die laatste vergunningen, niet meer terug op rijksniveau. Daarom worden deze opgenomen in deze paragraaf. Voor zover het gaat om vergunningplichten die onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren ingesteld in een bestemmingsplan, maken die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van die wet. Voor zover het gaat om vergunningplichten die onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren ingesteld in gemeentelijke verordeningen (artikel 2.2 van die wet) houden de aanvraagvereisten verband met artikel 22.8 van de Omgevingswet. Artikel 22.8 van de Omgevingswet brengt met zich dat zolang deze vergunningstelsels nog niet zijn overgeheveld naar het omgevingsplan, de regeling van artikel 2.2 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht feitelijk wordt gecontinueerd. Een in een autonome verordening opgenomen vergunningplicht, die krachtens artikel 2.2 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht werd aangemerkt als een Wabo-omgevingsvergunningplicht, wordt na inwerkingtreding van de Omgevingswet aangemerkt als een omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet.

In deze afdeling zijn daarnaast nog de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor twee andere activiteiten opgenomen. In de eerste plaats de activiteit die strekt tot het afwijken van regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet,

waarvoor in dat tijdelijke deel is bepaald dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. De hiermee samenhangende vergunningplicht die onder de gelding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht volgde uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van die wet, is opgenomen in artikel 7.4 van dit omgevingsplan. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de hiervoor gegeven toelichting op dat artikel.

De tweede activiteit waarvoor deze afdeling nog aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning bevat, is het slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor op grond van artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Ook dat artikel is een overgangsrechtelijke bepaling.

In artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht was een vergunningplicht opgenomen voor het slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Onder de Omgevingswet is dit geen afzonderlijke, in artikel 5.1 van die wet geregelde vergunningplicht meer, maar wordt het sloopvergunningenregime voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten onderdeel van het omgevingsplan. Direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in het algemeen nog niet in een adequaat sloopvergunningenregime in het omgevingsplan voorzien, omdat bestemmingsplannen nog uitgingen van het bestaan van de wettelijke vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om te voorkomen dat door het wegvallen van die rechtstreeks uit de wet voortvloeiende vergunningplicht een hiaat in de bescherming van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht ontstaat, is in artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat totdat het omgevingsplan voorziet in een adequaat beschermingsregime dat voldoet aan de in dat artikellid gestelde eisen, voor het slopen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Artikel 4.35, tweede lid, van die wet verklaart op deze vergunningplicht de op de vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betrekking hebbende weigeringsgrond uit artikel 2.16 van die wet van overeenkomstige toepassing. Vanwege dit beschermingsregime zijn ook de indieningsvereisten voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals die waren opgenomen in artikel 6.2 van de voormalige Regeling omgevingsrecht naar deze afdeling overgeheveld.

De vier categorieën activiteiten waarop de aanvraagvereisten in deze afdeling betrekking hebben, komen terug in de nadere onderverdeling van paragraaf 7.2 van deze afdeling in een viertal subparagrafen.

De indieningsvereisten uit de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht komen niet allemaal in identieke bewoordingen als aanvraagvereisten terug. Dat kan alleen al niet vanwege de begrippen uit het oude recht die in die regels voorkomen. In de artikelen 22.2 en 22.14 van de Omgevingswet is bepaald dat de bruidsschat bestaat uit rijksregels of daaraan gelijkwaardige regels. Door aan te sluiten op de terminologie van het nieuwe stelsel wordt invulling gegeven aan het opstellen van gelijkwaardige regels. Dat betekent bijvoorbeeld dat het begrip locatie wordt gehanteerd en niet het begrip grond. Wat betreft de aanvraagvereisten voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk monument is aangesloten bij de formulering van de aanvraagvereisten voor een rijksmonumentenactiviteit die in de Omgevingsregeling zijn opgenomen.

De artikelen 7.11 tot en met 7.19 voorzien in specifieke aanvraagvereisten voor omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument. Bij een gemeentelijk monument gaat het op grond van bijlage I bij het Bbl om een monument of archeologisch monument als bedoeld in de Erfgoedwet waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven. Op grond van artikel 7.19 zijn deze aanvraagvereisten van overeenkomstige toepassing op eventuele voorbeschermd gemeentelijke monumenten in dit omgevingsplan. Bijlage I bij het Bbl definieert een voorbeschermd gemeentelijk monument voor zover in het kader van het omgevingsplan van belang als een monument of archeologisch monument waarvoor het omgevingsplan een voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in het omgevingsplan de functie-aanduiding van gemeentelijk monument te geven. De artikelen 7.11 tot en met 7.19 zijn ook van toepassing op monumenten en archeologische momenten die een (voor)beschermd status hebben op grond van een gemeentelijke verordening en nog niet via een voorbeschermingsregel of functie-aanduiding in het omgevingsplan zijn overgezet. Dit volgt uit artikel ~~13.213.5~~ van dit omgevingsplan.

Voor de leesbaarheid wordt hierna alleen van gemeentelijk monument gesproken, maar kan steeds ook voorbeschermd gemeentelijk monument worden gelezen.

Omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument komen overeen met de activiteiten die op grond van de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet onder de «rijksmonumentenactiviteit» vallen: het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een monument of een archeologisch monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Waar in deze begripsomschrijving gesproken wordt van «monument» wordt alleen op gebouwde en aangelegde (groene) monumenten gedoeld. Waar gesproken wordt van «archeologisch monument» wordt gedoeld op een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen (zie de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet en artikel 1.1 van de Erfgoedwet).

Voor deze aanvraagvereisten hebben, zoals hierboven al aangegeven, de indieningsvereisten in de voormalige Regeling omgevingsrecht onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als basis gediend, aangevuld met indieningsvereisten voor archeologische rijksmonumenten op grond van de Monumentenwet 1988. De redactie is daarbij wel aangepast aan voortschrijdend inzicht en aan de stelselkeuzes van de Omgevingswet.

In artikel 22.276 zijn de algemene aanvraagvereisten voor omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument opgenomen, die bij iedere aanvraag van toepassing zijn. Voor het overige zijn de aanvraagvereisten in verschillende artikelen gespecificeerd voor de volgende activiteiten:

- a. activiteiten die betrekking hebben op archeologische monumenten;
- b. het slopen (= geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen) van monumenten;
- c. het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van monumenten;
- d. het wijzigen van een monument (restauratie, verbouw, reconstructie of op een andere manier wijzigen) of het door herstel ontsieren of in gevaar brengen van een monument;
- e. het gebruiken van een monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Ook zijn er twee artikelen opgenomen met eisen aan tekeningen, een voor monumenten en een voor archeologische monumenten.

Met deze uitsplitsing in activiteiten wordt voorkomen dat initiatiefnemers (vergunningaanvragers) worden geconfronteerd met aanvraagvereisten die niet relevant voor hen zijn. Deze insteek bestond al in de voormalige Regeling omgevingsrecht, maar is nu verder vereenvoudigd. Bij een aantal artikelen is ook een splitsing aangebracht in aanvraagvereisten die in beginsel altijd noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de voorgenomen activiteit in relatie tot het monument of archeologisch monument en zijn monumentale waarde (eerste lid), en aanvraagvereisten die niet in alle gevallen nodig zijn of die alleen voor bepaalde soorten gemeentelijke monumenten van toepassing zijn (tweede lid).

De aard en de omvang van de activiteit en het soort gemeentelijk monument bepalen welke aanvraagvereisten in een concreet geval van toepassing zijn. Zo zijn voor de beoordeling van een vergunningaanvraag voor uitvoering van een restauratie- of (ver)bouwplan meer gegevens en bescheiden noodzakelijk dan voor het beoordelen van een vergunningaanvraag voor het aanbrengen van gevelreclame. Voorafgaand aan ingrijpende restauraties is het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek vaak wenselijk, terwijl dit voor kleinere herstelwerkzaamheden meestal niet aan de orde zal zijn. Ook de locatie van de activiteiten is voor de aanvraagvereisten van belang. Als er werkzaamheden in het interieur worden uitgevoerd, zijn interieurfoto's nodig, maar deze zijn doorgaans niet relevant als de ingrepen alleen de buitenkant van het monument betreffen.

Door de grote verscheidenheid aan activiteiten die van invloed kunnen zijn op de monumentale waarde van een monument of archeologisch monument is geen volledig dekkend beeld te geven van alle mogelijke aanvraagvereisten. Het bevoegd gezag kan in specifieke gevallen, naast de genoemde aanvraagvereisten, op grond van artikel 4:2, tweede lid, in samenhang met artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht ook nog andere aanvraagvereisten formuleren. De gevraagde informatie moet uiteraard wel noodzakelijk zijn voor, en in directe relatie te staan tot, de beoordeling van de aanvraag. Het is dan ook in het algemeen bij voorgenomen omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument raadzaam voor een aanvrager om eerst in vooroverleg te treden met het bevoegd gezag en daarna pas over te gaan tot het maken van definitieve plannen. Zo krijgt hij vroegtijdig inzicht in welke aanvullende aanvraagvereisten in het concrete geval nodig worden geacht en kan rekening worden gehouden met eventuele toepasselijke kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen voor de instandhouding van monumenten.

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag zal het belang van de (archeologische) monumentenzorg bij het behoud van het monument of archeologisch monument in redelijkheid moeten

worden afgewogen tegen de belangen van de aanvrager (eigenaar/gebruiker) en die van derde belanghebbenden. Bij die belangenafweging staat het voorkomen van nadelige gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor het monument of archeologisch monument en de monumentale waarden ervan voorop. Ook zal er bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening moeten worden gehouden met de volgende beginselen uit het verdrag van Granada (de op 3 oktober 1985 te Granada tot stand gekomen Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa; Trb. 1985, 163) en het verdrag van Valletta (het op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen herziene Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed; Trb. 1992, 32):

- a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten,
- b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten,
- c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden, en
- d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Een aanvraag moet dus voldoende inzicht geven in de reden, aard en omvang van de activiteit, de impact op het monument of archeologisch monument en de monumentale waarde ervan, en het (voorgenomen) gebruik van het monument of archeologisch monument.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.283 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

EEEEEE

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.12 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument voor zover het gaat om een archeologisch monument

In dit artikel staan de specifieke aanvraagvereisten voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument die een archeologisch monument betreft. Een archeologisch monument is in de Erfgoedwet gedefinieerd als een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen. Dit artikel is van toepassing als de aanvraag een gemeentelijk monument betreft dat een archeologisch monument is, en kan in bepaalde gevallen van toepassing zijn als deze een archeologisch monument betreft dat geen zelfstandig gemeentelijk monument is, maar zich ter plaatse van een gebouwd of aangelegd gemeentelijk monument bevindt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de resten van een voorganger van een als gemeentelijk monument beschermde kerk die zich daar nog onder bevinden, of aan het bodemarchief onder een slotgracht of kasteeltuin. Als voor die locatie nog geen afweging over de archeologische monumentenzorg heeft plaatsgevonden in het kader van besluitvorming over het toedelen van functies aan locaties, kunnen de archeologische belangen worden meegewogen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning voor een (bodemverstorende) activiteit die een gebouwd of aangelegd gemeentelijk monument betreft. Er kunnen in dat geval aan de omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg ook vergunningvoorschriften worden verbonden voor het in situ- of ex situ-behoud van het zich daaronder bevindende archeologisch monument (zie verder de toelichting bij artikel 7.25).

In de meeste gevallen zal het bij een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in dit artikel gaan om het op een of meer plaatsen verstoren van de bodem, maar het kan bij zichtbare archeologische monumenten, zoals terpen/wierden, kasteelterreinen, hunebedden, grafheuvels en scheepswrakken, bijvoorbeeld ook gaan om ontsiering of beschadiging van het zichtbare deel van het archeologisch monument.

-

Veel voorkomende activiteiten die betrekking hebben op een archeologisch monument, zijn:

- a. bouw-, sloop-, inrichtings- en graafwerkzaamheden,
- b. de aanleg of het onderhoud van infrastructurele werken zoals (spoor)wegen, rioleringen, kabels en leidingen.

Ook kan het gaan om:

- a. het aanbrengen van verhardingen in de openbare ruimte,
- b. het aanleggen of dempen van waterlopen en het aanleggen van vaargeulen,
- c. het aanplanten en verwijderen van (diepwortelende) bomen en struiken,
- d. het ophogen, verlagen of egaliseren van het maaiveld,
- e. het wijzigen van het grondwaterpeil,
- f. het winnen van grondstoffen,
- g. agrarische grondwerkzaamheden, en
- h. activiteiten die tot doel hebben de fysieke staat van het archeologisch monument te consolideren of te restaureren.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.288 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

FFFFF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.12 lid 1

In het eerste lid is geregeld welke gegevens en bescheiden nodig zijn om de exacte locatie(s) te bepalen waar en tot welke diepte het archeologisch monument door de voorgenomen activiteit zal worden verstoord, en op welke wijze.

onderdeel a en c

In onderdeel a moet de aard van de activiteit worden omschreven.

Als het maaiveldniveau, bedoeld in de onderdelen a en c en elders in dit artikel, niet of lastig is vast te stellen, zoals het geval is binnen een bouwwerk, kan hiervoor het niveau van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer worden aangehouden.

onderdeel b

Voor de topografische kaart, bedoeld in onderdeel b, kan gebruik worden gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en voor locaties op zee van de officiële zeekaarten van de Dienst der Hydrografie. De BGT-kaart is een digitale topografische kaart met een schaal variërend van 1:500 – 1:5000 en bevat topografische objecten, zoals gebouwen, wegen, spoorwegen, waterlopen, parken en bossen. Via de Landelijke Voorziening BGT-informatie kan eenieder vrij de beschikbare BGT-informatie opvragen en downloaden.

Met de coördinatenparen in dit onderdeel wordt gedoeld op het coördinatensysteem van de Rijksdriehoeksmeting en, voor locaties op zee, het Europees Terrestrisch Referentiesysteem 1989 (ETRS89). Er zijn minimaal twee coördinatenparen nodig, zodat daaruit de schaal van de tekening kan worden herleid.

onderdeel d

met een programma van eisen als bedoeld in onderdeel d kan het bevoegd gezag specifieke eisen aan een archeologische opgraving en/of archeologisch proefsleuvenonderzoek stellen (ook als deze bestaat uit proefputten of de variant van een archeologische begeleiding), gericht op een professionele uitvoering van de archeologische opgraving als bedoeld in de Erfgoedwet. In een programma van eisen worden de onderzoeksvragen en onderzoeksmethoden beschreven en beargumenteerd. Die zijn gebaseerd op de archeologische verwachting uit het aan het veldonderzoek voorafgaande (bureau)onderzoek.

onderdeel e

■ bij booronderzoek als bedoeld in onderdeel e dient een programma van eisen te worden opgesteld. In een programma van eisen worden de onderzoeksvragen en onderzoeksmethoden beschreven en beargumenteerd. Die zijn gebaseerd op de archeologische verwachting uit het aan het veldonderzoek voorafgaande (bureau)onderzoek.

onderdeel f

In onderdeel f is geregeld dat als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument zoals een terp/wierde of een grafheuvel, de aanvrager gevraagd kan worden aan de hand van foto's inzichtelijk te maken wat de huidige situatie is en tekeningen te overleggen waaruit blijkt hoe het archeologisch monument eruit zal zien na realisatie van het voorgenomen plan. Behalve het bouwen van bouwwerken kan het ook andere ingrepen betreffen, zoals terreinverhardingen, het graven of dempen van sloten of het planten van bomen. Het gaat er bij dit aanvraagvereiste om de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor de zichtbaarheid en de belevingswaarde van het archeologisch monument inzichtelijk te maken.

onderdeel g

Het aanvraagvereiste in onderdeel g – funderingstekeningen – betreft dat deel van de bouwwerkzaamheden dat in de bodem plaatsvindt. Het bovengrondse deel van het bouwplan is voor de impact op archeologie in de bodem niet relevant.

GGGGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.15 lid 2

Een rapport als bedoeld in onderdeel b kan nodig zijn als dit omgevingsplan voor de locatie van het gebouwde of aangelegde monument of voor de nieuwe locatie (nog) niet voorziet in een adequaat archeologisch regime en de activiteit leidt tot verstoring van de bodem. Zie verder de toelichting bij artikel 7.12.

Aanvullende tekeningen als bedoeld in onderdeel d kunnen bijvoorbeeld nodig zijn als er sprake is van bijzondere detaillering (detailtekeningen) of om een beeld te krijgen van het (functioneren van het) monument op de nieuwe plek, bijvoorbeeld met impressietekeningen of 3D-visualisaties.

Het bevoegd gezag kan bij de beoordeling van vergunningaanvragen voor een rijksmonumenten-activiteit kwaliteitseisen hanteren, bijvoorbeeld door te verwijzen naar de uitvoeringsrichtlijnen die in de beroepsgroep(en) gelden. Bij de beoordeling van een aanvraag is het voor het bevoegd gezag van belang om te weten of de aanvrager het plan dat ten grondslag ligt aan de aanvraag hierop al heeft afgestemd of niet. Op grond van onderdeel e moet hij hier opgave van doen. Het gaat hier overigens niet om algemene uitvoeringsvoorschriften als bedoeld in het ~~Bb~~ Besluit bouwwerken leefomgeving.

HHHHH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.16 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument: wijzigen van een monument of monument door herstel ontsieren of in gevaar brengen

Dit artikel omvat de meest voorkomende activiteiten. Onder het wijzigen van een monument vallen bijvoorbeeld het restaureren, reconstrueren, renoveren, verbouwen, uitbouwen, aanbouwen, of het bijvoorbeeld op een andere manier wijzigen van een gebouwd monument of een aangelegd (groen) monument. Denk hierbij ook aan het in een afwijkende kleur schilderen van een gevel of het hanteren van een ander verfsysteem.

Voorbeelden van het herstellen van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, zijn het met golfplaten repareren van een rieten dak, of het reinigen of herstellen van een interieurschildering, of gevel, waarbij een onvoldoende deskundige uitvoering in potentie grote gevolgen kan hebben voor de technische staat en de monumentale waarde van het onderdeel (bij een gevel ook het patina).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.292 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

IIIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.19 Overeenkomstige toepassing voorbeschermd gemeentelijk monument

In dit artikel is bepaald dat de aanvraagvereisten die op grond van de artikelen 7.11 ~~tot~~ 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17 en met 7.18 voor gemeentelijke monumenten gelden, ook gelden voor voorbeschermd gemeentelijke monumenten (als bedoeld in bijlage I bij het ~~Bb~~ Besluit bouwen leefomgeving). Omwille van de leesbaarheid is voor een apart artikel gekozen in plaats van het opnemen in voornoemde artikelen zelf.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.295 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

JJJJ

Na sectie '' worden zeven secties ingevoegd, luidende:

Artikel 13.2 Overgangsrecht met betrekking tot verleende vergunningen en maatwerkvoorschriften

Dit overgangsrecht geeft de juridische regel weer hoe wordt omgegaan met verleende vergunningen of maatwerkvoorschriften. Dit overgangsrecht gaat over vergunningen en maatwerkvoorschriften die na 1-1-2024 zijn verleend. Dit is de datum waarop de Omgevingswet inwerking is getreden en de datum waarop gestart wordt met het wijzigen van het omgevingsplan. Het omgevingsplan legt vast hoe u gebouwen en gronden mag gebruiken en wat er gebouwd mag worden. Bij elke wijziging kunnen nieuwe regels worden toegevoegd aan het omgevingsplan of kunnen bestaande regels worden aangepast. Daarom geldt de vergunning vanaf 1-1-2024 en voor de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Voorbeeld: op 2 februari 2024 is een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 1 woning. De vergunning is op 24 oktober 2024 verleend. 11 november 2025 is het omgevingsplan gewijzigd door de bouwregels uit de bruidsschat op te nemen in het omgevingsplan. Stel dat bij de wijziging van de bouwregels uit de bruidsschat de regels in het omgevingsplan zijn aangepast en de vergunning voor de woning niet meer verleend zou worden. Het overgangsrecht zegt dan dat de vergunning is gekregen voordat de wijziging in werking treedt. Dat de vergunning die gekregen is uitgevoerd mag worden. Dat die verkregen vergunning rechtsgeldig blijft. Die vergunning wordt niet aan de nieuwe regels getoetst.

Bruidsschatregels zijn ongeveer 600 landelijke regels die elke gemeente cadeau heeft gekregen van het rijk. Deze regels stonden voor -1-2024 in landelijke wetgeving. Gemeenten mogen deze bruidsschatregels aanpassen (strenger of soepeler maken) of onveranderd overnemen.

Artikel 13.3 Overgangsrecht met betrekking tot een aanvraag om een vergunning of maatwerkvoorschrift

Dit overgangsrecht geeft de juridische regels weer hoe wordt omgegaan met een aanvraag voor een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift.

Artikel 13.3 lid 1

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift gelden de regels zoals die geldig waren op de datum van de aanvraag. Er moet dus getoetst worden aan de regels, die gelden op de datum waarop de omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift is aangevraagd. Niet aan de regels zoals ze gelden bij het verlenen van de omgevingsvergunning of het maatwerkvoorschrift.

Artikel 13.3 lid 2

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van een bouwwerk, gelden de regels zoals die gelden op de datum van de aanvraag alleen als:

- a. je rechtstreeks een vergunning kan verkrijgen. Dat wil zeggen dat de vergunning verlening een 'gebonden besluit' betreft. De omgevingsaanvraag past binnen de regels van het omgevingsplan en de gemeente (of ander bestuursorgaan) kan niet anders dan de vergunning verlenen. Ze mag de vergunning niet weigeren. Dat wordt een gebonden besluit genoemd of het rechtstreeks aanspraak maken op een omgevingsvergunning. Dan toets je aan de regels zoals die bij de aanvraag gelden.
- b. er geen voorbeschermingsregel van toepassing is. Een voorbeschermingsregel is een regel die de regels uit het omgevingsplan bevroeren. Je mag dan niet toetsen aan de regels van het omgevingsplan en moet wachten totdat de nieuwe regels van toepassing zijn. Een voorbeschermingsregel wordt gebruikt als het omgevingsplan bouwen of gebruik toestaat dat niet gewenst is. Je befrist dan de situatie. Binnen 1,5 jaar moeten de nieuwe regels dan gelden. De aanvraag voor de vergunning of het maatwerkvoorschrift wordt getoetst aan de nieuwe regels.

Bouwwerk: constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties. Een schip is geen bouwwerk, omdat het bedoeld is om te varen.

Met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan voorkomt de gemeente activiteiten die (mogelijk) strijdig zijn met nieuwe regels in het omgevingsplan, die in voorbereiding zijn. Om voorbereidingsregels op te nemen voor het omgevingsplan neemt het bevoegd bestuursorgaan een voorbereidingsbesluit. Dit besluit befrist de situatie, zodat nieuwe regels in het omgevingsplan opgenomen kunnen worden. Het bevoegd bestuursorgaan is meestal de gemeenteraad. Soms wordt landelijk door het Rijk gesteld dat bijvoorbeeld het bouwen van datacentra (grote server ruimtes) niet gewenst is. Dan gelden die voorbeschermingsregels voor iedere gemeente in Nederland.

Artikel 13.4 Overgangsrecht met betrekking tot een nieuwe vergunningplicht

Dit overgangsrecht geeft de juridische regels weer hoe wordt omgegaan met een nieuwe vergunningplicht. Dit kan betrekking hebben op zaken die eerst vergunning vrij waren en in de nieuwe regels vergunningplichtig. Het kan ook gaan over nieuwe activiteiten en functies die niet geregeld werden in een bestemmingsplan maar wel in het omgevingsplan.

Artikel 13.4 lid 1

Activiteiten die vóór 1 januari 2024 niet vergunningplichtig waren, maar door de Omgevingswet per 1 januari 2024 wel, kregen vaak een vergunning van rechtswege. Deze vergunning houdt na twee jaar op te bestaan. Bestaande, legale situaties mogen worden voortgezet. Dit is bedoeld om gevestigde belangen en verkregen rechten te beschermen. Het zal vaak gaan over activiteiten op het gebied van milieu en duurzaamheid.

Artikel 13.4 lid 2

Als de nu vergunningplichtige activiteit wordt onderbroken voor een periode langer dan één jaar dan valt het na die periode niet meer onder het overgangsrecht. Er moet dan een vergunning worden aangevraagd. Het gebruik mag alleen worden voortgezet met een verleende omgevingsvergunning voor de betreffende activiteit.

KKKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~13.2~~13.5 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten

Bijlage I bij het ~~Bb~~Besluit ~~bouwwerken leefomgeving~~ bevat de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument». Deze begrippen gelden op grond van artikel 1.1,

eerste lid, van dit omgevingsplan ook voor dit plan. Deze begrippen worden gebruikt in de artikelen ~~artikelen 6.24, 6.256.28~~, eerste en tweede lid, ~~6.21, 7.11, 7.12, 7.14 tot en met, 7.15, 7.16, 7.17 en 7.19.~~

De begripsomschrijvingen van ~~bovengenoemde begrippen~~ «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» zijn toegesneden op de wijze waarop de bescherming van monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt. Dit vindt plaats via het toekennen van een beschermde status en daardoor het van toepassing worden van bepaalde regels ~~onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt.~~ Dit gebeurt door aan het monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven en, als het gaat om een voorbeschermd monument of archeologisch monument, door het voor de locatie van het monument of archeologisch monument toevoegen van een voorbeschermingsregel aan dit omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven.

Daarmee zouden buiten de reikwijdte van bovengenoemde begrippen vallen monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau die onder het voor de Omgevingswet geldende recht als gemeentelijk monument of archeologisch monument zijn aangewezen op grond van een gemeentelijke verordening of een voorbeschermd status hebben verkregen op grond van een zodanige verordening, en waaraan nog niet direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of waarvoor op dat moment in het omgevingsplan nog geen voorbeschermingsregel is opgenomen. In de praktijk werden onder het voormalige recht onder de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» dergelijke monumenten en archeologische monumenten verstaan (hierna samen te noemen: gemeentelijke monumenten «oude stijl»).

Dit gevolg, dat niet is beoogd, kan zich voordoen tot het bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip waarop gemeenten over een omgevingsplan moeten beschikken dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. Uiteraard moeten de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» gedurende deze overgangsfase wel adequaat worden beschermd. Dit is het geval zolang deze in dit omgevingsplan nog niet zijn voorzien van de functie-aanduiding gemeentelijk monument in het omgevingsplan of, voor zover het gaat om voorbeschermd monumenten of archeologische monumenten, ter zake een voorbeschermingsregel in dit omgevingsplan is opgenomen. Daarbij wordt er voor zover het gaat om voorbeschermd monumenten en archeologische monumenten op gewezen dat die onder de Omgevingswet niet per se eerst via een door een voorbereidingsbesluit toe te voegen voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan hoeven te worden omgezet naar een voorbeschermd gemeentelijk monument in de zin van de begripsomschrijving uit bijlage I bij het ~~Bb~~ Besluit bouwwerken leefomgeving. Afhankelijk van het tijdsverloop van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening en van de procedure om tot vaststelling van een nieuw omgevingsplan te komen, kan er voor deze voorbeschermd monumenten en archeologische monumenten ook voor worden gekozen om deze direct, dus zonder hiervoor eerst een voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan toe te voegen, in het nieuwe deel van het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven. Dit zal zich met name voordoen als de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening gedurende hetzelfde tijdvak gaande is als de procedure tot vaststelling van het omgevingsplan. In dat geval kan het zo zijn dat die procedure tot aanwijzing voldoende voorziet in de benodigde voorbescherming en hoeft die voorbescherming niet afzonderlijk met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan te worden gecreëerd.

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. De gemeentelijke archeologische monumenten oude stijl in de Erfgoedverordening zijn opgenomen onder de naam Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP-terreinen). Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van de artikelen ~~6.256.24, 6.216.28, 22.276, 7.1, 7.3 tot en met, 7.4, 7.5, 7.6 en 7.8~~ die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel ~~13.213.5~~ van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermd monumenten en archeologische monumenten de uitkomst van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening is dat wordt afgezien van de aanwijzing, op dat moment de voorbescherming vervalt en niet langer sprake is van een «monument of archeologisch monument waarop die verordening van overeenkomstige toepassing is» als bedoeld in artikel ~~13.213.5~~, eerste lid. Het van toepassing zijn van dit artikel op de hier bedoelde

gemeentelijke monumenten «oude stijl» kan dus niet alleen worden beëindigd doordat gedurende de overgangsfase daaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument wordt gegeven of ter zake in het omgevingsplan een voorbeschermingsregel wordt opgenomen (de situaties beschreven in artikel ~~13-213.5~~, tweede lid), waardoor de desbetreffende monumenten en archeologische monumenten rechtstreeks onder de begrippen gemeentelijk monument en voorbeschermd gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

~~Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.2 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.~~

LLLLL

Na sectie ' Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 13.5 lid 1

Daar waar in artikelen artikelen 6.24, 6.28, eerste en tweede lid, 7.11, 7.12, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17 en 7.19 gesproken wordt over «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» gelden de regels ook voor een « monument» of «archeologisch monument» als deze in een gemeentelijke verordening zo zijn aangewezen of als de gemeentelijke verordening erop van toepassing is.

Artikel 13.5 lid 2

Tot de functie aanduiding «gemeentelijk monument» is gegeven gelden de regels voor «gemeentelijk monument» ook voor de functie aanduiding « monument» of «archeologisch monument». Behalve als de regels voor een «gemeentelijk monument» zijn bevroren door voorbeschermingsregels. Dan kan er pas weer aan de regels voor een «gemeentelijk monument» getoetst worden als hier nieuwe regels voor zijn opgesteld en de raad de regels voor «gemeentelijk monument» gewijzigd heeft.

MMMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~13-313.6~~ Overgangsrecht: rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

Dit artikel bevat voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten vergelijkbaar overgangsrecht als artikel ~~13-213.5~~ voor gemeentelijke monumenten en voorbeschermd gemeentelijke monumenten. Bij onder het oud recht aangewezen rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten doet zich in relatie tot de toepassing van de artikelen ~~6-256.24, derde lid, en 6-21, aanhef en onder b, aanhef en onder b en 6.28, derde lid~~ van dit omgevingsplan de situatie voor dat deze bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet buiten de bescherming vallen die deze artikelonderdelen bieden aan rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Deze artikelonderdelen koppelen de bescherming namelijk aan de in het omgevingsplan aan een locatie gegeven functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht maar deze functie-aanduiding zal er op het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet veelal niet zijn. Dit omdat de systematiek van bescherming van rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten naar oud recht, anders dan onder de Omgevingswet, niet alleen via het bestemmingsplan en welstandseisen in de gemeentelijke welstandsnota verliep, maar ook via het rechtstreeks werkend sloopvergunningstelsel in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onder de Omgevingswet is het sloopvergunningenregime voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten een onderwerp dat als onderdeel van het omgevingsplan wordt geregeld. Direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in het algemeen nog niet in een adequaat sloopvergunningenregime in het omgevingsplan voorzien, omdat in bestemmingsplannen nog is uitgegaan van het bestaan van de wettelijke vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om te voorkomen dat door het wegvallen van die rechtstreeks uit de wet voortvloeiende vergunningplicht een hiaat in de bescherming van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht ontstaat, is in artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat totdat het omgevingsplan voorziet in een adequaat beschermingsregime dat voldoet aan de in dat artikellid gestelde eisen,

voor het slopen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Artikel 4.35, tweede lid, van die wet verklaart op deze vergunningplicht de op de vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betrekking hebbende weigeringsgrond uit artikel 2.16 van die wet van overeenkomstige toepassing.

Voor de toepassing van de artikelen ~~6.256.24, derde lid, en 6.21, aanhef en onder b, aanhef en onder b en 6.28, derde lid~~ van dit omgevingsplan, zou het ontbreken in het omgevingsplan van de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht met zich brengen dat – zolang in dit omgevingsplan aan een locatie waarvoor een op grond van het oude recht gegeven aanwijzing als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt – die functie-aanduiding nog niet is gegeven, op die locatie zonder beperking op grond van de artikelen 6.24 en ~~6.216.27~~ van dit omgevingsplan, vergunningvrij mag worden gebouwd. Dit is uiteraard onwenselijk. Artikel ~~13.313.6~~ zorgt dat dit gevolg zich niet voordoet door te bepalen dat de artikelen ~~6.256.24, derde lid, en 6.21, aanhef en onder b, aanhef en onder b en 6.28, derde lid~~ van dit omgevingsplan van overeenkomstige toepassing zijn op deze locaties tot aan het moment waarop daaraan in dit omgevingsplan wel de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven.

Hoewel de achtergrond van de artikelen ~~13.213.5 en 13.313.6~~ vergelijkbaar is, heeft artikel ~~13.313.6~~ een iets andere opzet dan artikel ~~13.213.5~~. Dit komt door het feit dat voor de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» in bijlage I bij het ~~Bbl~~ Besluit bouwwerken leefomgeving in begripsomschrijvingen is voorzien. Maar er is binnen het stelsel van de Omgevingswet geen begripsomschrijving voor «rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht». Om die reden is er in artikel ~~13.313.6~~ voor gekozen om de artikelen ~~6.256.24, derde lid, en 6.21, aanhef en onder b, aanhef en onder b en 6.28, derde lid~~ van dit omgevingsplan van overeenkomstige toepassing te verklaren.

~~Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.3 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.~~

NNNNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~13.413.7~~ Overgangsrecht: bestaande bouwwerken

Met dit artikel wordt gecodificeerd dat het overgangsrecht voor bouwwerken, zoals dat in bestemmingsplannen moest zijn opgenomen op grond van artikel 3.2.1 van het voormalige Besluit ruimtelijke ordening en dat betrekking had op de voorwaarden waaronder de in dat artikel bedoelde bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, ook voorziet in het in stand mogen houden van die bouwwerken. Het uitdrukkelijk regelen van het in stand mogen houden van die bouwwerken, is een logisch gevolg van het codificeren dat de vergunningplicht in de bruidsschat voor de bouwactiviteit ook ziet op het in stand houden van het te bouwen bouwwerk. In paragraaf 3.2.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet is hierop ingegaan. Het in stand mogen houden van een bouwwerk wordt hiermee onder het nieuwe recht uitdrukkelijk geregeld. Voor de bouwwerken die onder het planologisch overgangsrecht vielen zoals opgenomen in voormalige bestemmingsplannen, welk overgangsrecht met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel is geworden van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, treden hiermee geen veranderingen op. Ook bij het vaststellen van nieuwe regels over bouwwerken in het omgevingsplan ligt het, zoals al toegelicht in paragraaf 3.2.2, in de rede dat wordt gekozen voor eerbiedigende overgangsbepalingen. In het nieuwe stelsel wordt het echter mogelijk om onder omstandigheden ook minder eerbiedigende vormen van overgangsrecht te kiezen.

~~Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.40 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.~~

OOOOO

Na sectie ' Overgangsrecht: bestaande bouwwerken' worden negen secties ingevoegd, luidende:

Artikel 13.8 Overgangsrecht bouwen

Dit overgangsrecht geeft de juridische regels weer hoe wordt omgegaan met bestaande en in aanbouw zijnde bouwwerken. Verder regelt het ook hoe om te gaan met bouwwerken die gebouwd

mogen worden met een verkregen omgevingsvergunning maar nog niet gebouwd zijn en waarvan de bouw niet is gestart. Doel is bescherming van bestaande belangen.

Artikel 13.8 lid 1

Indien het bouwwerk aanwezig is, in uitvoering is of volgens een verleende omgevingsvergunning gebouwd mag worden gelden de volgende regels.

Het bouwwerk mag bij een verbouwing of als het in aanbouw is gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd ten opzichte van de verleende vergunning. Belangrijke voorwaarden: door de afwijking mag het bouwwerk niet vergroot worden. Naar aard en omvang verwijst naar de oppervlakte en het gebruik. 'Gedeeltelijk' wordt historisch breed toegepast. In de praktijk komt het er op neer dat indien één onderdeel van het bouwwerk behouden blijft het overige deel vernieuwd of veranderd mag worden. Het is altijd verstandig te checken bij de gemeente of uw verandering, vernieuwing past binnen de verleende vergunning.

Bij gehele vernietiging door een calamiteit mag het bouwwerk worden herbouwd, mits de vergunningaanvraag binnen twee jaar plaatsvindt. Gedeeltelijke vernieuwing of aanpassing is mogelijk onder dezelfde voorwaarden als hierboven omschreven. Let wel op: Het is geen calamiteit als er sprake is van achterstallig onderhoud of opzet. Bijvoorbeeld als de oude schuur op instorten staat is het daadwerkelijk in een storten van de schuur tijdens een storm niet te danken aan de storm maar aan gebrek aan normaal onderhoud. Er is sprake van opzet als het niet meer aanwezig zijn van het bouwwerken komt door menselijk handelen dat het niet meer aanwezig zijn van het gebouw heeft bevordert.

Artikel 13.8 lid 2

Het bevoegd gezag 'kan' eenmalig toestemming geven en een omgevingsvergunning verlenen voor het maximaal met 10% vergroten van de inhoud van het bouwwerken. Het bevoegd gezag is niet verplicht een vergunning te verlenen voor deze maximaal 10% vergroting. Het is een 'kan'-bepaling, geen 'moet'-bepaling. Bijvoorbeeld: Het kan zijn dat de huidige bouweisen, zoals geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn gewijzigd, waardoor een vergroting van de inhoud noodzakelijk is om aan de huidige eisen te voldoen.

Artikel 13.8 lid 3

Het overgangsrecht gaat om een bouwwerk, waar voor de activiteit bouwen een vergunning verkregen is, indien er een vergunning noodzakelijk was. Een illegaal bouwwerk (gebouwd zonder vergunning terwijl een vergunning noodzakelijk was en in strijd met het oude plan valt nooit onder het overgangsrecht. Overgangsrecht is alleen van toepassing op gebouwen en bouwwerken geen gebouwszijnde, die gerealiseerd mochten worden.

Artikel 13.9 Overgangsrecht gebruik

Dit overgangsrecht geeft de juridische regels weer hoe wordt omgegaan met bestaand gebruik en vergund gebruik wat nog niet gerealiseerd is. Doel is bescherming van bestaande belangen.

Artikel 13.9 lid 1

het gebruik van gronden of bouwwerken mag worden voortgezet als dit gebruik al aanwezig is of vergund is op het tijdstip voor dat de wijziging van het omgevingsplan inwerking treedt.

Artikel 13.9 lid 2

Het is verboden het strijdig gebruik wat mag worden voortgezet te veranderen of te laten veranderen in een ander strijdig gebruik. Behalve als het strijdig gebruik qua aard en omvang kleiner wordt. Er kan dus geen wijziging naar ander strijdig gebruik plaatsvinden dat ongewenst is. Check voor de zekerheid bij de gemeente als u strijdig gebruik dat mocht worden voortgezet wil wijzigen in ander strijdig gebruik. De gemeente kan dan aangeven of dit onder dit overgangsrecht valt.

Artikel 13.9 lid 3

Als het strijdig gebruik nog niet is verwezenlijkt en langer dan een jaar wordt onderbroken dan is dit strijdig gebruik niet meer toegestaan. De termijn van één jaar start vanaf het tijdstip waarop de wijziging van het omgevingsplan, die dit gebruik strijdig maakt, inwerking is getreden.

Artikel 13.9 lid 4

Het overgangsrecht gaat alleen over strijdig gebruik, waar voor de activiteit gebruik een vergunning verkregen is, indien er een vergunning noodzakelijk was. Illegaal gebruik valt nooit onder het overgangsrecht. Overgangsrecht is alleen van toepassing op toegestaan gebruik op basis van een verleende vergunning (indien nodig) en gebruik dat niet in strijd is met het oude plan.

PPPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel ~~6.31~~ **22.29, eerste lid**, wordt de vergunning alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met de regels die in dit omgevingsplan zijn gesteld over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (onderdeel a) en dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota (onderdeel b). In onderdeel a is paragraaf 22.2.4 expliciet uitgezonderd omdat het hier om voormalige rijksregels gaat waar op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook niet aan getoetst werd bij de vergunningverlening. Daarnaast zijn er in dit omgevingsplan (als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege) tal van regels opgenomen die niet over bouwwerken gaan, maar bijvoorbeeld over open erven en terreinen. Deze regels vallen alle buiten het beoordelingskader voor de omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op bouwwerken. Het tweede lid bevat een aantal uitzonderingen op de eis dat het bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Ook deze uitzonderingen zijn een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

De redactie van het eerste lid sluit aan bij artikel 8.0a, eerste lid, van het Bkl. Het imperatieve karakter («wordt verleend») houdt in dat de vergunning moet worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de daarvoor gestelde regels in het omgevingsplan. Er kunnen buiten het omgevingsplan om dus geen aanvullende redenen worden gehanteerd om een vergunning toch te weigeren. Het limitatieve karakter komt tot uiting doordat «alleen» op grondslag van de in het omgevingsplan gestelde regels het «binnenplans» verlenen van een vergunning mogelijk is. Als het bevoegd gezag op basis van de regels in het omgevingsplan tot het oordeel komt dat vergunningverlening niet mogelijk of (bij beslissingsruimte) niet wenselijk is, moet de activiteit als strijdig met het omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een verdere toelichting hierover wordt verwezen naar de nota van toelichting bij artikel 8.0a van het Bkl.

Onderdeel c

Op grond van artikel ~~6.27~~ **6.52** is het verboden om zonder vergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Dit onderdeel bevat de aanvullende beoordelingsregels waaraan een aanvraag om een binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt getoetst.

Wanneer de bodemkwaliteit de waarde voor de toelaatbare kwaliteit overschrijdt, is bouwen alleen mogelijk na het uitvoeren van sanerende of andere beschermende maatregelen, mits die technisch

mogelijk zijn. De vraag is louter of het technisch mogelijk is om het geschikt te maken. Het antwoord op die vraag is niet afhankelijk van de goede wil van de initiatiefnemer maar alleen of het objectief, technisch, milieuhygiënisch mogelijk is.

Saneringsmaatregelen worden uitgevoerd in overeenstemming met de milieubelastende activiteit saneren van de bodem, zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Hierin staan twee standaardaanpakken beschreven. Indien deze aanpakken niet voldoen, kan degene die saneert een maatwerkvoorschrift aanvragen bij het bevoegd gezag. In het omgevingsplan van de gemeenten die vallen in het zinkassengebied De Kempen staan maatwerkregels ten opzichte van de voorschriften in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

QQQQQ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

straatpeil of peil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Voor dit begrip is ook aansluiting gezocht bij de voormalig bouwverordening van gemeente Rotterdam. Het begrip straatpeil veronderstelt de aanwezigheid van een openbare weg. Indien de hoofdtoegang niet direct aan de openbare weg grenst of de openbare weg niet in de buurt is, wordt uitgegaan van het openbare terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen).

Indien er sprake is van een bouwvoornemen moet men voor het juiste straatpeil langs de Uitgiftepeilencommissie van de gemeente (uitgiftepeilen@rotterdam.nl).

[Vervallen]

RRRRR

Na sectie ' Aanvraagvereisten omgevingsvergunningen vereist op grond van een andere gemeentelijke regeling dan dit omgevingsplan in samenhang met artikel 22.8 van de Omgevingswet' worden twee secties ingevoegd, luidende:

slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

Dit betekent dat bijvoorbeeld ook voor het maken van een opening in het dak voor het plaatsen van een dakkapel een vergunning nodig is. Het betreft hierbij altijd alleen werkzaamheden aan het exterieur van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken, wat betekent dat het interieur van een gebouw geen onderdeel is van deze regeling.

straatpeil of peil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Voor dit begrip is ook aansluiting gezocht bij de voormalig bouwverordening van gemeente Rotterdam. Het begrip straatpeil veronderstelt de aanwezigheid van een openbare weg. Indien de hoofdtoegang niet direct aan de openbare weg grenst of de openbare weg niet in de buurt is, wordt uitgegaan van het openbare terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen).

Indien er sprake is van een bouwvoornemen moet men voor het juiste straatpeil langs de Uitgiftepeilencommissie van de gemeente (uitgiftepeilen@rotterdam.nl).

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Projectambitiedocument Goereesestraat Pleinweg</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/d1630f9dcb34e93844df6d3731ddbf/hid@2026-08-11;13010669
<i>Omgevingsscan Milieu Pleinweg</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/a008a5637eb41b791d1be20a8477878/hid@2026-08-11;13010669
<i>Archeologische planbeoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/534cd46b064f64ed1b5e99abb0b445b4/hid@2026-08-11;13010669
<i>Definitieve zendbrief - Goereesestraat Pleinweg</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/b659581b1dca4c9ab0883308cd206dd/hid@2026-08-11;13010669
<i>Milieuhygiënisch bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/8ad28721e24c71b0f705eeaa9065012/hid@2026-08-11;13010669
<i>Akoestisch onderzoek geluid op gevels</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/4e315054d0b84ad0b03c22341ae07b78/hid@2026-08-11;13010669
<i>Stikstofdepositie-onderzoek omgevingsplanwijziging ZuidPleinweg, gemeente Rotterdam</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/ebbbe5c85e384dd69117a2548334660/hid@2026-08-11;13010669
<i>Pleinweg-Goereesestraat, Charlois - Quicksan-update ecologie in het kader van de Omgevingswet</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/136c50c3e0254b2ab45c334a309ab2d/hid@2026-08-11;13010669
<i>Nader onderzoek vleermuizen</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/26b4e9c96e1cd45e8ae8c40f7303d7/hid@2026-08-11;13010669
<i>Bezonningsonderzoek Goereesestraat-Pleinweg</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/ee744bf022e49e6b80acd00213e918/hid@2026-08-11;13010669
<i>CFD-onderzoek naar windhinder en windgevaar</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/35c955b165b4e12a6c02b4e3fda768/hid@2026-08-11;13010669
<i>Participatieverslag Goereesestraat-Pleinweg, planvorming, sloop</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/8728a3b91ec143ca93355d97798cb4b/hid@2026-08-11;13010669
<i>Hogere Waarden Ontwerpbesluit Wet Geluidhinder</i>	/joinid/pubdata/gm0599/2026/be536bb4e5ca4310bca232ae157068b6/hid@2026-08-11;13010669

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding van de wijziging

Het project 'ZuidPleinweg' ligt aan de Goereesestraat-Pleinweg-Zuidenwijdsestraat- Zuidplein in de wijk Carnisse, op het raakvlak van de Tarwewijk en het Hart van Zuidgebied in Rotterdam-Zuid. Het is een omgeving die kampt met verschillende opgaven op het fysieke, sociaaleconomische en veiligheidsvlak. Dit houdt in dat de wijk laag scoort op de leefbaarheid. Carnisse is ook de wijk met de meest eenzijdige verouderde woningvoorraad van Rotterdam.

Vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) wordt onder de pijler 'wonen' gewerkt aan een aantrekkelijk gemengd woongebied dat ook gewaardeerd wordt door midden- en hogere inkomens. Verbeteringen in de bestaande stad zijn dan ook gewenst.

Om die reden is door de gemeente, in samenspraak met bewoners, het Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad in 2022. Binnen dat traject zijn in Carnisse diverse locaties onderzocht op de mogelijkheid om met sloop-nieuwbouw de woningvoorraad te verbeteren, vaak gekoppeld aan een verbetering van de wijkstructuur, verdichting en openbare ruimte. Het project 'ZuidPleinweg' is één van de drie locaties (naast Texelsestraat en Robbenoordplein) waar uiteindelijk is besloten over te gaan tot sloop-nieuwbouw.

De voorliggende omgevingsplanwijziging voorziet in de sloop van de bestaande, verouderde bebouwing en de realisatie van een nieuw appartementengebouw bestaande uit minimaal 230 en maximaal 270 woningen (maximaal 26.000 m² B.V.O.), en maximaal 4.000 m² B.V.O. commerciële voorzieningen. Van de nieuwe woningen moet minimaal 65% middensegment worden gerealiseerd (koop of huur is vrij te bepalen door ontwikkelaar). Het nieuwe gebouw bestaat uit verschillende volumes: aan de oost- en westrand bedraagt de maximale bouwhoogte 21 meter, centraal op het plot zijn maximale bouwhoogtes tot 45 meter en 57 meter toegestaan.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan van de gemeente Rotterdam. Daarom wordt een wijziging van het omgevingsplan doorgevoerd, waarmee de ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk wordt gemaakt. Op de locatie is voorkeursrecht gevestigd dat loopt tot en met medio december 2026. Met de tijdige vaststelling van de voorliggende omgevingsplanwijziging kan het voorkeursrecht verlengd worden.

1.2 Ligging wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied is gelegen vlakbij Zuidplein in Rotterdam. Op de afbeeldingen 1.1. en 1.2. is de locatie van het wijzigingsgebied in kaart gebracht.



Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied in Zuidplein, Rotterdam (wijzigingsgebied is wit omkaderd).

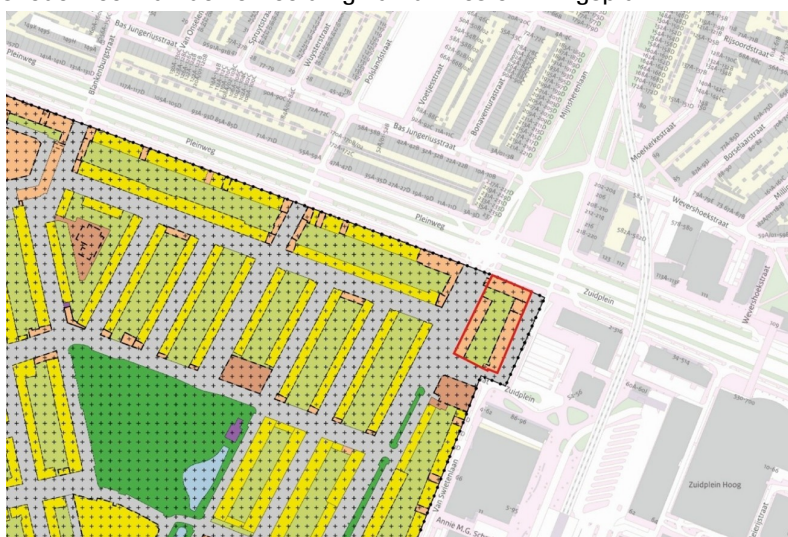


Afbeelding 1.2: Ligging wijzigingsgebied in de directe omgeving (wijzigingsgebied is wit omkaderd).

1.3 Omgevingsplan

1.3.1. Bestemmingsplan Carnisse

Op dit moment vigeert ter plaatse van de planlocatie het bestemmingsplan 'Carnisse', vastgesteld op 17-12-2015. Dit bestemmingsplan is per 1 januari 2024 automatisch onderdeel geworden van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van de gemeente Rotterdam. De enkelbestemmingen die gelden zijn 'Gemengd - 4', 'Gemengd - 2' en 'Tuin'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Afbeelding 1.3. geeft een uitsnede weer van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Carnisse'

Bron: Regels op de kaart

Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Carnisse'

Enkelbestemmingen

Op grond van het bestemmingsplan 'Carnisse' is er strijdigheid met de gebruiksmogelijkheden uit de bestemming 'Gemengd - 4'. Het planvoornemen is om aan de Pleinwegzijde winkels en bedrijvigheid te realiseren. Op grond van het bestemmingsplan 'Carnisse' mag er uitsluitend detailhandel en geen bedrijvigheid plaatsvinden. Ook is op het binnenterrein geen toereikende bestemming aanwezig, namelijk 'Tuin'.

Daarnaast is er strijdigheid met de bouwregels. De maximale bouwhoogtes die gelden zijn als volgt:

- Aan de Goereesestraat-zijde: een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- Aan de Pleinwegzijde: een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- Aan de Zuidpleinzijde: een maximale bouwhoogte van 16 meter.

In het plan worden delen van het gebouw hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogten.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van de burgemeester en wethouders de hierna onder 28.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter. Het planvoornemen overschrijdt mogelijk deze criteria, aangezien er mogelijkheden zijn voor het realiseren van een ondergrondse een parkeergarage (tot maximaal 2 lagen onder peil). In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt nader ingegaan op het onderwerp 'archeologie'.

1.3.2. Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven Rotterdam

In het bestemmingsplan 'Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven Rotterdam' zijn de geluidzones bij de genoemde industrieterreinen (opnieuw) geborgd. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk in werking getreden, omdat er nog een beroepszaak loopt. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het gezoneerde industrieterrein Feijenoord en Maas- en Rijnhaven en de daaromheen liggende geluidzones waarbinnen het toestaan van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten aan de geluidnormen voor industrie worden getoetst. In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt nader ingegaan op het onderwerp 'geluid'.

1.3.3. Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

De in dit paraplubestemmingsplan opgenomen regels gelden in aanvulling op c.q. in afwijking van de regels van de ruimtelijke plannen in de gemeente Rotterdam, voor wat betreft het onderwerp 'parkeren'. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, alsmede voor het laden en lossen van goederen, zoals is toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, worden slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien van voldoende parkeergelegenheid, volgens de parkeerbeleid normering. In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt nader ingegaan op het onderwerp 'parkeren'.

1.3.4 Parapluherziening biologische veiligheid

Dit bestemmingsplan regelt dat het realiseren van een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een appartementengebouw wat grotendeels bestaat uit de functie wonen met in de plint verschillende soorten voorzieningen. Er is met deze parapluherziening geen strijdigheid.

1.3.5. Parapluherziening evenementen

De in dit paraplubestemmingsplan geldende regels gaan over het voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een feest of muziekvoorstelling, in de buitenruimte van het openbaar toegankelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op het organiseren van evenementen, zoals beschreven in deze parapluherziening. Hierdoor is er geen strijdigheid met deze geldende regels.

1.3.6. Hoofdstuk 22 omgevingsplan gemeente Rotterdam

Als onderdeel van het omgevingsplan gelden de regels van hoofdstuk 22 uit het omgevingsplan. Dit zijn regels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vanuit het Rijk naar gemeenten zijn overgegaan. Het zijn met name regels uit de oude Wabo, het Bor en het Activiteitenbesluit. Zo staat de algemene vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk in hoofdstuk 22, alsmede veel middel- en doelvoorwaarden voor milieubelastende activiteiten. Hoofdstuk 22 wordt in de volksmond ook wel de 'bruidsschat' genoemd. Gemeenten mogen tot op zekere hoogte zelf weten wat ze met deze regels gaan doen. Deze keuzes, die moeten passen binnen de landelijke en provinciale instructieregels, moet de gemeente in de periode tot 2032 gaan maken. De gemeente Rotterdam is reeds begonnen met het maken van inhoudelijke keuzes omtrent de bruidsschatregels en veel regels zijn al overgeheveld naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het voorliggende stedenbouwkundige plan is niet in strijd met deze regels en er zijn geen aanpassingen hiervan nodig.

1.3.7. Voorbeschermingsregels

Ter plaatse van het wijzigingsgebied gelden ook meerdere voorbeschermingsregels:

Vorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit voor de gemeente Rotterdam - in werking vanaf 01-01-2025 – provincie Zuid-Holland.

Dit provinciale voorbereidingsbesluit regelt dat, in aanvulling of afwijking van hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, specifieke regels gelden m.b.t. grondwatergevoelige gebouwen en grondwatergevoelige locaties. Ook gelden specifieke regels m.b.t. locaties met historische bodemverontreiniging en lozen op of in de bodem. In onderhavige casus zal aan deze regels moeten worden voldaan.

Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra - in werking vanaf 01-01-2024 - ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

In deze voorbeschermingsregels van het rijk is een verbod opgenomen op de realisatie van grootschalige rekencentra en datacentra. Voor onderhavige casus is dit niet relevant.

1.3.8. Lokale verordeningen gemeente Rotterdam

De rijksoverheid heeft bepaald dat diverse gemeentelijke verordeningen (indien deze in een gemeente bestaan) van rechtswege onderdeel worden van het omgevingsplan. Op 31 maart 2020 is de Erfgoedverordening van de gemeente Rotterdam vastgesteld. Hierin staat hoe er wordt omgegaan met het gebouwde en aangelegde erfgoed van de stad Rotterdam. Dit erfgoedbeleid zorgt ervoor dat verschillende perioden in de geschiedenis van de stad zichtbaar en goed onderhouden blijven.

In de Hemelwaterverordening van de gemeente Rotterdam eist dat perceeleigenaren regenwater opvangen en binnen het eigen terrein/perceel verwerken. Nieuwe bouwwerken voor woningbouw, kantoren en voorzieningen bieden mooie kansen voor het aanleggen van waterberging. Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe verharding van 500 vierkante meter of groter moet de initiatiefnemer van het nieuwbouwproject minimaal 50 mm aan waterberging aanleggen. Deze eis staat in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR).

Op 1 juni 2023 is de Nota Bodembeheer met bodemkwaliteitskaart Rotterdam vastgesteld. In de nota staat het bestaande beleid op het gebied van bodemverontreiniging, het beheer van de bodemkwaliteit en de mogelijkheden van hergebruik van bagger en grond beschreven. Hierbij zit de bodemkwaliteitskaart, hierin is de gemiddelde kwaliteit van de bodem beschreven.

In onderhavige casus zal aan deze regels moeten worden voldaan.

2 Ontwikkeling

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving

Huidige situatie (ruimtelijke en functionele structuur)

De locatie ligt op een strategisch hoekpunt van Carnisse en Hart van Zuid. De plek heeft aanzienlijke betekenis voor de stad en de wijk.

In de huidige situatie is de planlocatie bebouwd met twee woonblokken van een keer drie en een keer vier lagen hoog. De blokken maken deel uit van een groter gebouwencomplex rond een openbaar toegankelijk binnenterrein. In het midden bevindt zich een tuin, die bestaat uit een gedeelte gras met bomen en voor het overige uit stenen verharding. De plint van het drie-laags appartementengebouw bestaat uit voorzieningen en woningen met een kleine tuin, gesitueerd aan de grote gemeenschappelijke tuin. Vanwege de achterkanten van de winkels/bedrijvigheid heeft dit binnenterrein een anoniem karakter, wat vlak bij het Hart van Zuid tot een onprettige (hang)plek heeft geleid. Op het binnenterrein staat een oorlogsmonument. Dit zal verplaatst worden naar een andere locatie buiten het wijzigingsgebied. De plint van de andere twee appartementengebouwen bestaat ook uit maatschappelijke voorzieningen, zoals winkels, bedrijvigheid en horeca categorie 2.

De locatie biedt kansen om de entree van de wijk beter zichtbaar te maken en programma toe te voegen. Het vernieuwen betekent hier verbeteren en verdichten (factor 5 meer volume) van het stadsweefsel. Het betekent ook: verbetering door de openbare ruimte te ontdoen van obstakels zoals de uitstekende trappenhuizen, en door het kwetsbare openbare binnengebied te onttrekken en af te sluiten, en door de stedenbouwkundig afwijkende praktijkwoningen te vervangen door een samenhangend stedelijk bouwblok.

De bebouwing is in particulier bezit, het woonblok aan de Pleinweg heeft een eigenaar. Het woonblok aan de Goereesestraat heeft meerdere eigenaars. Het binnenterrein en het Zuidplein is in gemeentelijk bezit. Het complex bestaat uit vier bouwdelen. Het bouwdeel met de praktijkwoningen staat los en heeft ook een eigen architectuur. De overige drie bouwdelen (woonblok Pleinweg, woonblok Zuidplein en de hoek tussen beide woonblokken) vormen een samenhangend geheel. Vooral door de lange horizontale luifel die drie bouwdelen verbindt. Op de kopgevel naar de hoek is een brandtrap, die binnendoor naar de straat loopt.

Historie van het wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied bevindt zich als een scharnierpunt tussen drie gebieden (Carnisse, Tarwewijk en Hart van Zuid). Historisch gezien ligt het blok op snijvlak van de vooroorlogse (Carnisse/Tarwewijk) en naoorlogse stad. Het blok is ooit ontworpen voor het plan 'Centrum Zuid Uitbreidingsplan in onderdelen uit 1954, maar pas later uitgevoerd. Dit heeft ervoor gezorgd dat de winkelgalerij van dit blok niet in samenhang is ontworpen met de overige Zuidpleinvolumes. De waardering van dit blok is daarmee ook niet hetzelfde als bijvoorbeeld de Zuidpleinflat en Zuidplein zelf.

In het gemeentearchief zijn bouwtekeningen van het gebouwencomplex aangetroffen. Het gebouwencomplex is ontworpen door het Rotterdamse architectenbureau Van den Broek en Bakema. De toenmalige vergunningsaanvraag is van 1953.

Aanwezige functies

In de huidige situatie bevinden zich in de plint van de twee appartementengebouwen bevinden zich meerdere functies, namelijk winkelfuncties, horecafuncties, bedrijfsfuncties. In de huidige situatie bevinden zich parkeerplaatsen aan de omliggende straten.

Ruimtelijke inrichting

Bebouwingsstructuur

Het projectgebied bevindt zich in dichtbebouwd gebied. In het gebied zijn meerdere appartementengebouwen aanwezig en is aanzienlijk veel verharding aanwezig.

Wegenstructuur

Het projectgebied bevindt zich aan de drukbezochte S103 Zuidplein-weg. De weg bestaat uit meerdere banen die overgaat in de S126 naar de snelweg de A15. Dit is een belangrijke verkeersader om via Zuid naar de snelweg te komen. Verder is het projectgebied omringd door de Goereesestraat, de Zuidenwijsestraat en het Zuidplein. Er is veel verharding aanwezig en parkeerplaatsen aan weerszijden op straat. Bovendien ligt het projectgebied dichtbij metrostation Zuidplein met een grote parkeerplaats voor winkelcentrum Zuidplein.

Groenstructuur

Het projectgebied is bebouwd met een L-vormig gebouw en een langwerpige lintbebouwingsstrook aan de Goereesestraat. In het midden bevindt zich een klein groengebied, dat bestaat uit een aantal bomen en een klein grasveld. Aan de Goereesestraat bevinden zich kleine en grotere bomen. Hetzelfde geldt voor de Zuidpleinzijde. De omgeving van het projectgebied bestaat uit veel verharding en weinig groen in de vorm van bomen, gras en plantenbakken etc.

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

In het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) is herontwikkeling van de locatie gewenst. De beoogde ontwikkeling betreft de integrale transformatie van drie samenhangende bouwblokken, gericht op sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van nieuwbouw. De ontwikkeling vereist een samenhangende uitvoering.

De gemeente vervult hierbij een regisserende en actieve rol in de verwerving van de gronden binnen het plangebied. De integrale uitvoering van de ontwikkeling is noodzakelijk om de beoogde ruimtelijke kwaliteit, samenhang en functionaliteit van het gebied te waarborgen, gelet op de ligging en functie van het plangebied binnen de stedelijke structuur.

Specifiek aan deze locatie is de ligging op een scharnierpunt van stedelijke hoofdstructuren en het grensvlak van de wijken Carnisse en Tarwewijk met Hart van Zuid, waardoor er kansen liggen de steden-

bouwkundige structuur te versterken. In het Hart van Zuid is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd. Er zijn veel stedelijke voorzieningen en er is een goede bereikbaarheid als gevolg van de aanwezige metro waardoor een aanzienlijke verdichting opportuun is.

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in afbeelding 1.4. Alle huidige bebouwing, bestaande uit 57 woningen en ca. 1600 m² commerciële plint, wordt gesloopt. De afbeelding geeft de vierkante meters aan plintfuncties en de mogelijke locatie van de inrit voor de parkeergarage weer. De locatie van de beoogde horecafunctie is op de noord- en zuidwestelijke hoek te zien. Het nieuwe gebouw bestaat uit verschillende volumes: aan de oost- en westrand bedraagt de maximale bouwhoogte 21 meter, centraal op het plot zijn maximale bouwhoogtes tot 45 meter en 57 meter toegestaan. Afbeelding 1.5. geeft weer hoe het toekomstige volume eruit ziet. Balkons, luifels en galerijen kunnen door het bouwvlak doorsteken tot een bepaalde maatvoering.

Toekomstig programma wonen

Er wordt ongeveer 26.000 m² BVO wonen (exclusief parkeren en buitenruimte, inclusief verkeersruimte en bergingen) gerealiseerd. Het gaat om minimaal 230 en maximaal 270 woningen. De appartementen verschillen in oppervlakten:

- het minimale gemiddelde oppervlakte is 65 m² GO;
- minimaal 10% van de woningen wordt groter dan 85 m² GO;
- maximaal 10% van de woningen wordt kleiner dan 50 m² GO;
- minimaal 65% sociaal/middensegment, waarvan 40 sociale huurwoningen met een instandhoudingsverplichting van 25 jaar;
- segmentering van overige woonprogramma is vrij te bepalen door ontwikkelaar.

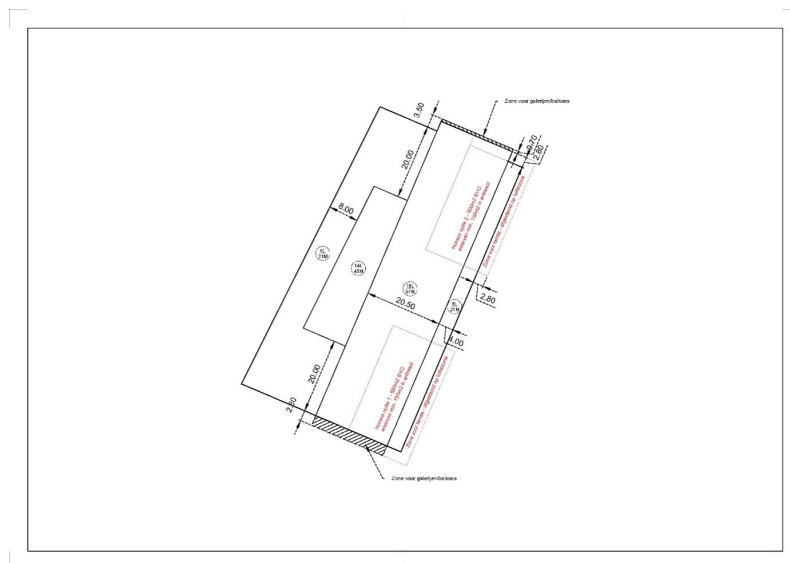
Toekomstig programma niet-wonen (commerciële voorzieningen)

Het totaalprogramma van het niet-wonen is minimaal 2.000 en maximaal 4.000 m² BVO (het huidige programma is 2.440 m² Verhuurbaar Vloeroppervlakte (VVO)). De 4.000 m² kan worden ingezet op verschillende programmaonderdelen. De gemeente heeft per gebruiksactiviteit maximale oppervlaktes bepaald. Deze hebben bij elkaar opgesteld een oppervlakte van 6.500 m², zie tabel 1.1. Het is niet de bedoeling dat deze activiteiten allemaal maximaal gerealiseerd worden – de totale oppervlakte aan niet-woonfuncties is begrensd op 4.000 m² BVO. Het minimum is gesteld op 2.000 m². Daarmee wordt een goede balans gecreëerd tussen wonen en niet-wonen op deze plek in de stad. Het idee is dat er bij de uitwerking van het plan en bij het zoeken naar huurders flexibiliteit wordt gecreëerd voor de ontwikkelaar. Door de in het omgevingsplan opgenomen regeling heeft de gemeente toch grip op de (maximale) oppervlaktes die aan niet-woonprogramma kunnen worden gerealiseerd. Voor de huidige horeca (categorie 2) in de plint is reeds 400 m² vergund. In de voorliggende omgevingsplanwijziging wordt in totaal 600 m² aan horeca (categorie 2) mogelijk gemaakt, verdeeld over twee locaties aan de Zuidpleinzijde. Daarbij zijn aanvullend, buiten het bouwvlak, ook stroken mogelijk voor horecaterrassen, vooralsnog zonder bebouwing. Deze horecaterrassen tellen niet mee bij de genoemde 600 m².

Tabel 1.1.: overzicht maximale oppervlaktes per afzonderlijke gebruiksactiviteit.

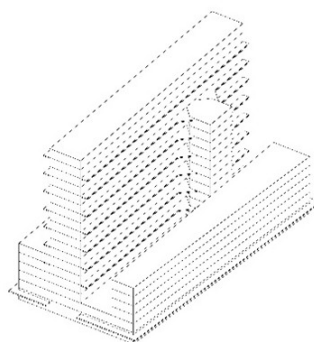
Programma	Maximaal m² BVO
Bedrijven t/m categorie 2	1.000
Kantoren	1.500
Dienstverlening	500
Horeca (categorie 2)	600
Maatschappelijk	1.500
Cultuur en ontspanning	500
Totaal	5.600

Bron: gemeente Rotterdam.



Afbeelding 1.4: Stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkeling ZuidPleinweg.

Bron: Gemeente Rotterdam.



Afbeelding 1.5: Volumemodel stedenbouwkundig plan

Bron: Gemeente Rotterdam.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van méér woningen en voorzieningen dan in de huidige situatie aanwezig. De locatie is toe aan vernieuwing en is aangewezen als ontwikkellocatie in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). Met deze omgevingsplanwijziging wordt de bouw van een nieuw appartementengebouw met commerciële voorzieningen en (mogelijk een ondergrondse) parkeergarage gerealiseerd. Het nieuwe gebouw kent verder verschillende commerciële voorzieningen in de plint met daarbij meerdere fietsenstallingen en een parkeeroplossing voor auto's. Vooralsnog wordt gedacht aan een parakeergarage op de eerste verdieping, maar andere oplossingen – waaronder een ondergrondse parkeergarage tot maximaal 2 bouwlagen onder peil – is ook denkbaar en mogelijk. De bestaande binnentuin verdwijnt en wordt gecompenseerd in de vorm van een nieuwe groene buitenruimte; ook om mogelijk te voldoen aan de regelgeving over watercompensatie vanuit gemeentelijk waterbergingsbeleid (50 mm). De nieuwe groene buitenruimte kan op de +2 laag worden gerealiseerd, tussen twee volumes, op de +6 op het dak van de Rotterdamse laag, of hoger op een nader te bepalen ruimte/dak-tuin.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan is nodig, omdat het plan qua bouwen en gebruik strijdig is met de geldende regels uit het bestemmingsplan 'Carnisse'. De maximale bouwhoogte is niet toereikend evenals het huidige bouwvlak, en ook is er strijdigheid met verschillende functies in de plint.

Moderniseringsplicht

Voor de hele locatie van het wijzigingsbesluit is in deze omgevingsplanwijziging het werkingsgebied 'moderniseringsplicht ZuidPleinweg' opgenomen. In de regels is hierbij aangegeven dat deze gronden zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 4.18 van de Omgevingswet (Ow). De moderniseringsaanduiding op grond van artikel 4.18 Ow is bedoeld om te borgen dat bestaande bebouwing wordt vervangen of gemoderniseerd, zodat de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk plaats kan vinden. Dit is vooral relevant vanwege artikel 11.6 Ow, waarin staat dat de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik en beheer moeten zijn uitgesloten. De nieuwe bebouwing door de ontwikkeling zal dus echt iets anders moeten zijn dan de bestaande situatie. In de situatie van de locatie ZuidPleinweg is het belangrijk om de moderniseringsaanduiding op te nemen, omdat hiermee duidelijk wordt gemaakt dat het om vervanging gaat en hiermee geborgd wordt dat de bestaande situatie planologisch wordt doorbroken. De opgenomen moderniseringsplicht borgt dus dat er daadwerkelijk een vernieuwende ontwikkeling plaatsvindt.

3 Rijks- en provinciaal beleid en instructieregels

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Omgevingswet en AMvB's

Kader

De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- Omgevingsbesluit: hierin staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, procedures, handhaving en uitvoering evenals over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): dit besluit bevat algemene rijksregels over diverse activiteiten in de fysieke leefomgeving. In het Bal staat ook of voor die activiteiten een melding of omgevingsvergunning nodig is. Het Bal is direct gericht op burgers en/of bedrijven.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): dit besluit bevat algemene rijksregels met name over de veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast bevat het Bbl rijksregels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Het Bbl is vooral gericht op burgers en/of bedrijven.
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): dit besluit bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor provincies, waterschappen en gemeenten en bevat eisen over de inhoud van onder andere verordeningen en omgevingsplannen. Voor deze omgevingsplanwijziging moet worden nagegaan welke regels uit het Bkl relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en een doorvertaling verdienen in de planregels.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit in totaal maximaal 270 woningen en commerciële voorzieningen, past binnen de nationale beleidsuitgangspunten. De ontwikkeling bevordert een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, omdat de huidige verouderde bebouwing en buitenruimte vernieuwd worden.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Kader

Het Rijk stelt in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) als ambitie dat Nederland ook in de toekomst een gezonde, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving biedt en economisch floreert. Met de NOVI wordt toegewerkt naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling moet plaatsvinden in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie: zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief, waarbij grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter behouden.

Daarbij erkent het Rijk dat de druk op de ruimte – de fysieke leefomgeving – voortdurend om een afweging van verschillende belangen vraagt. De opgaven waar we voor staan komen samen in vier prioriteiten, die samenhangen met grote transitie. Deze prioriteiten zijn:

- klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Deze vier prioritaire opgaven moeten in samenhang verder worden gebracht. Hierin vragen internationale ontwikkelingen, groeiende regionale verschillen in Nederland zelf en de invloed van technologie om creatieve afwegingen. Ook moet er aandacht zijn voor thema's die dwars door de vier prioriteiten heen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, veiligheid en milieukwaliteit.

Het Rijk hanteert drie inrichtingsprincipes die helpen om een zorgvuldige afweging te maken. Dit zijn:

- combineren boven enkelvoudig: in verband met beperkte beschikbare ruimte geeft het Rijk voorrang aan combinaties van functies in plaats van enkelvoudig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: naast de economische functie van een gebied, kijkt het Rijk ook naar natuur, cultureel erfgoed, milieu, bodem- en watersysteem, landschappelijke schoonheid, et cetera;
- afwentelen voorkomen: negatieve gevolgen van ons handelen moeten worden voorkomen; dat geldt zowel voor afwentelen in ruimte (verplaatsen van overlast naar elders) als in tijd (doorschuiven van effecten naar volgende generaties).

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit valt onder meer uiteen in:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Niet alle instructieregels zijn relevant voor deze omgevingsplanwijziging. In onderstaande tabel zijn de voor dit planvoornemen van toepassing zijnde thema's waarover in het Bkl instructieregels staan opgenomen. In tabel 2.1. is per thema aangegeven in welke paragraaf in deze motivering hier nader op in is gegaan.

Tabel 2.1: thema's en instructieregels Bkl inclusief relevantie voor deze omgevingsplanwijziging

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant?	Paragraaf Motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	5.7
Waterbelangen	5.1.3	Ja	5.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	5.8

Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	5.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	5.15
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	5.9
Geur	5.1.4.6	Ja	5.11
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	5.1
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	5.2

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woningen in stedelijk gebied. Er wordt op een efficiëntere manier omgegaan met de beschikbare ruimte: er worden 57 woningen gesloopt en maximaal 270 nieuwe woningen gebouwd. Daarbij wordt er vierkante meters aan commercieel oppervlak toegevoegd. De NOVI geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar bouwen binnen bestaande steden en of dorpen om verder ruimtebeslag in het landelijk gebied te beperken. De ontwikkeling sluit hier op aan. Tot slot wordt de nadruk gelegd op duurzame en klimaatbestendige woonomgevingen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

3.1.3. Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

In 2023 heeft het Programmabureau Nationaal Programma Rotterdam-Zuid het Uitvoeringsplan 2023-2027 opgesteld. In het programma werken Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam-Zuid. Eind 2010 was duidelijk geworden dat zich verschillende soorten problemen in Rotterdam-Zuid voordeden. Een Nationaal Programma was nodig, omdat de sociaaleconomische problemen in omvang en intensiteit fors zijn voor Nederland. In 2011 werd het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid in het leven geroepen. Het doel: “in een periode van 20 jaar moet Zuid zijn gestegen naar het niveau van Rotterdam en de andere grote steden (G4)”

Het NPRZ bestaat uit vijf pijlers die richting geven aan de transformatie:

- wonen;
- school;
- thuisbasis op orde;
- werk
- veilig.

Om de veranderingen te bekostigen worden financiële bijdragen door verschillende partijen vrijgemaakt. Voor de pijlers Wonen en Veilig zijn er ook rijksbedragen beschikbaar die specifiek voor deze pijlers worden vrijgemaakt. De gemeente en andere partijen willen op het gebied van wonen bereiken dat ingrepen in de verouderde woningvoorraad van Rotterdam Zuid ervoor zorgen dat gemengde woonmilieus gerealiseerd worden, zodat woonruimte beschikbaar komt voor sociale stijgers uit Zuid. Gelijktijdig wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad en daarmee aantrekkelijke, leefbaar en inclusieve woonmilieus. Elke pijler heeft zijn eigen aandachtspunten en manieren waarop problemen worden opgelost en de bestaande situatie verbeterd wordt. Zo ook voor de pijler Wonen, waarin via vier verschillende aanpakken wordt gewerkt. Er wordt gewerkt middels vier sporen:

- Basisaanpak Particuliere Voorraad (Steigers op Zuid).
- Grondige aanpak van de Particuliere Voorraad.
- Corporatie Voorraad.
- Woonmilieu.

Via het gemeentelijke coalitieakkoord 2022-2026 zijn middelen (€ 80 miljoen) gereserveerd voor de pijler Wonen. Dit is ook opgenomen in de Regiodeal 2019-2022 (verlengd t/m 2031). Het thema ‘woonmilieus’

maakt hier deel van uit; het gaat hier over buitenruimte en winkelstraten. De middelen maken deel uit van een meerderjarige en integrale aanpak van woonmilieus, winkelstraten en buitenruimte waar voor het jaar 2025 € 1,07 miljoen is begroot. Vanuit dit budget wordt in 2025 en 2026 gewerkt aan de herontwikkeling van de onderhavige locatie 'ZuidPleinweg'.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de NPRZ en de Regiodeal. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan integrale aanpak voor een verbetering van woonmilieus, waarin de buitenruimte en winkelstraten worden aangepakt. Het woonmilieu ter plaatse is volgens de NPRZ toe aan vernieuwing. De herontwikkeling past geheel binnen de regionale aanpak voor Rotterdam-Zuid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland

Kader

De Omgevingsvisie Zuid-Holland vormt, samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma, de basis van het provinciale omgevingsbeleid. Deze visie schetst een langetermijnstrategie voor de fysieke leefomgeving en geeft richting aan het integrale beleid van de provincie.

Zuid-Holland streeft naar een aantrekkelijke, groene en gezonde omgeving waarin mensen prettig kunnen wonen, werken en recreëren. Om dit te realiseren, zijn zeven kernambities geformuleerd:

- Samenwerken aan Zuid-Holland: De provincie versterkt de samenwerking met overheden, bedrijven en inwoners om gezamenlijke doelen te bereiken.
- Bereikbaar Zuid-Holland: Investeren in infrastructuur en openbaar vervoer om de mobiliteit en doorstroming te verbeteren.
- Schone energie voor iedereen: Stimuleren van de overgang naar duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie.
- Een welvarend Zuid-Holland: Bevorderen van economische groei en innovatie, met oog voor duurzaamheid en nieuwe technologieën.
- Balans tussen water, natuur en landbouw: Zorgen voor een evenwichtige relatie tussen waterbeheer, natuurbehoud en agrarische activiteiten.
- Sterke steden en dorpen: Versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van zowel stedelijke als landelijke gebieden.
- Gezond en veilig Zuid-Holland: Creëren van een gezonde en veilige leefomgeving voor alle inwoners.

Deze ambities vormen de leidraad voor het beleid en de ontwikkeling van de provincie in de komende jaren, met als doel een toekomstbestendig en duurzaam Zuid-Holland.

Deze ambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn uitgewerkt in beleidskeuzes. Op de planlocatie zijn de volgende beleidskeuzes van belang voor deze ontwikkeling:

- Stimuleren duurzaam, veilig en slim personenvervoer.
- Verminderen van geluidhinder.
- Stikstofreductie.
- Toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling.
- Ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Stimuleren duurzaam, veilig en slim personenvervoer

De beleidskeuze 'Stimuleren duurzaam, veilig en slim personenvervoer' van de provincie Zuid-Holland richt zich op het bevorderen van een toekomstbestendig mobiliteitssysteem. Het doel is om personenvervoer duurzamer, veiliger en efficiënter te maken door middel van verschillende strategieën en maatregelen.

Kernpunten van de beleidskeuze:

- Duurzaamheid: Het verminderen van de CO₂-uitstoot door het stimuleren van milieuvriendelijke vervoersmiddelen zoals fietsen, elektrisch vervoer en het openbaar vervoer.

- Veiligheid: Het verbeteren van de verkeersveiligheid door infrastructuur aan te passen en bewustwordingscampagnes te voeren.
- Slimme mobiliteit: Het inzetten van technologie en data om verkeersstromen te optimaliseren en reizigers beter te informeren.
- Ruimtelijke ordening: Het integreren van mobiliteitsoplossingen in de ruimtelijke planning om bereikbaarheid te verbeteren en stedelijke gebieden leefbaarder te maken.

Verminderen van geluidhinder

De beleidskeuze 'Verminderen van geluidhinder' van de provincie Zuid-Holland richt zich op het voorkomen en verminderen van geluidsoverlast afkomstig van weg- en railverkeer, luchtvaart en industrie.

Kernpunten van de beleidskeuze:

- Preventie en vermindering van geluidhinder: De provincie streeft ernaar om geluidsoverlast te voorkomen en te verminderen door het stellen van duidelijke regels en normen.
- Zonering: Door het aanwijzen van specifieke zones voor bepaalde activiteiten wordt geprobeerd geluidsoverlast in woon- en natuurgebieden te beperken.
- Vergunningverlening: Bij het verlenen van vergunningen wordt rekening gehouden met de geluidsproductie van activiteiten om overlast te minimaliseren.

Stikstofreductie

De beleidskeuze 'Stikstofreductie' van de provincie Zuid-Holland richt zich op het verminderen van stikstofemissies om de natuur te beschermen en ruimte te creëren voor duurzame economische ontwikkeling.

Kernpunten van de beleidskeuze:

- Emissiedoelstelling: De provincie streeft naar een emissieplafond van 2,9 kiloton ammoniak per jaar.
- Natuurherstel: Door stikstofemissies te verminderen, wordt de druk op kwetsbare natuurgebieden verlicht, wat bijdraagt aan het herstel van biodiversiteit en ecosystemen.
- Ruimte voor ontwikkeling: Het reduceren van stikstofuitstoot maakt het mogelijk om vergunningen te verlenen voor nieuwe economische activiteiten die anders beperkt zouden worden door stikstofregels.
- Samenwerking: De provincie werkt samen met diverse stakeholders, waaronder agrarische sectoren, industrie en gemeenten, om gezamenlijke oplossingen te vinden voor stikstofreductie.

Toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling

De provincie Zuid-Holland wil een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied realiseren dat aantrekkelijk, veilig en gezond is voor wonen, werken en recreatie. Om dit te bereiken, kiest de provincie voor een zorgvuldig ruimtegebruik, met prioriteit voor herontwikkeling binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen.

Belangrijkste doelen en uitgangspunten:

- Beter benutten van bestaande ruimte (zoals inbreiding in steden en dorpen, vooral in naoorlogse wijken en bij OV-knooppunten).
- Toekomstbestendig bouwen, met aandacht voor:
 - Klimaatadaptatie en -mitigatie
 - Bodemdaling
 - Water- en bodemgestuurde ontwikkeling
 - Energie- en circulaire transitie
 - Gezonde en groene leefomgevingen
- Functiemenging en meervoudig ruimtegebruik stimuleren (zoals wonen combineren met winkels of kantoren).
- Goede bereikbaarheid via hoogwaardig openbaar vervoer en langzaam verkeer (zoals fietsen en wandelen).
- Netwerk van stedelijke centra en knooppunten versterken, met duidelijke hiërarchie en onderlinge verbinding.
- Ruimte voor recreatie en natuur creëren die klimaatbestendig en robuust zijn.
- Bouwen naar daadwerkelijke behoefte van de regio en inwoners.

- Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand gebied (>3 ha) worden alleen onder voorwaarden toegestaan en door de provincie beoordeeld.

Ruimtelijke kwaliteit en landschap

De provincie Zuid-Holland streeft naar behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijke als landelijke gebieden. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen functioneel, maar ook duurzaam en esthetisch verantwoord moeten zijn.

Doelen van de provincie:

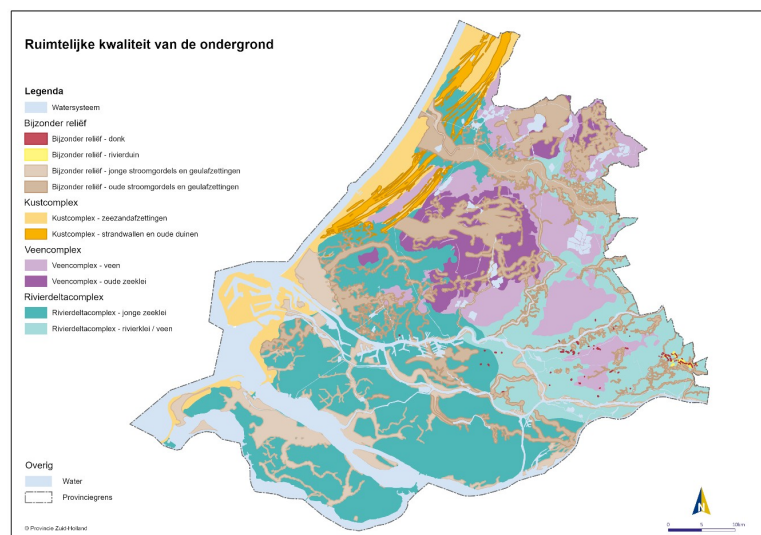
- Behoud en versterking van historische kenmerken binnen nieuwe ontwikkelingen.
- Weloverwogen locatiekeuze en ontwerp bij ruimtelijke projecten.
- Vergroting van de diversiteit en belevingswaarde van het landschap en stedelijke gebieden.

Om deze doelen te realiseren, is ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel van de provinciale regelgeving. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om plannen te ontwikkelen die bijdragen aan een hoogwaardige leefomgeving.

De provincie staat voor grote opgaven zoals waterbeheer, woningbouw, duurzame energie en infrastructuurontwikkeling. Om negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit te voorkomen, wordt ingezet op verbandingen tussen bestaande en nieuwe gebiedskwaliteiten, met een focus op integrale en duurzame ruimtelijke ontwerpen.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland met richtpunten waar rekening mee gehouden dient te worden. De planlocatie komt in twee kwaliteitskaarten voor.



Abbeelding 3.1: Ruimtelijke kwaliteit van de ondergrond (Provincie Zuid-Holland).

Ruimtelijke kwaliteit van de ondergrond: Rivierdeltacomplex – jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden, dit zijn voedselrijke en draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, gorzen, grienden, wilgenbossen, geulen en de uiterwaarden langs de rivieren en voormalige zeearmen. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen van water en wind en de bijbehorende flora en fauna.

De komgronden en oeverwallen van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie, aan de randen van het veenweidelandschap. Ze zijn vermengd

met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere en drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het reliëf, de occupatie, het gebruik en landschap.

Richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit:

- Versterken het behoud van ruimte voor dynamische processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

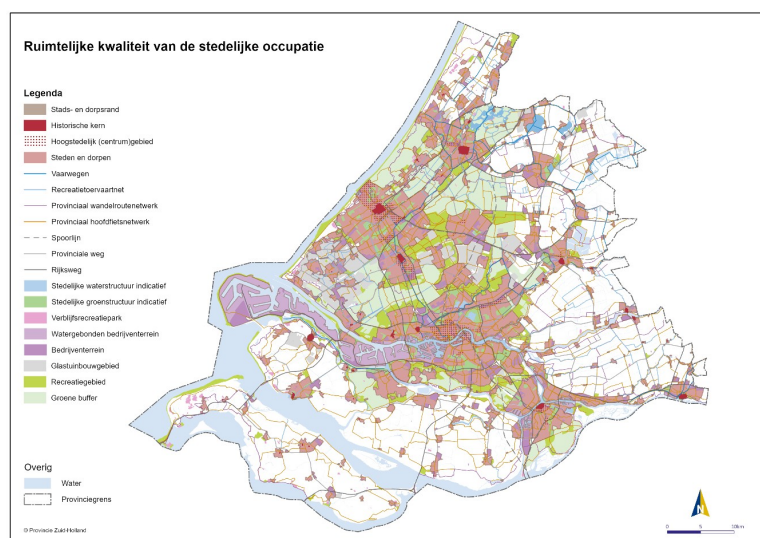
Ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke occupatie: steden en dorpen

Elke stad in Zuid-Holland heeft een eigen karakter, gevormd door geografische ligging, landschap, cultuurhistorie en economie. Een divers aanbod aan woon- en werklocaties en een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur zijn essentieel voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De stadsopbouw bestaat vaak uit een historische kern, een bebouwingsschil van 1900–1955, en moderne wijken vanaf 1955. Steden staan voor grote opgaven, zoals woningbouw, verduurzaming, circulaire economie en klimaatadaptatie. Door deze uitdagingen slim te combineren, kan de leef kwaliteit sterk verbeteren.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit:

- Versterk de identiteit van de stad via ruimtelijke ontwikkelingen.
- Verbeter groen- en waterstructuren, in samenhang met klimaatadaptatie (zoals tegen hittestress en wateroverlast).
- Nieuwe uitbreidingen moeten aansluiten op het bestaande stadsgebied en de overgang naar het buitengebied versterken.



Afbeelding 3.2: Ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke occupatie (Provincie Zuid-Holland).

Typering van ruimtelijke ontwikkelingen (passendheid)

De provincie beoordeelt de passendheid van ruimtelijke ontwikkelingen op basis van hun ruimtelijke impact en de wisselwerking met gebiedskwaliteiten. Er zijn drie typen ontwikkelingen:

- Inpassen: Kleine aanpassingen die aansluiten bij de bestaande gebiedsidentiteit zonder structuurniveau te wijzigen, zoals de uitbreiding van een boerderij. De provinciale betrokkenheid is beperkt.
- Aanpassen: Wijzigingen die landschappelijke structuren beïnvloeden, zoals wegen of waterwegen, en de omgeving merkbaar veranderen. Dit vereist zorgvuldige inpassing om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of verbeteren.
- Transformeren: Grote veranderingen die een nieuw landschap of stedelijk gebied creëren, zoals woningbouwlocaties. Hierbij is een integraal ontwerp vereist en de provincie speelt een actieve rol.

Daarnaast zijn er beschermingscategorieën voor kwetsbare gebieden, zoals natuur- en recreatiegebieden. Ontwikkelingen blijven mogelijk, maar moeten passen binnen de beschermingsstatus. De planlocatie valt niet binnen een kwetsbaar gebied.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een nieuw woongebouw met in de plint een diversiteit aan voorzieningen. De provincie Zuid-Holland streeft naar een aantrekkelijke, groene en gezonde omgeving, waar mensen prettig kunnen wonen, werken en recreëren. Om dit voor elkaar te krijgen zijn er zeven kernambities opgesteld. Omdat de ontwikkeling uit het creëren van een nieuw woongebouw bestaat, heeft deze vooral betrekking op een van de zeven kernambities, namelijk sterke steden en dorpen; het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van zowel stedelijke als landelijke gebieden. Deze ambitie is geconcretiseerd in beleidsdoelen, waarvan de 'toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling' voornamelijk van toepassing is.

De provincie Zuid-Holland zet bij het bovengenoemde beleidsdoel voornamelijk in op herontwikkeling binnen bestaande stads- en dorpsgrenzen. De belangrijkste doelen en uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn de volgende: toekomstbestendig bouwen, functiemenging, bouwen naar daadwerkelijke behoefte van de regio en inwoners. Het nieuwe woongebouw moet aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van toekomstbestendig bouwen. Het project bestaat uit een nieuw woongebouw met diverse voorzieningen in de plint. Hierdoor wordt er voldaan aan functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. Wonen wordt hier gecombineerd met winkels en of kantoren. Tot slot wordt er voldaan aan het bouwen naar behoefte voor de regio en inwoners. Het inwoneraantal in Rotterdam groeit. Daarom is het van belang om verouderde woongebouwen te herontwikkelen en meer woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland zijn de volgende instructieregels opgenomen die van toepassing zijn op het wijzigingsgebied:

- § 7.3.8 *Stedelijke ontwikkelingen*

Voordat een gemeente besluit een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling toe te staan, moet er onderzoek worden gedaan naar de gevolgen voor het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk. De verkeerseffecten kunnen de bereikbaarheid verslechteren en knelpunten veroorzaken. Het is belangrijk om dit tijdig te onderzoeken en, indien nodig, met betrokken partijen te kijken of aanvullende maatregelen nodig zijn. Aangezien de bereikbaarheid van de regio een provinciaal belang is, moeten de gevolgen voor de bereikbaarheid meegenomen worden bij de locatiekeuze. De provincie verwacht dat de gemeente in de motivering van het omgevingsplan een zorgvuldige afweging hierover maakt. In hoofdstuk 5.4 van deze motivering is een onderbouwing gegeven van welke effecten worden verwacht op het omliggende wegennetwerk en hoe wordt omgegaan met parkeren.

- § 7.3.8a *Wonen*

Een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt moet voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Onder 'voldoende' wordt in ieder geval verstaan: minimaal 1/3 sociale huurwoningen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt minimaal 65% van de woningen in het middensegment gerealiseerd. Verder is minimaal 10% van de woningen groter dan 85 m² en maximaal 10% van de woningen kleiner dan 50 m². In de stad werkt de gemeente toe naar 2/3^e betaalbaar in de woningbouwplannen. Het project bevat 2/3 betaalbaar (geen sociaal segment, maar dus wel 2/3 betaalbaar in het middensegment). Het sociaal segment wordt in de omgeving geborgd in de totale ontwikkeling van het gebied Noordrand-Zuiderpark, waaronder Hart van Zuid, en in projecten als Carnisse-Eiland, Simeon & Anna en de ABN-locatie. Daarmee is sprake van een evenwichtige transformatie van Rotterdam Zuid.

- § 7.3.7 *Ruimtelijke kwaliteit*

Artikel 7.43 geeft verschillende definities van typen ruimtelijke ontwikkeling. Onder meer wordt onderscheiden:

- Inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied;

- Aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- Transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, veroorzaakt geen wijzigingen op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Daarom is er sprake van inpassen.

- § 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking) regelt dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering in gaat op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In deze motivering wordt hier in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.

Artikel 7.45d wijst stationsomgevingen aan. Het wijzigingsgebied valt binnen zo'n locatie (omdat metrostation Zuidplein zich op minder dan 200 meter afstand van de bouwlocatie bevindt). Hierdoor gelden specifieke regels uit de omgevingsverordening:

Artikel 7.45e Parkeernormen stationsomgevingen

1. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving als bedoeld in artikel 7.45d, hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning.

2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld gebaseerd op het autobezit per woningtype of woonoppervlak.

Het tweede lid van artikel 7.45e is aan de orde bij de onderhavige ontwikkeling.

Artikel 7.45e wordt door het volgende onderbouwd: De parkeervoorziening dient te voldoen aan de Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025. Uitgangspunt is dat het parkeren geheel op eigen terrein wordt opgelost, in lijn met de vergroeningsambities.

- § 7.3.6a Toekomstbestendig bouwen van woningen

Een wijziging van het omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen. Hierbij dient in onderlinge samenhang te worden betrokken:

- de risico's van klimaatverandering;
- de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van;
- energie;
- de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- de mogelijkheden om de emissies van NO_x en CO₂ te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
- het versterken van de biodiversiteit; en
- het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Toetsing

De ontwikkeling binnen het wijzigingsgebied bestaat uit de realisatie van 12 of meer woningen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met kansen voor toekomstbestendig wonen. Paragraaf 5.14 gaat uitgebreider in op het aspect duurzaamheid van de ontwikkeling. Er wordt circulair gesloopt en bij het nieuwe gebouw wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van hergebruikte materialen. Daarnaast wordt er ingespeeld op de risico's van klimaatverandering en het versterken van de biodiversiteit. Door een kwalitatieve verbetering van de buitenruimte wordt er bijgedragen aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Al met al kan worden gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan de regels uit paragraaf 7.3.6a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de regels uit de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

4 Gemeentelijk beleid en waterschapsbeleid

4.1 Omgevingsvisie gemeente Rotterdam

4.1.1. Kader

Rotterdam presenteert in de omgevingsvisie De Veranderstad haar langetermijnvisie op de ontwikkeling van de stad tot 2040. De stad staat voor grote uitdagingen én kansen. De centrale ambitie is om een wereldstad te zijn voor iedereen – een stad waar elke Rotterdammer kan meedoen, gezond kan leven, zich kan ontwikkelen en bijdragen aan een duurzame toekomst. Deze visie is bedoeld als richtinggevend kader voor alles wat de komende jaren in de stad gebouwd, ingericht en veranderd wordt.

De stad groeit stevig: er worden tot 2040 vele nieuwe woningen verwacht, de economie verandert en het klimaat stelt nieuwe eisen aan de inrichting van de ruimte. Tegelijk wil Rotterdam haar identiteit behouden: rauw, divers, vooruitstrevend en veerkrachtig. Daarom is gekozen voor een integrale benadering. Vier grote opgaven staan centraal: het opvangen van de groei, het aanpakken van klimaat- en duurzaamheidsvraagstukken, het versterken van gezondheid en gelijke kansen, en het verbeteren van bereikbaarheid en verbindingen.

In de visie wordt de stad opgedeeld in vier zones met elk hun eigen ontwikkelrichting. In de Centrumstad ligt de focus op verdichting, vergroening, innovatie en cultuur. Schakelwijken, zoals veel vooroorlogse wijken, krijgen aandacht voor verbetering van de leefkwaliteit en verbindingen met andere delen van de stad. De Stad aan de rivier – langs de oevers van de Maas – moet een aantrekkelijk en toegankelijk woon-, werk- en verblijfsgebied worden. Tot slot is er de Wereldhavenstad, waar de haven zich ontwikkelt tot een duurzame, circulaire en slimme industriezone.

De uitvoering van deze visie gebeurt gebiedsgericht en in samenwerking met bewoners, bedrijven, instellingen en andere overheden. Flexibiliteit staat centraal: de visie is geen blauwdruk, maar een koers die mee kan bewegen met veranderende omstandigheden. Monitoring, evaluatie en bijsturing maken integraal onderdeel uit van het proces. Zo blijft de stad leren en verbeteren.

Met De Veranderstad kiest Rotterdam voor een toekomst waarin groei hand in hand gaat met duurzaamheid, inclusie en leefkwaliteit. Het document is daarmee niet alleen een ruimtelijke visie, maar ook een maatschappelijke oproep: om samen te bouwen aan een stad waarin iedereen zich thuis voelt – nu én in de toekomst.

4.1.2. Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van maximaal 270 woningen in een appartementengebouw, alsmede voorzieningen in de plint. De ontwikkeling speelt in op twee belangrijke kernprincipes die de Omgevingsvisie Rotterdam schetst, namelijk de compacte stad en de inclusieve stad. Het huidige verouderde appartementengebouw maakt plaats voor een nieuw gebouw met een grotere hoeveelheid appartementen en commerciële voorzieningen. Daarbij wordt een nieuwe groenstructuur en aantrekkelijke uitstraling gerealiseerd. Dit draagt bij aan de kwalitatieve verbetering en verdichting van de stad, op een goed ontsloten en binnenstedelijke locatie. Ook zijn de woningen voor een brede doelgroep bedoeld. Dit speelt in op het principe van een 'inclusieve stad'.

4.1.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Omgevingsvisie 'de Veranderstad' van de gemeente Rotterdam.

4.2 Ruimtelijke Toekomstperspectief Carnisse 2035

In 2021 heeft een groep Carnissenaren het initiatief genomen om, in samenspraak met de gemeente, te werken aan een verbeterplan voor Carnisse. Samen is het 'Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035' opgesteld. Op 20 september 2022 is het verbeterplan vastgesteld. Uit het verbeterplan komt naar voren dat de wijk meer rust en stabiliteit nodig heeft. Daarbij moet er meer vanuit de bewoners gewerkt en gedacht worden. Ruim 80% van de woningen bestaat uit kleine portiekwoningen. Dit betekent dat er weinig geschikte woningen voor bijvoorbeeld mensen met kinderen zijn. Een deel van de bestaande projecten zijn bedoeld voor nieuwe grotere woningen. Het andere deel door het vergroten van bestaande, kleinere woningen tot grotere woningen. Een groene woonomgeving wordt gewenst. Tot slot moeten maatschappelijke voorzieningen worden gecombineerd met winkels, ateliers en horeca.

Toetsing

De ontwikkeling past binnen meerdere doelstellingen van het Toekomstperspectief Carnisse voor 2035. Zo maakt de ontwikkeling woningen voor onder andere mensen met kinderen mogelijk. Daarnaast wordt de buitenruimte om het appartementengebouw heringericht. Er wordt meer groen, een verbetering van de leefkwaliteit en een versterking van de woonomgeving bewerkstelligd. De bestaande bomen in het hof van het wijzigingsgebied worden gekapt, maar zoals is aangegeven in het Toekomstperspectief worden er tientallen bomen gecompenseerd. Tot slot worden maatschappelijke voorzieningen worden gecombineerd met winkels, horeca (categorie 2) en woningen.

4.3 Rotterdamse Woonvisie - Een koers tot 2040 en acties voor de komende vijf jaar

Vastgesteld op 14 maart 2024 door de gemeenteraad

Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Om Rotterdammers meer perspectief te bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften zullen er vooral meer woningen in het middensegment moeten komen. De absolute omvang van de sociale voorraad dient daarbij stabiel te worden gehouden. De Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

Ambities 2040: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

De ambities in de Woonvisie zijn:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen;
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad: het streven is om wijken te creëren die de diversiteit van de wijk weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien wordt ingezet op meer variatie op het gebied van gebouwen of blokken, met verschillende prijsklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef: Dit uit zich in:
 - Nieuwe woonconcepten die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
 - Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen;
 - Bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Acties voor de komende 5 jaar

Deze ambities komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor de komende vijf jaar:

1. Meer en betaalbare woningen

Er wordt geprobeerd het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop wordt vergroot.

De belangrijkste maatregelen:

- Per jaar wordt met de bouw van 3.500-4.000 woningen door nieuwbouw en tijdelijke woningen gestart. De stad wordt uitgedaagd om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
- Er wordt bij nieuwbouw tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en 40% middensegment) en deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een bijbehorend salaris.
- Er worden maatregelen genomen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. Betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijk instrumenten wordt geborgd.
- Er is aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij wordt geëxperimenteerd met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.

2. Toekomstbestendige en vitale wijken

3. Huisvesting van aandachtsgroepen. Er is bijzondere aandacht voor groepen Rotterdammers die minder kans hebben op de woningmarkt.

4. Betere positie op de woningmarkt. Deze pijler is gericht op zorgen voor eerlijke, inclusieve toegang tot de woningmarkt en kansen op een passende woning.

Actieplan middenhuur

De gemeenteraad heeft in het voorjaar van 2019 het actieplan middenhuur vastgesteld. Rotterdam wil tot 2030 minstens 8.000 nieuwe huurwoningen bouwen voor Rotterdammers met een middeninkomen. Dit moet er mede voor zorgen dat deze groep mensen in de stad blijft wonen.

Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen

Het kwaliteitsbeleid Wonen heeft als doel: het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad. Er worden vier elementen van woonkwaliteit onderscheiden: gebruiksovervlakte, collectiviteit (ruimte voor ontmoeten), flexibiliteit (van de woning en het woongebouw) en gebruikskwaliteit. Waarbij de locatie van de ontwikkeling van belang is voor de bepaling van het woonmilieu.

Toetsing

Het project ZuidPleinweg sluit aan bij de ambities uit de woonvisie 2040. Het nieuwe gebouw wordt circulair gesloopt en het nieuwe gebouw wordt gebouwd aan de hand van hergebruikte materialen. Er wordt aangesloten op de acties voor de komende 5 jaar, namelijk meer en betaalbare woningen. Het woonprogramma bestaat uit een combinatie van huur- en koopwoningen en ook 40 betaalbare sociale huurwoningen. Verder sluit het project aan op het realiseren van toekomstbestendige en vitale wijken, de buitenruimte wordt opnieuw ingericht, met oog voor groen en biodiversiteit. Er kan ook aangesloten worden op het Actieplan middenhuur en op het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen. Het toevoegen van een combinatie aan huur-, -koop, en sociale woningen zorgt ervoor dat er wordt voldaan aan beide beleidsdocumenten.

4.4 Nota Kantoren

Vastgesteld op 12 maart 2020 door de gemeenteraad

Doel van het beleid is om richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, door:

- Het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, en ontwikkeling van specifieke clusters op vijf andere locaties;
- Een goede balans tussen vraag en aanbod door introductie van een Rotterdamse ladder (zodat snel duidelijk is of er een markttechnische onderbouwing is voor nieuwbouw);
- Het stimuleren van verduurzaming van de kantorenvoorraad en -omgeving.

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De Nota Kantoren vormt samen met de Nota Bedrijfsruimte 2020 en de Nota Detailhandel 2017 een totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie.

Kantorenkoersen *per gebied*

De ambities voor kantoorruimte zijn vertaald naar koersen per gebied voor de korte termijn.

Toetsing

Het project ZuidPleinweg bestaat voor een deel ook uit een niet-woonprogramma, een onderdeel daarvan bestaat nu uit 1.500 m² aan kantoorruimte. Omdat het project uit sloop- en nieuwbouw bestaat, kan er ingespeeld worden op de verduurzaming van deze kantoorruimtes. Bij de daadwerkelijke uitwerking dient re rekening te worden gehouden met de Nota Kantoren.

4.5 Nota Bedrijfsruimte

Vastgesteld op 12 maart 2020 door de gemeenteraad

Doel van het beleid is om voldoende bedrijfsruimte in Rotterdam te waarborgen - en richting te geven aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfslocaties:

Behouden en zo goed mogelijk benutten van bedrijfsruimte:

- De totale omvang van de voorraad bedrijfsruimte wordt behouden en zo efficiënt mogelijk benut;
- Bedrijfsruimte in de wijken wordt zoveel mogelijk behouden;
- Nieuwe bedrijventerreinen krijgen een plek in de regio;

Funciemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet:

- Ruimte-extensieve en zware bedrijvigheid wordt ingepast aan de rand van de stad of in de regio, arbeidsintensieve en lichte bedrijvigheid behoudt een plek in de stad: toevoegen van woningen is hier niet toegestaan, detailhandel is niet toegestaan m.u.v. (PDV/GDV conform Nota Detailhandel, 2017), horeca is beperkt toegestaan, mits ondersteunend.
- Op bedrijventerreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op woonwerkgebieden met behoud van (vervangende) werkgelegenheid.
- Bij gebiedsontwikkelingen en transformatie van bedrijfslocaties wordt een minimumaandeel voor bedrijfsruimte gereserveerd van 10% van het programma. De invulling hiervan is gebieds- en marktvraagafhankelijk, en er blijft ruimte voor maatwerk.

Stadsgebonden bedrijvigheid:

- Focus op vestiging van bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring een directe relatie hebben met de stad, en op:
- Kleinschalige datacenters (digitalisering), city hubs en XS-warehouses (ecommerce), incubators en bedrijfsverzamelgebouwen ('de nieuwe economie').

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen:

- Focus op verduurzaming (energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie), en op:
- Verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en van de multimodale bereikbaarheid.

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De Nota Bedrijfsruimte vormt samen met de Nota Kantoren 2020 en de Nota Detailhandel 2017 een totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie.

Bedrijfskoersen per gebied

De lange termijn ambities voor bedrijfsruimte zijn vertaald naar koersen per gebied voor de korte termijn.

Toetsing

Het niet-woonprogramma bestaat ook uit 1.000 m² kantoorruimte voor bedrijven t/m categorie 2. In de huidige situatie is ook bedrijfsruimte aanwezig, dit betekent dat er wordt aangesloten op het behouden van de bedrijfsruimte. Daaropvolgend wordt er bijgedragen aan stadsgebonden bedrijvigheid en het verduurzamen van bedrijfsruimtes.

4.6 Horecanota Rotterdam

Vastgesteld op 25 januari 2024 door de gemeenteraad.

In het Uitvoeringsplan horeca staan de ambities van de gemeente, de visie en het perspectief voor de Rotterdamse horeca en concrete maatregelen die de gemeente uitvoert voor horeca(beleid). Het plan kan jaarlijks worden geactualiseerd als er ontwikkelingen of nieuwe inzichten zijn. Een deel van de maatregelen in het uitvoeringsplan gaan over het gemeentelijk instrumentarium. Aangekondigde maatregelen zoals het verduidelijken van regelgeving en herijken van handhavingsarrangementen hebben hun plek gekregen in deze nota. De Horecanota heeft geen vooraf bepaalde geldigheidsduur. Als het noodzakelijk is wordt de nota aangepast, bijvoorbeeld als gevolg van een nieuwe maatregel in het uitvoeringsplan. Wel moeten de nota en het instrumentarium voldoende duidelijkheid blijven bieden aan bewoners en ondernemers.

Belang voor de stad

Horeca is een van de meest toonaangevende, gevarieerde en sfeerbepalende branches die er zijn. Van nachtclubs tot buurtkroegen, van sterrententen tot snackbars, allemaal locaties waar mensen samenkomen om iets te vieren, lekker te eten en drinken, voetbal te kijken, of gewoon om de krant te lezen en een praatje te maken. Horeca is onderdeel van ons leven en het visitekaartje van onze stad. Met de toenemende internationale belangstelling voor Rotterdam is ook de horecabranche gegroeid in omvang en variatie. In het Uitvoeringsplan Horeca is vastgesteld dat horecaondernemers de ruimte krijgen, in goed overleg met de gemeente en bewoners. De Horecanota, stedelijk beleidskader vergunningen, toezicht en handhaving sluit hierop aan.

Tegelijkertijd wordt ingegrepen bij horeca-inrichtingen die zorgen voor overlast en/of het toneel zijn van strafbare en criminele gedragingen. De nota geeft inzicht in vergunningen, (terras)regels, gemeentelijke dienstverlening, toezicht en handhaving. Deze onderdelen vormen het instrumentarium van de gemeente en dragen bij aan Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat staat centraal. De nota gaat niet over overlastcasuïstiek of horecaontwikkelingen in een specifieke wijk.

De gemeenteraad heeft vier kaders van het Uitvoeringsplan horeca vastgesteld: ruimte voor de horeca, ruimte voor de nacht, ruimte voor ondernemerschap en samen werken aan veiligheid en een goed woon- en leefklimaat.

Daaruit volgen de uitgangspunten voor de Horecanota:

- De wijk is het uitgangspunt bij het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden.
- Bewoners en ondernemers hebben inspraak en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.
- Er is ruimte voor maatwerk en experimenten om het ondernemerschap, de levendigheid en leefbaarheid in de stad te verbeteren.
- De gemeente gaat uit van vertrouwen en stuurt op naleving (high trust).
- De gemeente treedt stevig op als regels en afspraken worden geschonden (high penalty).

Horecagebiedsplannen

In de Horecagebiedsplannen 2024-2027 wordt de gewenste ontwikkeling van horeca in de gebieden van Rotterdam beschreven en op hoofdlijnen uitgewerkt.

Toetsing

In de huidige situatie is er ook horeca aanwezig. In de toekomstige situatie wordt er ook horeca gerealiseerd. Er moet worden voldaan aan de uitgangspunten, zoals gesteld in de horecanota.

4.7 Maatschappelijke voorzieningen

Vastgesteld op 2 december 2025 door het college van B&W van Rotterdam

Het College van B&W heeft referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. De Omgevingsvisie Rotterdam “De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen” geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Daarin is opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen moeten meegroeien met het aantal inwoners. Om dat mogelijk te maken, is het belangrijk om bij gebiedsontwikkelingen tijdig ruimte te reserveren voor deze voorzieningen. De referentiewaarden maken deze koppeling concreet om zo al in een vroeg stadium van gebiedsontwikkeling ruimtereserveringen te doen waardoor wordt voorkomen dat voorzieningen pas laat, met onvoldoende omvang, of helemaal niet, worden meegenomen. De referentiewaarden worden toegepast:

- Bij gebiedsontwikkelingen met een substantiële woningbouwopgave of ruimtelijke impact.
- Bij meerdere projecten in elkaars nabijheid die gezamenlijk een relevante ontwikkelschaal bereiken.

De referentiewaarden dienen als leidraad in alle fasen van het planproces: van ambitiedocument tot bouwplan. Als uitgangspunt voor ruimtereservering, onderbouwing van keuzes en hulpmiddel voor afstemming tussen het ruimtelijke en sociale domein. Ook zijn de referentiewaarden de basis voor de financiering van maatschappelijke voorzieningen die onder verantwoordelijkheid van de gemeente vallen. Daarmee vormen ze een essentieel instrument om in een vroeg stadium de maatschappelijke opgave ruimtelijk en financieel te verankeren. Ook bieden ze een basis voor de ruimtelijke invulling per beleidsveld, waarmee gestuurd wordt op een evenwichtige spreiding van voorzieningen over de stad. De referentiewaarden zijn geen strakke normen, maar een planologisch hulpmiddel. Ze maken inzichtelijk wat er nodig is bij groei, en helpen Rotterdam koers te houden op een sociale en goed functionerende stad. De referentiewaarden zijn ontstaan vanuit een maatschappelijke urgentie om kwalitatief en kwantitatief te zorgen voor voldoende maatschappelijke voorzieningen, nu en in de toekomst. De referentiewaarden zijn een richtinggevend beleidsinstrument.

Toetsing

In de toekomstige situatie komen er net zoals in de huidige situatie maatschappelijke voorzieningen terug. Zoals nu in het niet-woonprogramma staat, wordt er 1.500 m² gerealiseerd. Het is van belang dat bij de daadwerkelijke uitwerking van het project ZuidPleinweg wordt voldaan aan de referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen.

4.8 Beleid waterschap

4.3.1. Waterbeheerprogramma Hollandse Delta

Kader

Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor het beheer van waterveiligheid, waterkwaliteit en het watersysteem in het zuidwesten van Nederland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in diverse documenten die de strategische doelen en richtlijnen voor de periode 2022-2027 beschrijven.

Het Waterbeheerprogramma bevat de meerjarige beleidsdoelen van het waterschap. Dit programma richt zich op:

- Waterveiligheid: Het onderhouden en versterken van dijken en waterkeringen om overstromingen te voorkomen.
- Voldoende en schoon water: Zorgen voor een goede waterkwaliteit en kwantiteit voor mens, dier en natuur.

- Waterketen: Het effectief en efficiënt inzamelen en zuiveren van afvalwater.
- Deze doelen zijn opgesteld om een veilige en leefbare omgeving te waarborgen en sluiten aan bij de bredere watervisie van het waterschap.

De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid uit de ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar het waterschap voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog.

Behalve de ambities voor de lange termijn en de doelen die het waterschap in 2027 bereikt wil hebben, gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen. De doelen voor 2027 en de strategie vormen de basis voor de concreet uit te voeren maatregelen. De maatregelen zelf maken geen deel uit van dit Waterbeheerprogramma, maar worden elk jaar opnieuw bepaald.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van woningen en voorzieningen aan de bestaande woonvoorraad, op een binnenstedelijke locatie. In de huidige situatie is een binnentuin zonder veel verharding aanwezig. In de toekomstige situatie verdwijnt de binnentuin. Daardoor zal het aantal vierkante meters verharding toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt in paragraaf 5.3 verder toegelicht.

Met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid over de afvoer van hemelwater. Het waterschap streeft voor de lange termijn (2050) de volgende doelen na:

- Het gebied is zodanig ingericht dat er een sponswerking van bodem en groen optimaal gebruikt wordt;
- Het energieverbruik voor het afvoeren van overtollig hemelwater is geminimaliseerd;
- Er moet een complete scheiding van schoon en vuil water plaatsvinden. Vuil water moet naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties en schoon water moet terug het gebied in;
- Bij de (her)inrichting van gebieden, wordt het watersysteem integraal ontworpen.

In combinatie met de hemelwaterverordening van de gemeente Rotterdam, is het van belang dat de voorgenomen ontwikkeling aan beide beleidsdocumenten voldoet.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het beleid uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Hollandse Delta.

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Algemeen

Met de Omgevingswet komen alle aspecten van de fysieke leefomgeving samen. In dit hoofdstuk worden de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen daarop door de beoogde ontwikkeling beschreven.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1.1. Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Onder de Omgevingswet is in het Bkl de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de motivering een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.8 geeft de provincie instructieregels die gaan over stedelijke ontwikkelingen.

In artikel 7.45 wordt verwezen naar artikel 5.129g van het Bkl. Daarnaast is aangegeven dat wanneer regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, de motivering van de behoefte kan bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

5.1.2. Onderzoek

Uit jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de huidige situatie worden er 57 woningen en 1600 m² commerciële functies gesloopt en vervangen voor maximaal 270 nieuwe woningen en 4.000 m² BVO commerciële voorzieningen. Er worden derhalve 213 woningen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie, en is daarmee dus ladderplichtig.

Onderbouwing behoefte

De gemeente Rotterdam en het Rijk werken in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) aan een vergroting van de kansen voor Rotterdammers op Zuid. Het doel is om binnen 20 jaar het opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit naar het gemiddelde stijgt van de vier grote steden in Nederland.

Het NPRZ bestaat uit vier pijlers, waar Wonen er een van is. De doorlooptijd van deze pijler is in 2024 verlengd tot 2031. Dit betekent dat er meer geld beschikbaar is gesteld om verouderde woningen in Rotterdam-Zuid te vernieuwen. Gelijktijdig wordt er ingezet op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad op Zuid met als gevolg het creëren van aantrekkelijke, leefbare en inclusieve woonmilieus. De voorgenomen ontwikkeling op de locatie ZuidPleinweg is daar een voorbeeld van. Het appartementengebouw en de buitenruimte zijn verouderd en toe aan vernieuwing. Daarnaast is de Goereesestraat aangewezen als een van de buitenruimteprojecten in het NPRZ. Dit houdt in dat de buitenruimte wordt aangepakt.

Locatiekeuze

Op de locatie ZuidPleinweg wordt ingezet op een woonmilieu met een passende mix aan woningen voor een brede doelgroep op Zuid. De koppeling met relevante voorzieningen in de plint van het gebouw is hier sterk aanwezig. Dit zorgt ervoor dat de appartementen een brede doelgroep kunnen huisvesten, bestaande uit starters, ouderen etc. Voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor bij aan het oplossen van het tekort aan woningen en de ambitie om woningen te bouwen. Met de in het NPRZ 2024 gemaakt afspraken over het project ZuidPleinweg is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1.3. Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale verordening.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1.Kader

Inleiding

In het tijdelijke omgevingsplan worden de regels over archeologie en cultureel erfgoed uit de Erfgoedverordening opgenomen.

Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit vijf elementen:

- Monumenten;
- Archeologische monumenten;
- Stads- en dorpsgezichten;
- Cultuurlandschappen;
- Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover dat in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden is (bijvoorbeeld historische schepen).

Archeologie

In het bestemmingsplan bestond de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” om archeologische waarden te borgen, die op het hele grondgebied van de gemeente liggen. Aan deze dubbelbestemming was een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

In artikel 5.130 van het Bkl staat dat in het omgevingsplan het behoud van het cultureel erfgoed moet zijn geborgd, waarbij behoud in situ het uitgangspunt is.

Onder het cultureel erfgoed vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In het belang van archeologische monumentenzorg kunnen regels over archeologisch onderzoek worden opgesteld. In beginsel is net als in de huidige situatie bepaald dat projecten kleiner dan 100 m² vrij worden gesteld van de archeologische onderzoekplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Voor sommige gebieden kunnen grotere of kleinere oppervlakten worden vastgelegd in het omgevingsplan al naar het gelang er meer of minder verwachting is op archeologische sporen.

Hieraan ten grondslag ligt de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam, waarin is onderbouwd welke bekende of aantoonbare (op basis van archeologische, bodemkundige of historische informatie

op een locatie) te verwachten archeologische waarden er zijn. Overigens wordt de voorkeur gegeven aan behoud in situ (in de bodem) ten opzichte van behoud door middel van opgraven.

In de Erfgoedverordening 2020 is de Archeologische Waarden- en Beleidskaart verankerd. Op termijn zal het Omgevingsplan Archeologie deze kaart gaan vervangen.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan bestond de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” om cultuurhistorische waarden te borgen, die op het grondgebied van de gemeente liggen. Aan deze dubbelbestemming was een sloopverbod gekoppeld. Deze dubbelbestemming werd ook gebruikt voor het borgen van Beschermd Stadsgezichten.

Instructieregels voor bescherming van cultureel erfgoed

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels opgenomen voor een toereikend beschermingsregime voor het cultureel erfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten.

Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl) om via het omgevingsplan te voorkomen dat in de omgeving van (voorbeschermd) rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd (gemeentelijke en provinciale monumenten of bijvoorbeeld beeldbepalende panden) aantastingen plaatsvinden die deze beschermde monumenten ontsieren of beschadigen. Een voorbeeld is het borgen van een molenbiotoop (het garanderen van voldoende windvang). Dus ook de omgeving van een beschermd monument is een aandachtspunt.

Deze instructieregels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten (hieronder valt bijvoorbeeld ook het borgen van een molenbiotoop);
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- voorkoming van leegstand door gebruik monumenten;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conservering en instandhouding van archeologische monumenten.

Bruidsschat

In de bruidsschat is het volgende opgenomen ten aanzien van cultureel erfgoed:

- inperking van vergunningvrije ‘ruimtelijke’ bouwactiviteiten (omgevingsplanactiviteit) in, aan, op of bij (voorbeschermd) gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten of in rijksbeschermd stads- of dorpsgezichten en
- aanvraagvereisten voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een (voorbeschermd) gemeentelijk monument of
- aanvraagvereisten voor het slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

In de Omgevingswet wordt het volgende begrippenkader voor cultureel erfgoed gehanteerd:

- Monumenten;
- Archeologische monumenten;
- Stads- en dorpsgezichten;
- Cultuurlandschappen;
- Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover dat in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden is (bijvoorbeeld historische schepen).
- Werelderfgoed

Functie-aanduiding locatie:	Mogelijkheden in aansluiting op:
Werelderfgoed	- Maatwerkregels ter invulling van de specifieke zorgplicht ter voorkoming van het beschadigen of vernietigen van werelderfgoed voor zover het de uitzonderlijke universele waarden betreft - Andere regels ten behoeve van het behoud van de uitzonderlijke universele waarden, bijvoorbeeld het tegengaan van hoogbouw in het gebied - Regels die vergunningvrije bouwmogelijkheden in het omgevingsplan inperken met het oog op het behoud van de uitzonderlijke universele waarden
Bufferzone werelderfgoed	- Maatwerkregels ter invulling van de specifieke zorgplicht ter voorkoming van het beschadigen of vernietigen van werelderfgoed voor zover het de uitzonderlijke universele waarden betreft - Andere regels ten behoeve van het behoud van de uitzonderlijke universele waarden, bijvoorbeeld het tegengaan van hoogbouw in het gebied

Rijksbeleid

Omgevingswet en AMvB's

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Bkl in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Voor enkele nationaal beschermde landschappen zijn instructieregels opgenomen. Voor overige landschappen zijn veelal kaders vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening, en mogelijk ook in lokaal beleid. Daarin kan dan een beschermingsregime zijn opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet, onder andere onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuuroederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bal zijn regels opgenomen voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Rijksmonumenten

Rijksmonumenten worden aangewezen op grond van de Erfgoedwet. In het omgevingsplan is het daarom niet nodig een rijksmonument een aparte functie "rijksmonument" te geven (De locaties van rijksmonumenten zullen door het Kadaster worden verbeeld in het DSO als publiekrechtelijke beperking, in eerste instantie op perceelniveau). De gemeente kan wel de functie "rijksmonument" aan een locatie toedelen met het oog op het stellen van andere regels dan de vergunningplicht uit artikel 5.1, lid 1, onder b van de Ow. Dergelijke regels kunnen betrekking hebben op gewenst of toegelaten gebruik van de locatie of op de omgeving van een rijksmonument (5.130 Bkl). Toedeling van de functie "rijksmonument" in een omgevingsplan kan alleen om additionele regels te stellen, al dan niet ten aanzien van de omgeving.

Een monument is op grond van Erfgoedwet en Omgevingswet altijd de gehele onroerende zaak en kan bijvoorbeeld geen bestanddeel zijn, zoals alleen een voorgevel. Een monument kan wel uit meerdere onroerende zaken bestaan. Denk aan een blok arbeiderswoningen, een boerderij (woning + deel) met vrijstaande schuur en hooiberg, of een groenaanleg.

Functie-aanduiding locatie:	Mogelijkheden ¹⁵ :
Gemeentelijk monument, voorbeschermde gemeentelijk monument, provinciaal monument of voorbeschermde provinciaal monument + korte aanduiding onroerende zaak/zaken (bijv.: 'gemeentelijk monument - villa; tuin' ¹⁶), 'provinciaal monument - boerderij; woonhuis; deel; bakhuis; hooiberg' ¹⁷)	- Vergunningstelsel gericht op fysiek behoud; - Evt. differentiatie bescherming mogelijk per locatie/categorie monumenten via vergunningregime (geheel monument vergunningplichtig/alleen exterieur of interieur vergunningplichtig/andere variant); - Automatische inperking vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken in Bbl
(Voorbeschermde) rijksmonument + rijksmonumentnummer (bijv.: 'rijksmonument 512960')	Andere regels dan vergunningplicht rijksmonumentenactiviteit (bijvoorbeeld t.b.v. reguleren gebruiksmogelijkheden of maatwerkregels ter voorkoming van beschadiging of vernieling)
Beeldbepalend pand/ karakteristiek pand/ orde-2-pand (of variant daarop)	- Vergunningstelsel gericht op instandhouding beeld (authenticiteit van materie niet van belang) - Geen inperking vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken in Bbl

Provinciaal beleid

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Zuid-Holland laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het projectgebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld.

De Provincie Zuid-Holland heeft in de omgevingsverordening geen bepalingen opgenomen aangaande dit onderwerp voor deze locatie.

Gemeentelijk beleid

Erfgoedverordening Rotterdam

Het Archeologiebeleid van de gemeente Rotterdam is vastgelegd in de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. De verordening regelt de bescherming van cultureel erfgoed in Rotterdam. In deze verordening is expliciet vastgelegd dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het aanwezig of te verwachten archeologisch erfgoed.

5.3.2. Onderzoek

Op 22 oktober 2025 heeft de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam het adviesverzoek inzake het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden aan de locatie ZuidPleinweg in Rotterdam beoordeeld. De archeologische planbeoordeling van de gemeente Rotterdam is als **bijlage 3** bij de motivering toegevoegd. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, is geoordeeld dat een archeologisch vooronderzoek mogelijk noodzakelijk is. Dit is afhankelijk van het heipalenplan en de maximale ontgravingsdiepte.

De nieuwbouw zal worden gefundeerd met heipalen en er wordt een kruipruimte aangelegd. Mogelijk wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. De geplande werkzaamheden overschrijden vermoedelijk de marges uit de archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan. Eventueel archeologische resten kunnen door de werkzaamheden worden verstoord. Een archeologisch vooronderzoek dient voor de werkzaamheden te worden uitgevoerd conform de richtlijnen van archeologisch onderzoek van de gemeente Rotterdam. Om dit juridisch te borgen is in de voorliggende planwijziging de inhoud van de oude dubbelbestemming omgezet naar regels via het 'restrictiegebied – archeologie – 2'.

5.3.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft landschap, cultuurhistorie en archeologie niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.4 Water

5.4.1 Kader

Bruidsschat

De bruidsschatregels voor de gemeente komen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch in het omgevingsplan terecht. Ditzelfde geldt voor de bruidsschatregels voor de waterschapsverordening. Dat betekent dat de voormalige rijksregels voor lozen op oppervlaktewater en de voormalige rijksregels voor lozen op of in de bodem of de riolering, die nu nog bij elkaar staan in onder andere het Activiteitenbesluit, van elkaar worden losgetrokken. In de praktijk betekent dit dat er een belangrijke wisselwerking zal ontstaan tussen de aanpassing van de lozingsregels van de bruidsschat in het omgevingsplan en de aanpassing van de corresponderende lozingsregels in de waterschapsverordening. Deze regelgeving

moet goed op elkaar blijven aansluiten. Om dat te bewerkstelligen is samenwerking en afstemming in een vroegtijdig stadium noodzakelijk.

De gemeente moet het waterschap betrekken bij het opstellen van lozingsregels. Wijzigt een lozingsregel in het omgevingsplan van de gemeente, dan kan dit voor het waterschap aanleiding zijn om ook de lozingsregels in de waterschapsverordening aan te passen. En andersom. Omdat Rotterdam in het gebied van drie waterschappen ligt, is het noodzakelijk om hierin samen op te trekken.

Instructieregels

Instructieregels Rijk

In artikel 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een aantal instructieregels opgenomen ten borging van de rijksbelangen. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen
- behoud waterveiligheid kust
- behoud waterveiligheid grote rivieren
- IJsselmeergebied

Kustfundament

Het kustfundament is het gebied dat dient als bescherming van het laaggelegen deel van Nederland tegen overstroming. Het kustfundament omvat het geheel van zee, strand, zeedijken, dammen en het duingebied. De kust moet op natuurlijke wijze kunnen meegroeien met de zeespiegelstijging. Dit zorgt ervoor dat de veiligheid ook op lange termijn gehandhaafd blijft. In bijlage XI van het Bkl zit een overzichtskaart. Ook zijn er detailkaarten met de ligging van het kustfundament. Bijlage III van de Omgevingsregeling bevat de kaart met de grenzen van het kustfundament.

Bij het bouwen aan de kust wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buiten stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel toelaatbaar. Maar alleen voor zover deze geen belemmering vormen voor de instandhouding, het onderhoud, of de versterking van de primaire waterkering. Buiten stedelijk gebied kan een omgevingsplan geen nieuwe bouwactiviteiten toelaten, met daarop enkele uitzonderingen. Dit staat in artikel 5.40 van het Bkl.

Beleidslijn grote rivieren (buitendijks bouwen)

Beleidslijn grote rivieren: de begrenzing van de grote rivieren en hun stroomvoerende en bergende delen is opgenomen in bijlage III bij de Omgevingsregeling.

De afvoer van de rivier mag niet gehinderd worden door toekomstige activiteiten. Mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed moeten vooraf worden afgewogen. Ook is het niet gewenst dat nieuwe activiteiten een belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Daarom geldt er een vergunningplicht of meldingsplicht voor meerdere activiteiten.

Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

Bij omgevingsplannen met daarbinnen een primaire waterkering heeft de gemeente de volgende plicht. De gemeente moet bij het toelaten van activiteiten ervoor zorgen dat er geen belemmeringen voor die waterkering ontstaan (zie artikel 5.38 Bkl). Dit artikel ziet toe op het onderhoud, de instandhouding en de eventuele versterking van de kering. De waterbeheerder is de specialist op het gebied van waterveiligheid. Deze kan bij het opstellen van het omgevingsplan een adviserende rol spelen. Ook kan de waterbeheerder beoordelen of het omgevingsplan voldoet aan de genoemde voorwaarden.

In het omgevingsplan krijgen de primaire waterkering het werkingsgebied "waterkering" en de beschermingszone krijgt de "vrijwaringszone-dijk".

Instructieregels Provincie

Regionale waterkeringen

In paragraaf 7.3.4 van de Omgevingsverordening zijn ten behoeve van de waterveiligheid zijn regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. Voor omgevingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het omgevingsplan wordt de waterkering als zodanig bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder, wordt in het omgevingsplan als zodanig bestemd of aangeduid (bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – bescherming waterkering” of de dubbelbestemming “waterstaat – beschermingszone waterkering”). De bescherming van de primaire waterkeringen en de bescherming van het kustfundament zijn nationale belangen. Regels daarover waren opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en nu overgenomen in het Bkl.

Buitendijks bouwen

In artikel 7.3.4 van de Omgevingsverordening is vermeld dat in buitendijkse gebieden van de grote rivieren de druk op de ruimte toeneemt. De provincie heeft een instructieregel opgenomen in de Omgevingsverordening dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden, ook gezien de klimaatverandering, een goede afweging maken van de hoogwater risico's. Gemeenten worden gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtoffer risico bij overstromingen en te verantwoorden hoe daarmee wordt omgegaan. In de toelichting van het omgevingsplan wordt hierover een paragraaf opgenomen. De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijks Bouwen (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken. Het staat de gemeenten vrij ook de risico's op economische schade, milieuschade en het aantal getroffen door functie-uitval bij overstromingen in beeld te brengen.

Omgevingswaarden

Omgevingswaarden Rijk

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn omgevingswaarden opgenomen.

Het Rijk heeft in het Bkl, artikel 2.15 lid 1, omgevingswaarden vastgesteld voor onder andere de volgende watergerelateerde zaken:

- Kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater;
- Zwemwaterkwaliteit;
- Veiligheid primaire waterkeringen;
- De veiligheid van andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk

Deze rijksomgevingswaarden voor zwemwater en grond- en oppervlaktewaterkwaliteit komen voort uit Europese richtlijnen. Deze Europese normen hebben een minimale resultaat- of inspanningsverplichting. Een afwijkende omgevingswaarde mag daarom alleen strenger zijn.

De gemeente krijgt daarmee extra ruimte om vorm te geven aan lokale of regionale kwaliteitsambities.

Omgevingswaarden Provincie

In artikel 2.18 lid 1a, Ow is geregeld dat tot de taken van de provincie het beheer van watersystemen en het zwemwaterbeheer behoort.

Rijksbeleid en wetgeving

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Water- en bodemsturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Regionaal waterprogramma Zuid-Holland

Het waterprogramma Zuid-Holland geeft invulling aan het waterbeleid van de provincie en legt vast hoe de provincie samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig en aantrekkelijk Zuid-Holland.

Het programma richt zich op vijf hoofdthema's:

- a. Waterveiligheid: Beleid gericht op het beschermen van Zuid-Holland tegen overstromingen, onder andere door het aanwijzen en normeren van regionale waterkeringen en het goedkeuren van dijkversterkingsplannen.
- b. Mooi en schoon water: Beleid gericht op het realiseren van goede oppervlaktewaterkwaliteit, goede grondwaterkwaliteit en -kwantiteit, drinkwatervoorziening, veilige zwemlocaties in oppervlaktewater en het omgaan met droogte en zoetwatervoorziening.
- c. Bodemdaling: Beleid gericht op het monitoren en beheersen van bodemdaling, met aandacht voor de gevolgen voor de waterhuishouding en de fysieke leefomgeving.
- d. Sport, recreatie, water- en groenbeleving: Beleid gericht op het bevorderen van waterrecreatie en het versterken van de beleving van water en groen in de provincie.
- e. Goed functionerende provinciale infrastructuur: Beleid gericht op het waarborgen van de bereikbaarheid en veiligheid van provinciale vaarwegen, inclusief maatregelen voor onderhoud en versterking van de infrastructuur.
- f. Toekomstbestendige infrastructuur: Beleid gericht op het aanpassen van de provinciale infrastructuur aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging en extreme weersomstandigheden.

Beleid waterbeheerder

Het projectgebied ligt op het grondgebied van het Waterschap Hollandse Delta. In de huidige situatie is het projectgebied voor een groot deel verhard. Mogelijk kan het verhard oppervlak toenemen. Daarbij moet aan het beleid van het waterschap worden voldaan.

Watervisie 2050 'Samenwerken aan een veilige en leefbare Hollandse Delta'

Op 24 mei 2023 heeft het waterschap Hollandse Delta de watervisie 'Samenwerken aan een veilige en leefbare Hollandse Delta tot 2050' opgesteld. Hierin wordt beschreven hoe het waterschap zorgt dat het water en land in harmonie samen kunnen leven. Het gebied bestaat uit vijf eilanden die grotendeels onder zeeniveau liggen en worden omgeven door grote rivieren en de Noordzee. Door klimaatverandering staat de omgeving onder druk. De principes die hierin leidend, zijn de volgende:

- Water en bodem zijn sturend.
- De toekomst begint nu.
- Samen realiseren we maatwerk.

Deze principes worden losgelaten op de opgaven voor 2050. De 5 opgaven die in deze visie zijn opgesteld, zijn de volgende:

- Niet teveel en niet te weinig water.
- Waterkwaliteit verbeteren.
- Duurzaam werken.
- Waterbewustzijn vergroten.
- Leefomgeving versterken.

Om deze opgaven te realiseren, wordt er nauw samengewerkt met allerlei netwerken met lokale partners. Samen realiseren we een veilige en leefbare Hollandse Delta.

Beleid gemeente Rotterdam

Gemeentelijke Rioleringsplan 2021-2025

De gemeente zorgt via het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 voor het beheer van stedelijke watersystemen, met nadruk op het inzamelen van afvalwater, het voorkomen van wateroverlast en het beheren van de grondwaterstand. Het doel is om een klimaatbestendig watersysteem te realiseren dat bijdraagt aan een duurzame, circulaire stad en een gezonde leefomgeving, met actieve betrokkenheid van de bewoners en bedrijven.

Hemelwaterverordening gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam eist dat perceeleigenaren regenwater opvangen en binnen het eigen terrein/perceel verwerken. Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe verharding van 500 m² of groter moet de initiatiefnemer van het nieuwbouwproject minimaal 50 mm aan waterberging aanleggen. Deze eis staat in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR). Deze verordening heeft een rechtstreekse werking, waardoor het opnemen van een regel hieromtrent in het omgevingsplan niet nodig is.

5.4.2 Onderzoek

Toename verharding

De totale oppervlakte van het wijzigingsgebied bedraagt circa 4.190 m². De oppervlakte van de binnentuin, waar zich gras, bomen, verharding en een beeldend kunstwerk (oorlogsmonument) bevinden, bedraagt circa 1.772 m². Ook zijn er achtertuinen van de onderste laag van de appartementengebouwen aan de Goereesestraat in de binnentuin gesitueerd.

De tuin is voor circa 55% verhard in de huidige situatie. De verwachting is dat met de ontwikkeling een toename aan verharding gerealiseerd wordt. De toename aan verharding komt neer op 45% van 1772 m², dit is netto 797,4 m².

Watercompensatie

Vanuit het Waterschap Hollandse Delta geldt dat 14% van het verhard oppervlak als extra oppervlaktewater dient te worden gerealiseerd. Dit moet als waterberging worden gerealiseerd om bij een ruimtelijke ontwikkeling de effecten op het watersysteem te compenseren. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen immers voor een snellere afstroming van het hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast en moet worden gecompenseerd door extra waterberging aan te leggen. De eis is hierbij dat er eerst compensatie gegraven dient te worden, voordat er gebouwd mag worden. De compensatie moet plaatsvinden in hetzelfde peilgebied als waar de ontwikkeling zich bevindt. Rondom de Pleinweg, is dat een behoorlijk groot gebied, waar oppervlaktewater schaars is. Water op eigen terrein vasthouden telt niet voor de watercompensatie voor het waterschap, tenzij er op eigen terrein echt aanvullend oppervlaktewater wordt gegraven dat is aangesloten op het bestaande watersysteem.

Het netto verhard oppervlak uit zich in alle toegevoegde verharding, zoals bebouwing, trottoirs, straten, parkeervakken, dakoppervlakken, voor- en achtertuinen etc. in vierkante maters t.o.v. de oorspronkelijke verharding. In de huidige situatie is bebouwing en verharding van de bestaande appartementen gebouwen aanwezig. In de nieuwe situatie vindt sloop-nieuwbouw plaats en wordt het terrein opnieuw ingericht.

De netto toename aan verhard oppervlak bedraagt circa 797,4 m². Daarmee is watercompensatie noodzakelijk.

De gemeente zoekt naar locaties voor watercompensatie. Zodra dit bekend is, wordt informatie hieromtrent aan deze waterparagraaf toegevoegd. Om dit juridisch te borgen, is hieromtrent een planregel in het omgevingsplan opgenomen.

Bestaande en toekomstige situatie oppervlaktewater

Er bevinden zich geen oppervlaktewateren of civieltechnische kunstwerken in het plangebied; zie afbeelding 5.4.1.



Afbeelding 5.4.1: Bestaande situatie oppervlaktewater, projectgebied is rood omkaderd

Bron: Leggerkaart Waterschap Hollandse Delta

Veiligheid en wateroverlast

Zoals blijkt uit de leggerkaart van het waterschap ligt het projectgebied niet binnen of nabij een beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. In het omgevingsplan is ook geen beschermende dubbelbestemming opgenomen. Zodoende vormt waterveiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

Waterkwaliteit

Voor de nieuwbouw van woningen gaan het waterschap en de gemeente uit van een gescheiden rioleeringsstelsel. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild.

5.4.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft water niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd. De gemeente zoekt naar locaties voor watercompensatie. Zodra dit bekend is, wordt informatie hieromtrent aan deze waterparagraaf toegevoegd. Om dit juridisch te borgen, is hieromtrent een planregel in het omgevingsplan opgenomen. Er heeft afstemming met het Waterschap

Hollandse Delta plaatsgevonden. Momenteel wordt nog uitgezocht tot welke concrete maatregelen dit gaat leiden.

5.5 Verkeer en vervoer

5.5.1 Kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

Beleidsregel Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2025

Op 10 april 2025 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsregel Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2025' (hierna: de beleidsregel) vastgesteld. De beleidsregel is op 30 april 2025 in werking getreden. De beleidsregel geeft normen voor parkeren van auto's en fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het omgevingsplan in artikel xxx een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam.

De bepaling is vormgegeven als een zogenoemde dynamische verwijzing. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze.

Op het moment van tot stand komen van dit omgevingsplan is de "Beleidsregel Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2025" dus het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het omgevingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregel niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

5.5.2. Onderzoek

Verkeersstructuur en ontsluiting

De voorgenomen ontwikkeling is omsloten door de volgende straten: de Pleinweg, de Goereesestraat, de Zuidplein en de Zuidenwijdsestraat. Dit zijn grotendeels drukke straten met meerdere rijbanen. Hierdoor zijn er veel autoverkeer, fietsverkeer en voetgangers. Dit komt mede door het Zuidplein en de metrohalte die zich op korte afstand van het wijzigingsgebied bevinden. Vanwege de aanwezige wegen is de verwachting dat met de komst van meer woningen de verkeersstructuur goed afgewikkeld kan worden.

Verkeersgeneratie

Er worden nieuwe appartementen gerealiseerd, welke volgens het CROW een bepaalde verkeersgeneratie per woning met zich meebrengen. Aangezien het wijzigingsgebied in het schil centrum ligt geldt er een lagere verkeersgeneratie dan buiten het centrum. Verder valt het wijzigingsgebied binnen zeer sterk stedelijk gebied. Het ambitiedocument van de gemeente Rotterdam geeft weer dat voor het ontwerp (270

woningen) 65% middensegment (deels huur en deels koop) en 35% dure segment wordt. 65% van 270 woningen komt neer op 176 appartementen en 35% komt neer op 95 appartementen. Omdat het voor nu nog onduidelijk is of de appartementen binnen de vrije sector huur of koop vallen, is voor nu een berekening van beide voor alle verschillende segmenten gemaakt.

Het woonprogramma is als volgt:

- Minimaal 230 woningen en maximaal 270 woningen. Het gaat om huur en koop.
- Minimaal 10% van de woningen groter dan 85 m² GO
- Maximaal 10% van de woningen kleiner dan 50 m² GO
- Minimaal 55% koop of huur, is vrij te bepalen door ontwikkelaar.
- Maximaal 25% dure segment, koop of huur.
- Maximaal 40 sociale huurwoningen.

Het niet-woonprogramma bestaat uit maximaal 4.000 m² aan verschillende voorzieningen. De daadwerkelijke uitwerking van de voorzieningen wordt op een later moment concreet gemaakt.

Hieronder is voor het programma de verkeersgeneratie uitgewerkt. Tabel 5.5.1 geeft de verkeersgeneratie voor de verschillende categorieën koopwoningen weer. Tabel 5.5.2 geeft de verkeersgeneratie voor de verschillende categorieën huurwoningen weer.

Tabel 5.5.1: De verkeersgeneratie van koopwoningen voor het woonprogramma ZuidPleinweg, Carnisse, Rotterdam.

Programma	CROW-categorie	Aantal	Gemiddelde CROW-norm	Resultaat (aantal verkeersbewegingen per etmaal)
Middensegment koop, vrije sector (55%)	Middensegment koop, vrije sector (55%) 75-100 m ²	148	4,1	606,8
Dure segment koop, vrije sector (25%) > 100 m ²	Dure segment koop, vrije sector (25%) > 100 m ²	68	5,8	394,4
Koop appartement < 50 m ² (10%)	Koop appartement < 50 m ² (10%)	27	3,2	86,4
Koop appartement 75-100 m ² (10%) > 85 m ²	Koop appartement 75-100 m ² (10%) > 85 m ²	27	4,1	110,7
				Totaal 1198

Tabel 5.5.2: De verkeersgeneratie van huurwoningen van het woonprogramma ZuidPleinweg, Carnisse, Rotterdam.

Programma	CROW-categorie	Aantal	Gemiddelde CROW-norm	Resultaat (aantal verkeersbewegingen per etmaal)
Middensegment huur, vrije sector (55%)	Middensegment huur, vrije sector (55%) 75-100 m ²	108	2,0	216
Dure segment huur, vrije sector (25%) > 100 m ²	Dure segment huur, vrije sector (25%) > 100 m ²	68	3,9	265,2
40 sociale huurwoningen	Huur appartement, sociale huur <75 m ²	40	1,8	72
Huur appartement < 50 m ² (10%)	Huur appartement < 50 m ² (10%)	27	1,9	51,3
Huur appartement 75-100 m ² (10%) > 85 m ²	Huur appartement 75-100 m ² (10%) > 85 m ²	27	2,0	54

Totaal 659

Het niet-woonprogramma is als volgt:

Tabel 5.5.3: De verkeersgeneratie voor het niet-woonprogramma van de ZuidPleinweg, Carnisse, Rotterdam.

Programma	m2 BVO	CROW-norm per 100 m2 BVO	CROW-categorie	Gemiddelde CROW-norm*	Optelling (aantal verkeersbewegingen per etmaal)
Bedrijven t/m categorie 2	1.000	10	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	7,25	72,5
Kantoren	1.500	15	Kantoor (zonder baliefunctie)	3,85	57,75
Dienstverlening	500	5	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	8,7	43,5
Horeca (categorie 2)	600	-	Categorie 2	48*4*2	384
Maatschappelijk	1.500	15	Wijkwinkelcentrum (gemiddeld)	43,6	654
Cultuur en ontspanning	500	20 tafels	Biljart-/snookercentrum (per tafel)	7,8	156
	5600				Totaal 1368

Voor de horecafunctie geldt geen eenduidige CROW-norm, daardoor daar de verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de hoeveelheid parkeerplaatsen. De parkeernorm voor horeca uit categorie 2 van 600 m² komt neer op 8,0 parkeerplaatsen per 100 m² = 48 parkeerplaatsen. Uitgegaan is van een restaurant dat open is voor ontbijt, lunch en diner. Uitgangspunt is ook dat iedere parkeerplaats vier keer wordt gebruikt. Daarbij zijn twee verkeersbewegingen per gebruikte parkeerplaats; aankomst en vertrek. Dit komt neer op een (maximale) verkeersgeneratie van $48 * 4 * 2 = 384$ voertuigen/etmaal.

Het akoestisch onderzoek, uitgevoerd door dBvision en toegevoegd als **bijlage 6** bij de motivering, laat de weekdaggemiddelde verkeersintensiteit van de omliggende wegen rond het wijzigingsgebied zien. Tabel 5.4.3 laat de weekdaggemiddelde verkeersintensiteit tot 2036 zien, waarin het plan is meegenomen evenals de ontwikkelingen in de wijde omgeving. Geconcludeerd wordt dat de omliggende wegen rond het wijzigingsgebied de toenemende verkeersintensiteit zonder problemen kunnen afwikkelen.

Tabel 5.5.4: De weekdaggemiddelde etmaalintensiteit 2036. Bron: akoestisch onderzoek dBvision, 2025.

Naam	Weekdaggemiddelde etmaalintensiteit 2036 (aantal)	Snelheid (km/u)
Pleinweg	23.620-26.470	50
Zuidplein	29.925	50
Goereesestraat	2.220-3.795	50
Zuidweidestraat	2.300	50
Zuidplein	2.545	50

Parkeren

Het parkeren dient te voldoen aan de Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025. Uitgangspunt is dat het parkeren geheel op eigen terrein wordt opgelost, in lijn met de vergroeningsambities. De parkeerbehoefte van de huidige functies op straat kan niet worden gesaldeerd. Indien mogelijk worden de parkeerplaatsen dubbel gebruikt, als de maatgevende momenten van de betreffende

functies dat toelaten. Omdat de gemeente het gebruik van duurzame mobiliteit stimuleert, kan de parkeereis middels kortingen voor de aanwezigheid van OV (Zuidplein), deelmobiliteit, Mobility-as-a-Service (MaaS) en extra fietsparkeerplaatsen worden verlaagd. Deze korting kan oplopen tot maximaal 80%.

De parkeeroplossing in het plan is nog niet definitief. De plannen gaan er voorsnag vanuit dat op de begane grond aan beide kanten plintfuncties komen en in het midden bergingen en een fietsenstalling. Op de eerste en tweede verdieping komen aan de rechterkant (Zuidpleinzijde) in de plint verschillende functies. Vanaf de eerste verdieping wordt een autoparkeergarage gerealiseerd. Het grootste gedeelte van de eerste verdieping bestaat dan uit een inpandige parkeergarage. Ter indicatie is voor het maximale niet-woonprogramma wel een grove berekening gemaakt over de hoeveelheid parkeerplaatsen.

Grove berekening hoeveelheid parkeerplaatsen:

- Bedrijven t/m categorie 2: 15 parkeerplaatsen.
- Kantoren: 17 parkeerplaatsen.
- Dienstverlening: 7 parkeerplaatsen.
- Horeca: 48 parkeerplaatsen.
- Maatschappelijk: 54 parkeerplaatsen.
- Cultuur en ontspanning: 17 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er ongeveer 158 parkeerplaatsen voor het niet-woonprogramma bij de ontwikkeling nodig. Om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is in de regels van deze omgevingsplanwijziging aangegeven dat bij het veranderen van een gebruiksactiviteit (waarvoor een omgevingsvergunning nodig is) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Bij de toets of daaraan wordt voldaan wordt nader invulling gegeven op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025' of diens rechtsopvolger. Dit geldt ook voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Qua gebruiksregels zijn parkeerplaatsen en parkeergarages toegestaan in het gehele wijzigingsgebied. Qua bouwen zijn ondergrondse bouwwerken voor gebouwde parkeervoorzieningen eveneens toegestaan in het hele wijzigingsgebied, niet dieper dan twee bouwlagen onder peil. In de verdere planuitwerking dienen deze regels als kader. Bij de uiteindelijke vergunningaanvraag zal een concrete uitwerking voor het parkeren opgenomen moeten zijn en zal aan deze kaders getoetst worden.

5.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect 'mobiliteit' geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

5.6.1. Kader

Geluid door wegverkeer

Toestaan geluidgevoelige gebouwen in geluidaanachtsgebied van weg

Langs wegen (met meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) geldt een geluidaanachtsgebied. Een geluidaanachtsgebied is een gebied langs een weg waarbinnen het geluid dat veroorzaakt wordt door die weg mogelijk hoger is dan de standaardwaarde. De standaardwaarde is 53 L_{den} voor gemeentewegen en waterschapswegen, en 50 L_{den} voor Rijkswegen en provinciale wegen. De omvang van een geluidaanachtsgebied wordt berekend. Deze berekening gebeurt zodanig dat het geluid buiten het geluidaanachtsgebied in ieder geval niet hoger is dan de standaardwaarde, en dus buiten beschouwing kan worden gelaten. Als het omgevingsplan binnen een geluidaanachtsgebied nieuwe geluidgevoelige gebouwen toestaat moet rekening worden gehouden met het geluid door wegen op de gevels van deze gebouwen. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige objecten moet aanvaardbaar zijn. Een hogere waarde dan de standaardwaarden kan alleen worden toegestaan als:

- er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen die ervoor zorgen dat de geluidbelasting niet hoger is dan de standaardwaarden ($53 L_{den}$ of $50 L_{den}$). Als het gaat om geluidgevoelige gebouwen zonder nachtverblijf dan geldt L_{de} in plaats van L_{den} , de geluidbelasting in de nachtperiode telt dan niet mee. Als er in de avond en de nacht geen mensen in het geluidgevoelige gebouw verblijven (bijvoorbeeld een school) dan wordt alleen naar de geluidbelasting overdag gekeken, L_{day} ;
- de overschrijding van de standaardwaarden door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als deze financieel doelmatig zijn, en als tegen deze maatregelen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde van $70 L_{den}$ voor gemeentewegen of waterschapswegen, of $60 L_{den}$ voor Rijkswegen en provinciale wegen.

In een aantal specifieke gevallen kan het omgevingsplan onder voorwaarden ook nieuwe geluidgevoelige gebouwen toestaan met een geluidbelasting hoger dan de grenswaarden. Het gaat om de onderstaande gevallen:

- Bij vervangende nieuwbouw kan een geluidbelasting van maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarden worden toegestaan. Hierbij gelden als voorwaarden dat de nieuwe gebouwen dienen ter vervanging van bestaande geluidgevoelig gebouwen, en dat het aantal geluidgevoelige gebouwen met een hogere geluidbelasting dan de grenswaarden niet wezenlijk toeneemt (waarbij elke woning als één geluidgevoelig gebouw wordt gezien, ook als het om gestapelde woningen gaat);
- Het omgevingsplan kan een geluidbelasting van maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarden toegestaan als een bestaand niet-geluidgevoelig gebouw door wijziging van de gebruiksfunctie een geluidgevoelig gebouw wordt (transformatie van een bestaand gebouw);
- Het omgevingsplan kan een geluidgevoelig gebouw met een geluidbelasting hoger dan de grenswaarde toelaten als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen:
 - die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang;
 - of die borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet in het omgevingsplan worden bepaald dat de betreffende gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is;

Bij het in de bovengenoemde drie gevallen toestaan van een hogere waarde dan de grenswaarde gelden dezelfde voorwaarden als bij het toestaan van een hogere waarde dan de standaardwaarde. Namelijk dat er geen afdoende geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen (om in dit geval onder de grenswaarden te blijven) en dat de overschrijding zoveel mogelijk met maatregelen wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen hoeven alleen in aanmerking genomen te worden als deze financieel doelmatig zijn, en als tegen deze maatregelen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Naast de drie hierboven beschreven gevallen is er nog één ander (uitzonderlijk) geval waarin van de grenswaarden kan worden afgeweken:

- a. Een geluidbelasting hoger dan de grenswaarden kan worden toegestaan als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet daarbij worden onderbouwd welke zwaarwegende belangen rechtvaardigen dat het geluidgevoelige gebouw in die vorm, met dat ontwerp en op die locatie, moet worden toegelaten. Van deze mogelijkheid mag alleen gebruik worden gemaakt als het niet mogelijk blijkt te zijn om de geluidbelasting met geluidbeperkende maatregelen tot op of onder de grenswaarden terug te brengen. Daarbij moeten ook ingrijpende maatregelen worden overwogen, die bij de andere mogelijkheden om van de grenswaarden af te wijken niet in aanmerking hoeven te worden genomen.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet in het omgevingsplan worden bepaald dat de betreffende gevel een niet-geluidgevoelige gevel is.

Als wordt afgeweken van de standaardwaarden of van de grenswaarden moet daarbij de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de geluidgevoelige gebouwen worden beoordeeld. En in het omgevingsplan moet het gezamenlijke geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen worden vastgelegd.

Geluid door gemeentewegen

Bij het in het omgevingsplan mogelijk maken van de aanleg of wijziging van een gemeenteweg (of een waterschapsweg) moet de gemeente ervoor zorgen dat de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied aanvaardbaar blijft. Het geluid door een gemeenteweg wordt als aanvaardbaar gezien als:

- Een nieuwe gemeenteweg die in het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt er niet voor zorgt dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de standaardwaarde van $53 L_{den}$ voor gemeentewegen;
- Als het omgevingsplan een wijziging van een gemeenteweg mogelijk maakt, dan mag het geluid op geluidgevoelige gebouwen na wijziging niet hoger zijn dan de hoogste van de volgende twee waarden:
 - de standaardwaarde van $53 L_{den}$;
 - het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanwezig op het tijdstip van wijziging van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan kan bij de aanleg of wijziging van een gemeenteweg ook een hogere geluidbelasting (hogere waarde) op geluidgevoelige gebouwen toestaan. Met een hogere waarde wordt een geluidbelasting bedoeld die hoger is dan de standaardwaarde. Of (bij het wijzigen van een weg), als de huidige geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de standaardwaarde, een geluidbelasting die hoger is als de huidige geluidbelasting. Een hogere waarde kan alleen worden toegestaan als:

- er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen die ervoor zorgen dat de geluidbelasting niet hoger is dan de standaardwaarde (of de huidige geluidbelasting);
- de overschrijding van de standaardwaarde (of de huidige geluidbelasting) door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde van $70 L_{den}$ voor gemeentewegen.

Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan het omgevingsplan ook een geluidbelasting hoger dan de grenswaarde worden toegestaan.

Als wordt afgeweken van de standaardwaarde of van de grenswaarde moet daarbij de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de geluidgevoelige gebouwen worden beoordeeld. En in het omgevingsplan moet het gezamenlijke geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen worden bepaald.

Geluid door spoorwegen

Toestaan geluidgevoelige gebouwen in geluidaanachtsgebied van spoorweg

Langs hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen geldt een geluidaanachtsgebied. Een geluidaanachtsgebied is een gebied langs een spoorweg waarbinnen het geluidsniveau mogelijk hoger is dan de standaardwaarde. De standaardwaarde voor spoorwegen is $55 L_{den}$. De omvang van een geluidaanachtsgebied wordt berekend. Deze berekening gebeurt zodanig dat het geluid buiten het geluidaanachtsgebied in ieder geval niet hoger is dan de standaardwaarde, en dus buiten beschouwing kan worden gelaten. Als het omgevingsplan binnen een geluidaanachtsgebied nieuwe geluidgevoelige gebouwen toestaat moet rekening worden gehouden met het geluid door spoorwegen op de gevels van deze gebouwen. De ge-

luidbelasting op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige objecten moet aanvaardbaar zijn. Een hogere waarde dan de standaardwaarden kan alleen worden toegestaan als:

- er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen die ervoor zorgen dat de geluidbelasting niet hoger is dan de standaardwaarde ($55 L_{den}$). Als het gaat om geluidgevoelige gebouwen zonder nachtverblijf dan geldt L_{de} in plaats van L_{den} , de geluidbelasting in de nachtperiode telt dan niet mee. Als er in de avond en de nacht geen mensen in het geluidgevoelige gebouw verblijven (bijvoorbeeld een school) dan wordt alleen naar de geluidbelasting overdag gekeken, L_{day} ;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als deze financieel doelmatig zijn, en als tegen deze maatregelen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde van $65 L_{den}$ voor spoorwegen.

In een aantal specifieke gevallen kan het omgevingsplan onder voorwaarden ook nieuwe geluidgevoelige gebouwen toestaan met een geluidbelasting hoger dan de grenswaarden.

Het gaat om de onderstaande gevallen:

- Bij vervangende nieuwbouw kan een geluidbelasting van maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarden worden toegestaan. Hierbij gelden als voorwaarden dat de nieuwe gebouwen dienen ter vervanging van bestaande geluidgevoelig gebouwen, en dat het aantal geluidgevoelige gebouwen met een hogere geluidbelasting dan de grenswaarden niet wezenlijk toeneemt (waarbij elke woning als één geluidgevoelig gebouw wordt gezien, ook als het om gestapelde woningen gaat);
- Het omgevingsplan kan een geluidbelasting van maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarden toegestaan als een bestaand niet-geluidgevoelig gebouw door wijziging van de gebruiksfunctie een geluidgevoelig gebouw wordt (transformatie van een bestaand gebouw);
- Het omgevingsplan kan een geluidgevoelig gebouw met een geluidbelasting hoger dan de grenswaarde toelaten als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen:
 - die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang;
 - of die borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet in het omgevingsplan worden bepaald dat de betreffende gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is;

Bij het in de bovengenoemde drie gevallen toestaan van een hogere waarde dan de grenswaarde gelden dezelfde voorwaarden als bij het toestaan van een hogere waarde dan de standaardwaarde. Namelijk dat er geen afdoende geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen (om in dit geval onder de grenswaarden te blijven) en dat de overschrijding zoveel mogelijk met maatregelen wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen hoeven alleen in aanmerking genomen te worden als deze financieel doelmatig zijn, en als tegen deze maatregelen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Naast de drie hierboven beschreven gevallen is er nog één ander (uitzonderlijk) geval waarin van de grenswaarden kan worden afgeweken:

- Een geluidbelasting hoger dan de grenswaarden kan worden toegestaan als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet daarbij worden onderbouwd welke zwaarwegende belangen rechtvaardigen dat het geluidgevoelige gebouw in die vorm, met dat ontwerp en op die locatie, moet worden toegelaten. Van deze mogelijkheid mag alleen gebruik worden gemaakt als het niet mogelijk blijkt te zijn om de geluidbelasting met geluidbeperkende maatregelen tot op of onder de grenswaarden terug te brengen. Daarbij moeten ook ingrijpende maatregelen worden overwogen, die bij de andere mogelijkheden om van de grenswaarden af te wijken niet in aanmerking hoeven te worden genomen.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet in het omgevingsplan worden bepaald dat de betreffende gevel een niet-geluidgevoelige gevel is.

Als wordt afgeweken van de standaardwaarden of van de grenswaarden moet daarbij de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de geluidgevoelige gebouwen worden beoordeeld. En in het omgevingsplan moet het gezamenlijke geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen worden vastgelegd.

Geluid door lokale spoorwegen

Lokale spoorwegen zijn metroverbindingen en (snel)tramlijnen. Bij het in het omgevingsplan mogelijk maken van de aanleg of wijziging van een lokale spoorweg moet de gemeente ervoor zorgen dat de geluidsbelasting op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar blijft. Als een lokale spoorweg grotendeels is verweven of gebundeld met een gemeenteweg (wat bij tramlijnen vaak het geval is), dan kan de geluidemissie van de gemeenteweg worden gebaseerd op het gezamenlijke geluid afkomstig van de gemeenteweg en de lokale spoorweg. De lokale spoorweg wordt in dat geval niet meer als een afzonderlijke geluidbron beschouwd. Voor het geluid door een lokale spoorweg, die niet is verweven of gebundeld met een gemeenteweg, geldt dat het als aanvaardbaar wordt gezien als:

- Een nieuwe lokale spoorweg die in het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt er niet voor zorgt dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de standaardwaarde van $55 L_{den}$ voor spoorwegen;
- Als het omgevingsplan een wijziging van een lokale spoorweg mogelijk maakt, dan mag het geluid op geluidgevoelige gebouwen na wijziging niet hoger zijn dan de hoogste van de volgende twee waarden:
 - de standaardwaarde van $55 L_{den}$;
 - het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanwezig op het tijdstip van wijziging van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan kan bij de aanleg of wijziging van een lokale spoorweg ook een hogere geluidbelasting (hogere waarde) op geluidgevoelige gebouwen toestaan. Met een hogere waarde wordt een geluidbelasting bedoeld die hoger is dan de standaardwaarde. Of (bij het wijzigen van een spoorweg), als de huidige geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de standaardwaarde, een geluidbelasting die hoger is als de huidige geluidbelasting. Een hogere waarde kan alleen worden toegestaan als:

- er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen die ervoor zorgen dat de geluidbelasting niet hoger is dan de standaardwaarde (of de huidige geluidbelasting);
- de overschrijding van de standaardwaarde (of de huidige geluidbelasting) door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde van $65 L_{den}$ voor spoorwegen.

Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan het omgevingsplan ook een geluidbelasting hoger dan de grenswaarde worden toegestaan.

Als wordt afgeweken van de standaardwaarde of van de grenswaarde moet daarbij de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de geluidgevoelige gebouwen worden beoordeeld. En in het omgevingsplan moet het gezamenlijke geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen worden bepaald.

Geluid door afgemeerde schepen

Interim werkwijze en het Regionale Afsprakenkader Geluid en Ruimtelijke Ordening

Op industrieterreinen kan door afgemeerde schepen onder andere door draaiende generatoren geluidhinder worden geproduceerd. Dat wordt nestgeluid genoemd.

In artikel 12.2, vierde lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (eerste geluidproductieplafonds voor een aanwezig industrieterrein) is bepaald dat een geluidsproductieplafond als omgevingswaarde

bij de vaststelling daarvan wordt verhoogd met het geluid door afgemeerde vaartuigen of drijvende werktuigen, als dat geluid niet eerder is betrokken bij het vaststellen van de grenswaarden Wet geluidhinder. Dit geluidsproductieplafond als omgevingswaarde moet nog worden vastgesteld in omgevingsplannen. Vooruitlopend op het vastleggen van de geluidsproductieplafonds is door de provincie in de Omgevingsverordening de volgende instructieregel opgenomen: een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt houdt rekening met nestgeluid van afgemeerde schepen.

Dit betekent dat rekening moet worden houden met nestgeluid bij het nemen van besluiten over woningbouw en andere geluidsgevoelige functies nabij afgemeerde schepen. Voor de wijze waarop dat dient te gebeuren heeft de provincie een werkwijze opgesteld met een stappenplan. Deze stappen dienen te worden genomen bij de ontwikkeling van een nieuw geluidsgevoelige activiteit binnen de invloedssfeer van afgemeerde schepen.

Deze werkwijze betreft een interim werkwijze totdat de gpp's in het omgevingsplan zijn vastgesteld. De interim-werkwijze nestgeluid toe te voegen aan de werkafspraken in het bestaande Regionale Afsprakenkader – Geluid en Ruimtelijke Ontwikkeling (december 2023). Hierin bespreken de betrokken partijen in het vervolg jaarlijks geluidklachten met elkaar, wordt de lijst met bouwplannen van meer dan 50 woningen jaarlijks geactualiseerd en informeert het Havenbedrijf de andere deelnemers over ontwikkelingen in de hele haven

Geluid kan aanzienlijke effecten hebben op zowel het woon- en leefklimaat als de gezondheid van mensen. De aanvaardbaarheid van geluidsbelasting onder de Omgevingswet is in grote mate een decentrale afweging. Het is de taak van de gemeente om in het omgevingsplan voor iedere locatie in haar gebied de gewenste geluidskwaliteit vast te leggen.

In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels opgenomen voor belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen. De regelgeving omtrent geluid heeft een tweeledige werking om zowel de bescherming tegen geluidsoverlast als de mogelijkheid voor nieuwe geluidsgevoelige functies te waarborgen. Enerzijds richt de wetgeving zich op de aanleg of wijziging van spoorwegen en industrieterreinen, anderzijds wordt ook de aanleg van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en functies (zoals woningen, scholen en zorginstellingen) en de locaties nabij geluidsbronnen gereguleerd.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen die een geluidsproductieplafond (GPP) hebben als omgevingswaarde, en bronnen met een basisgeluidsemissie (BGE). Geluidsbronnen met een GPP omvatten onder andere lokale spoorwegen die zijn aangewezen in de omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen. Geluidsbronnen met een BGE betreffen bijvoorbeeld lokale wegen (verharde gemeente- of waterschapswegen met meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen die niet zijn aangewezen in de omgevingsverordening.

Voor andere gebouwen of locaties, die niet expliciet onder de genoemde regels vallen, bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen een geluids aandachtsgebied is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om de mogelijkheid te beoordelen voor de toelating van een geluidsgevoelig gebouw. Tabel 5.6.1 geeft de standaardwaarde en grenswaarde per geluidbronssoort, zoals opgenomen in het Bkl.

Tabel 5.6.1: standaardwaarde en grenswaarde geluid per bronsoort op basis van het Bkl

Geluidsbronssoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden	65 Lden
Gemeentewegen en waterschap wegen	53 Lden	70 Lden

Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden	70 Lden
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight	60 Lden 50 Lnight

5.6.2. Onderzoek

Het projectgebied ligt binnen de groene RAK-zone van de Botlek-Pernis en Eurozone-Maasvlakte. Voor de realisatie van de ontwikkeling dient een hogere waarde ten gevolge van industrielawaai vastgesteld te worden. Daarnaast ligt op 100 meter afstand de metrolijn Zuidplein.

Door dBvision is voor het wijzigingsgebied ZuidPleinweg een geluidonderzoek op gevels uitgevoerd. Het onderzoek is als **bijlage 6** bij de motivering toegevoegd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de onderzochte geluidbronnen op de beoogde woningen en onder welke voorwaarden deze gerealiseerd kunnen worden. De ruimtelijke afweging dient te worden gemaakt binnen het toetskader uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Tabel 5.6.2 geeft de relevante standaardwaarden en grenswaarden voor gemeentelijke wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai weer. Een geluidwaarde hoger dan de standaardwaarde kan worden toegestaan bij het vaststellen van het omgevingsplan. Bij de vaststelling moeten wel maatregelen worden overwogen om het geluid te reduceren. Een geluidwaarde hoger dan de grenswaarde is niet toelaatbaar. Geluidgevoelige functies zijn dan niet mogelijk tenzij het gebouw met maatregelen wordt voorzien van een niet geluidgevoelige gevel.

Tabel 5.6.2: De geluidbelasting waarden op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

Bronsoort	Standaardwaarde L_{den} (dB)	Grenswaarde L_{den} (dB)
Gemeentelijke weg	53	70
Spoorweg	55	65

Bron: dBvision, 2025.

Wegverkeerslawaaai

De maximale geluidbelasting is 67 dB L_{den} op de eerste 3 bouwlagen van de ontwikkeling. Daarnaast wordt de standaardwaarde vanwege stedelijk wegverkeer (53 L_{den}) overschreden. Daarbij wordt de grenswaarde (70 L_{den}) voor een stedelijke weg niet overschreden. Bijlage 4 bij het akoestisch onderzoek geeft het een overzicht van de rekenresultaten weer.

Railverkeerslawaaai

De maximale geluidbelasting is 61 dB L_{den} op het rekenpunt met de hoogte van 36 meter. Daardoor wordt de standaardwaarde vanwege railverkeerslawaaai (55 L_{den}) overschreden. De grenswaarde van (65 L_{den}) voor railverkeerslawaaai wordt daarbij niet overschreden.

Industrielawaai

Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de industrieterrein Waal-/Eemhaven. Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in de geluidzone van een (gezoneerd) industrieterrein waarvoor nog geen ggp's zijn vastgesteld, geldt nog het beoordelingskader Wet geluidhinder (Wgh). Dit staat in artikel 3.6 Aanvullingswet geluid. In het onderhavige geval is dit aan de orde: voor Waal-/Eemhaven zijn nog geen ggp's vastgesteld.

Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, stelt het bevoegd gezag een hogere waarde Wgh vast. Deze hogere waarde Wgh wordt in acht genomen bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De voorkeurswaarde van 50 dB(A) (Wet geluidhinder) voor geluidbelasting vanwege het industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Waal-/Eemhaven wordt overschreden. Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op een klein deel van de hogere verdiepingen aan de westzijde (Goereesestraat) hoger is dan 50 dB (A). Op een hoogte van 27 meter is dit 53 dB (A). Zolang de woningen op de locatie op dat deel van de bouwlagen niet eenzijdig georiënteerd zijn aan de westzijde zullen deze beschikken over een geluidluwe gevel vanwege industrielawaai.

De maximale ontheffingswaarde van 55 dB (danwel 60 dB met toepassing van de Zeehavennorm) wordt niet overschreden. Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen (kunnen) worden getroffen om de geluidbelasting tot standaardwaarde te reduceren, wordt een hogere waarden-aanvraag bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is als **bijlage 13** bij de motivering toegevoegd. Volledigheidshalve is het besluit ook als bijlage bij de regels opgenomen, en is in de gebruiksregels bij de woonactiviteit aangegeven dat de woonactiviteit pas is toegestaan als voor de betreffende woningen is voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waardenbesluit.

Ontheffingbeleid Rotterdam en algehele afweging

De overschrijding van de standaardwaarden van gemeentewegen en railverkeer zijn in de regels van het omgevingsplan vastgelegd op de betreffende gevels. In het verdere bouwplanontwerp moet hiermee rekening gehouden worden en moet worden bekeken op welke manier zo goed mogelijk aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan kan worden. Technische maatregelen zijn noodzakelijk en het realiseren van een geluidluwe gevel voor deze woningen moet in het ontwerp van de woningen worden meegenomen. Indien mogelijk moet ook een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Bij de bepaling van de benodigde gevelgeluidwerking dient rekening te worden gehouden met de het geluidsspectrum, zoals weergegeven in bijlage 9 van het akoestisch onderzoek. Dit is essentieel om een goed akoestisch klimaat in de woningen te realiseren. Om dit juridisch te borgen is in de regels van het omgevingsplan bepaald dat een overschrijding van de standaardwaarde is toegestaan, tot maximaal de waarden zoals berekend in het akoestisch onderzoek, mits iedere woning over tenminste 1 geluidluwe gevel beschikt en over een geluidluwe buitenruimte beschikt. Tot slot moet tenminste één slaapkamer van iedere woning aan een geluidluwe zijde zijn gesitueerd.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de locatie geluidbelast is. Conform de methode Miedema is dit te kwalificeren als 'slecht' (tussen 66 en 70 dB L_{cum} ; in het plan is deze waarde 67 dB L_{cum}). Evenwel is er een groot belang voor het realiseren van nieuwe, moderne woningen en voorzieningen op deze plek in de bestaande stad, waar reeds geluidgevoelige bebouwing aanwezig is. De herontwikkeling is essentieel in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Door de nieuwbouw verbetert de akoestische situatie in de ter plaatse aanwezige (nieuwe) woningen fors. De geluidbelasting op de buitenzijde is aanzienlijk, maar het gemeentelijk geluidbeleid – vertaald in de regels van het omgevingsplan – dwingt een geluidluwe zijde, een geluidluwe slaapkamer en een geluidluwe buitenruimte af. Daarmee wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbare situatie.

5.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen uitvoerbaar, en aanvaardbaar.

5.7 Trillingen

5.7.1 Trillingen

Bij het in het omgevingsplan evenwichtig toedelen van functies aan locaties moet rekening worden gehouden met het belang van het beperken van overlast door trillingen. De trillinghinder moet aanvaardbaar zijn. In het omgevingsplan moeten standaardwaarden (of afwijkingen daarvan) worden opgenomen voor trillingen als een activiteit wordt toegestaan die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hertz (Hz) veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit. De definities van een trillinggevoelig gebouw en een trillinggevoelige ruimte komen overeen met de definities van een geluidgevoelig gebouw en een geluidgevoelige ruimte (zie paragraaf 1.2). Met uitzondering van woonschepen en woonwagens, dit zijn wel geluidgevoelige gebouwen maar geen trillinggevoelige gebouwen. Anders dan bij geluid gelden de standaardwaarden voor trillingen niet voor een gebouw dat in het omgevingsplan is toegelaten, maar nog niet is gerealiseerd. De reden daarvoor is dat bij een nog niet gerealiseerd gebouw de standaardwaarden niet handhaafbaar zijn omdat deze gelden in een gebouw, en niet zoals bij geluid op de gevel dan wel de grens van de locatie waar het gebouw kan worden gerealiseerd.

Op de verplichting om rekening te houden met de standaardwaarden voor trillingen door activiteiten in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw zijn een aantal uitzonderingen gemaakt, die hierna worden benoemd:

- a. Met trillingen afkomstig van een woning hoeft geen rekening te worden gehouden. Maar met trillingen afkomstig van een bedrijf aan huis moet wel rekening worden gehouden. Een bedrijf aan huis wordt gezien als een op zichzelf staande activiteit, waarvoor hetzelfde geldt als voor andere activiteiten uitgezonderd woningen;
- b. Als een trillinggevoelig gebouw geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds zijn vastgesteld dan hoeft met trillingen in de trillinggevoelige ruimten van dit gebouw geen rekening te worden gehouden;
- c. Bij een trillinggevoelig gebouw dat tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt toegelaten moet het omgevingsplan erin voorzien dat de trillingen in de trillinggevoelige ruimten aanvaardbaar zijn. Maar er hoeft bij deze tijdelijke gebouwen niet te worden voldaan aan de standaardwaarden of afwijkingen daarvan, en er hoeven voor deze gebouwen geen waarden in het omgevingsplan te worden opgenomen;
- d. Bij activiteiten die hoofdzakelijk in de openbare buitenruimte worden verricht en bij evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen zijn de standaardwaarden voor trillingen niet van toepassing. Wel moet er bij deze activiteiten voor worden gezorgd dat de trillingen in trillinggevoelige ruimten aanvaardbaar zijn;
- e. De standaardwaarden voor trillingen zijn niet van toepassing op het doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Dit betekent echter niet dat trillingen door doorgaand verkeer geen rol kunnen dan wel moeten spelen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan moet zorgen voor een evenwichtig toedeling van functies aan locaties. Het belang van het beschermen van de gezondheid moet daarbij worden meegenomen. Bij het beschouwen van trillinghinder door doorgaand verkeer kan aansluiting worden gezocht bij de hieronder benoemde standaardwaarden voor trillingen door activiteiten. Met name railverkeer kan bij nabijgelegen gebouwen voor hinder door trillingen zorgen. Bij het meewegen van trillingen door railverkeer kan gebruik worden gemaakt van de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- f. De in het omgevingsplan opgenomen waarden voor trillingen door een activiteit zijn niet van toepassing in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit. Als een omgevingsplan waarden bevat voor trillingen door een activiteit in de agrarische sector, op een bedrijventerrein of in de horecasector, dan kan het omgevingsplan bepalen dat die waarden niet van toepassing zijn op de trillingen door die activiteit in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw dat eerder functioneel verbonden was met die activiteit.

In het omgevingsplan moeten (indien van toepassing) waarden worden opgenomen voor twee categorieën trillingen, continue trillingen (dit zijn trillingen die ten opzichte van de grootste trillingstijd gedurende een lange tijd aanwezig zijn) en herhaald voorkomende trillingen (dit zijn kortdurende trillingen met een repeterend karakter). Het uitgangspunt is dat continue trillingen niet voelbaar mogen zijn. De waarden die opgenomen moeten worden zijn de standaardwaarden, lagere waarden dan de standaardwaarden of hogere waarden dan de standaardwaarden. Door de standaardwaarden in het omgevingsplan op te nemen wordt in beginsel voldaan aan de verplichting om tot een aanvaardbaar niveau van trillingen in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw te komen. Maar in specifieke gevallen (bijvoorbeeld vanwege de aard of de locatie van een trillinggevoelig gebouw) kunnen uit het oogpunt van aan-

vaardbaarheid lagere waarden nodig zijn. In de hieronder aangegeven gevallen kunnen hogere waarden dan de standaardwaarden worden opgenomen.

Voor de toelaatbare continue trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten gelden de volgende standaardwaarden:

- voor trillingsoort A_1 , uitgedrukt in trillingniveau $V_{\max}$, geldt zowel tussen 07.00 en 23.00 uur (overdag) als tussen 23.00 en 07.00 uur ('s nachts) een standaardwaarde van 0,1;
- voor trillingsoort A_2 , uitgedrukt in trillingniveau $V_{\max}$, geldt overdag een standaardwaarde van 0,4 en 's nachts een standaardwaarde van 0,2;
- voor trillingsoort A_3 , uitgedrukt in trillingniveau V_{per} , geldt zowel overdag als 's nachts een standaardwaarde van 0,05.

Trillingniveau $V_{\max}$ is het maximaal optredende trillingniveau, trillingniveau V_{per} is het gemiddelde trillingniveau. Continue trillingen kunnen op twee manieren toelaatbaar zijn: als er wordt voldaan aan wat bij a. is aangegeven voor het maximale trillingniveau, of als er wordt voldaan aan wat er bij b. en c. samen is aangegeven voor het maximale trillingniveau en het gemiddelde trillingniveau. Dit wil zeggen dat het maximale trillingniveau overdag 4 keer zo hoog en 's nachts twee keer zo hoog mag zijn als voor trillingsoort A_1 geldt, mits het gemiddelde trillingniveau zowel overdag als 's nachts de helft is van wat voor trillingsoort A_1 geldt.

Voor de toelaatbare herhaald voorkomende trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten gelden de volgende standaardwaarden:

- voor trillingsoort A_1 , uitgedrukt in trillingniveau $V_{\max}$, geldt zowel overdag als 's nachts een standaardwaarde van 0,2;
- voor trillingsoort A_2 , uitgedrukt in trillingniveau $V_{\max}$, geldt overdag een standaardwaarde van 0,8 en 's nachts een standaardwaarde van 0,4;
- voor trillingsoort A_3 , uitgedrukt in trillingniveau V_{per} , geldt zowel overdag als 's nachts een standaardwaarde van 0,1.

Voor herhaald voorkomende trillingen geldt (evenals voor continue trillingen) dat deze toelaatbaar zijn als wordt voldaan aan de bij a. aangegeven standaardwaarde, of als wordt voldaan aan de zowel bij b. als bij c. aangegeven standaardwaarden.

Voor trillingen zijn er naast standaardwaarden ook grenswaarden. De grenswaarden zijn de hierboven genoemde standaardwaarden vermenigvuldigd met de factor 1,8. De grenswaarden zijn dus in alle gevallen 80% hoger dan de standaardwaarden. De grenswaarden hoeven niet in het omgevingsplan te worden opgenomen.

In een aantal gevallen kunnen in het omgevingsplan hogere waarden dan de standaardwaarden worden opgenomen, namelijk:

- In het omgevingsplan kunnen hogere waarden worden opgenomen als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift voor een activiteit hogere waarden dan de standaardwaarden golden. Daarbij geldt dat de hogere waarden die in het omgevingsplan worden opgenomen niet hoger mogen zijn dan de geldende waarden;
- Als het gaat om een activiteit die wordt verricht op een in het omgevingsplan aangewezen bedrijventerrein dan mogen in het omgevingsplan waarden worden opgenomen die hoger zijn dan de standaardwaarden, mits deze waarden niet hoger zijn dan de bovenbedoelde grenswaarden;
- Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kunnen in het omgevingsplan hogere waarden worden opgenomen dan de standaardwaarden, de grenswaarden of de hierboven bij 1 bedoelde geldende waarden.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. De omge-

vingsplanwijziging moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle trillingveroorzakende activiteiten die het omgevingsplan toelaat, anders dan de activiteit wonen. Daarop gelden enkele uitzonderingen. Zo zijn de instructieregels niet van toepassing op verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat aan de instructieregel wordt voldaan als het omgevingsplan de standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen bevat.

5.7.2. Onderzoek

De planlocatie ligt op ongeveer 100 meter afstand van de metrostation Zuidplein. De handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van 2024 adviseert om binnen de zone van 100 meter onderzoek te doen naar trillinghinder ten gevolge van het spoor. Het wijzigingsgebied valt hier net binnen, maar gezien de bebouwing die in het tussenliggende gebied aanwezig is, wordt verondersteld dat geen onevenredige hinder aanwezig zal zijn.



Afbeelding 5.7.1: Planlocatie ten opzichte van het metrostation Zuidplein.

Bron: DCMR Milieudienst Rijnmond.

5.7.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft trillingen door activiteiten niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1. Kader

Inleiding

De Omgevingswet en de daarbij behorende besluiten en regelingen, en het beleid over omgevingsveiligheid, hebben als doel een veilige inrichting van de leefomgeving. Om dat te bereiken moet enerzijds bij het toelaten van nieuwe gebouwen en locaties (die beperkt kwetsbaar, kwetsbaar of zeer kwetsbaar zijn) in het omgevingsplan rekening worden gehouden met bestaande risicobronnen (bedrijven, transportroutes en buisleidingen die branden, explosies en/of gifwolken kunnen veroorzaken). En anderzijds moet bij het toelaten van nieuwe risicobronnen in het omgevingsplan rekening worden gehouden met de kwetsbaarheid van de omgeving. Er moet op twee verschillende manieren naar de veiligheid van de leefomgeving worden gekeken: plaatsgebonden risico en groepsrisico (aandachtsgebieden).

Gevaarlijke stoffen en windturbines

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen of een windturbine. Een belangrijke norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} /jaar: dit wil zeggen dat de kans op overlijden voor een persoon die continu en onbeschermd op een plek aanwezig is, 1 op een

miljoen per jaar is. Voor het plaatsgebonden risico gelden afstanden rondom of aan weerszijden van de risico veroorzakende activiteit. In het gebied binnen deze afstanden is het plaatsgebonden risico hoger dan deze norm. Bij sommige activiteiten (zoals een LPG-tankstation) zijn er vastgestelde afstanden. Bij andere activiteiten (zoals het transport van gevaarlijke stoffen) moeten de afstanden per geval worden berekend.

Bij plaatsgebonden risico wordt er een onderscheid gemaakt in:

- a. Zeer kwetsbare gebouwen: dit zijn gebouwen voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen (zoals basisscholen, verzorgingshuizen en ziekenhuizen);
- b. Kwetsbare gebouwen en locaties: woningen gelden op enkele uitzonderingen na als kwetsbaar (woningen met een dichtheid van 2 of minder per hectare zijn bijvoorbeeld beperkt kwetsbaar). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als daar een groot aantal personen een groot deel van de dag aanwezig is (zoals kantoren en sportvoorzieningen);
- c. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties: dit zijn de overige gebouwen en locaties, zoals bedrijven(terreinen), sportvelden en recreatiegebieden (mits daar geen groot aantal personen een groot deel van de dag aanwezig is).

De norm voor het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) is de standaardwaarde voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, en de grenswaarde voor kwetsbare locaties en (zeer) kwetsbare gebouwen. Bij het toelaten van activiteiten in een omgevingsplan moet de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (bij (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties) in acht worden genomen. Dit betekent bijvoorbeeld dat het niet is toegestaan de activiteit 'wonen' toe te staan op een plek waar de grenswaarde wordt overschreden. Omgekeerd kan een risico veroorzakende activiteit (bijvoorbeeld een bedrijf dat met gevaarlijke stoffen werkt) niet worden toegelaten als daardoor de grenswaarde wordt overschreden op een plek waar (bijvoorbeeld) woningen aanwezig of toegelaten zijn. Met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico (bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties) moet rekening worden gehouden, bij het toelaten van activiteiten in een omgevingsplan. Dit betekent dat beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (gemotiveerd) kunnen worden toegelaten binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour.

Voor windturbines met een rotordiameter van meer dan 2 meter is de grenswaarde voor kwetsbare locaties en (zeer) kwetsbare gebouwen eveneens 10^{-6} /jaar. Maar voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt er bij deze windturbines, in plaats van een standaardwaarde van 10^{-6} /jaar (waarvan kan worden afgeweken), een grenswaarde (waarvan niet kan worden afgeweken) van 10^{-5} /jaar: oftewel een kans op overlijden voor een persoon die continu en onbeschermd op een plek aanwezig is van 1 op 100.000 per jaar.

Uitzonderingen

- a. De normen voor het plaatsgebonden risico (grenswaarden of standaardwaarden) zijn niet van toepassing op kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties op het terrein waar de risicovolle activiteit wordt verricht. Ook zijn deze normen niet van toepassing op de bovengenoemde gebouwen en locaties, als die een functionele binding hebben met de risico veroorzakende activiteit. Dit betekent bijvoorbeeld dat de norm voor het plaatsgebonden risico niet geldt voor het kantoor van het bedrijf dat de risico veroorzakende activiteit uitvoert. Deze uitzondering geldt ook voor bijvoorbeeld gezamenlijke voorzieningen voor bedrijven op een bedrijventerrein waar risico veroorzakende activiteiten worden uitgevoerd (functionele binding).
- b. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties), of de standaardwaarde (voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties), hoeft in het volgende geval niet in acht te worden genomen: bij het externe veiligheidsrisico van basisnetroutes over binnenwateren, als de gevaarlijke stoffen alleen door binnenvaartschepen worden vervoerd. Dit is in Rotterdam het geval bij de Nieuwe Maas ten oosten van de ingang van de Schiehaven.
- c. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties), of de standaardwaarde (voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties), hoeft niet in acht te worden genomen op een locatie:
 1. die parallel aan een tunnel is gelegen;
 2. boven een tunnel, als het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen door deze tunnel niet is toegestaan.

Groepsrisico (aandachtsgebieden)

Aandachtsgebied

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Tegen elk van de genoemde gevaren is tot op een andere afstand bescherming nodig. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden te berekenen.

Buiten de aandachtsgebieden zijn mensen binnen in gebouwen veilig als het huis of ander gebouw voldoet aan de bouweisen voor isolatie en ventilatie. Zowel binnen als buiten de aandachtsgebieden bestaat er een kans dat mensen die buiten zijn omkomen bij een incident met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

In een aandachtsgebied moet rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval veroorzaakt door een activiteit (het groepsrisico).

In het 'Besluit kwaliteit leefomgeving' (Bkl) is bepaald dat in een omgevingsplan in ieder geval voldoende rekening met het groepsrisico is gehouden als sprake is van een van de onderstaande twee situaties:

- a. Er worden binnen een aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toegelaten;
- b. Als binnen een aandachtsgebied wel beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties zijn toegelaten, is in het omgevingsplan gewaarborgd dat maatregelen worden getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties. Of in het omgevingsplan is gewaarborgd dat binnen het aandachtsgebied het aantal doorgaans aanwezige personen, of de tijd dat die personen aanwezig zijn in/op de bovengenoemde gebouwen en locaties, beperkt is.

Voorschriftengebied

Een manier van het bieden van bescherming tegen een incident met gevaarlijke stoffen is het aanwijzen van voorschriftengebieden. In een omgevingsplan kunnen (delen van) een brandaandachtsgebied of een explosieaandachtsgebied worden opgenomen als een brandvoorschriftengebied of een explosievoorschriftengebied. Binnen deze voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen die in het Besluit bouwen leefomgeving zijn opgenomen. Daardoor worden mensen die binnen een gebouw aanwezig zijn beter beschermd tegen een brand of explosie. Als een zeer kwetsbaar gebouw is toegelaten binnen een brand- of explosieaandachtsgebied dan is het aanwijzen van een voorschriftengebied een verplichting in plaats van een mogelijkheid. De locatie waar het zeer kwetsbare gebouw is toegelaten moet in het omgevingsplan worden opgenomen als een voorschriftengebied.

Provinciaal beleid groepsrisico

In artikel 7.18 van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is bepaald dat voor een aandachtsgebied met een verhoogd groepsrisico, in aanvulling van wat het Bkl hierover heeft bepaald,

de hieronder beschreven overwegingen moeten worden betrokken bij de verantwoording van het groepsrisico. Er is sprake van een verhoogd groepsrisico als het berekende groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde, of als (zonder een berekening) aangenomen kan worden dat het groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde.

Als binnen een aandachtsgebied met een verhoogd groepsrisico beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties worden toegelaten, dan moet in een omgevingsplan worden gemotiveerd op welke wijze de volgende overwegingen zijn betrokken:

- mogelijkheden om de ruimtelijke ontwikkeling plaats te laten vinden buiten het aandachtsgebied;
- alternatieven met een lager groepsrisico;
- een waardering van bestaande bescherming;
- mogelijkheden om aan de risicobron maatregelen te treffen;
- de mogelijkheden tot aanvullende bescherming;
- door de veiligheidsregio geadviseerde maatregelen op het gebied van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;
- de aanwijzing van een brandaandachtsgebied of een explosieaandachtsgebied als brandvoorschriftengebied of explosievoorschriftengebied.

Risicogebied externe veiligheid

Het risicogebied is de vervanger van de veiligheidscontour. Het gebruik van veiligheidscontouren kan op deze manier worden voortgezet (artikel 5.16 Bkl). Het doel van een risicogebieden externe veiligheid is enerzijds ruimte reserveren voor risicovolle activiteiten, en anderzijds de omgeving beschermen door een duidelijke grens te stellen aan de ruimte voor risicovolle activiteiten.

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn bepalingen opgenomen over het risicogebied externe veiligheid. Voor Rotterdam zijn de volgende gebieden van belang: Botlek-Vondelingenplaat, Europoort en Landtong, Maasvlakte 1 en Maasvlakte 2, Eemhaven en Distripark Albrandswaard en Waalhaven; deze worden in het omgevingsplan als risicogebieden externe veiligheid aangewezen.

Op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de miljoen per jaar. Hieraan wordt voldaan door het in acht nemen van de afstanden voor het plaatsgebonden risico (die zijn aangegeven in het Bkl, bij ministeriële regeling zijn aangewezen of zijn berekend, zie artikel 5.8 Bkl) op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid.

Het plaatsgebonden risico van een activiteit is niet van toepassing in een risicogebied externe veiligheid. Het groepsrisico is niet van toepassing op een aandachtsgebied, voor zover dat binnen een risicogebied externe veiligheid is gelegen.

Voor Seveso-inrichtingen binnen het risicogebied moeten mogelijke domino-effecten in ogenschouw worden genomen. Aan de hand van de aandachtsgebieden moet ook voor andere bedrijven worden bepaald of de risico's voor de (al dan niet risico veroorzakende) buurbedrijven aanvaardbaar zijn.

Binnen een risicogebied externe veiligheid kunnen beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare of kwetsbare locaties worden toegelaten die als noodzakelijk worden gezien voor het gebied of voor een binnen het gebied toegelaten activiteit. Zeer kwetsbare gebouwen kunnen binnen een risicogebied niet worden toegelaten.

Bij het aanwijzen van een risicogebied externe veiligheid kunnen beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties worden toegelaten, als die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al zijn toegestaan op het tijdstip van het aanwijzen.

Een risicogebied externe veiligheid is niet van toepassing op (het risico van) het vervoer van gevaarlijke stoffen over het basisnet (weg, spoor en water), en op buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Verantwoording groepsrisico

Beleidsregel verantwoording groepsrisico – vastgesteld door de raad op 29 januari 2026

De gemeente Rotterdam vindt het belangrijk om op een verantwoorde manier om te gaan met het groepsrisico. Daarom stelde ze in 2011 het Beleidskader Groepsrisico Rotterdam vast. Met deze beleidsregel actualiseert de gemeente Rotterdam dit beleidskader. Dat is nodig, want het Beleidskader Groepsrisico past niet goed meer bij de regels van de Omgevingswet.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.2 van het Bkl moet in een omgevingsplanwijziging voor risico's van branden, rampen en crises rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, de vluchtmogelijkheden en geneeskundige hulpverlening. In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid, die met deze activiteiten kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden (groepsrisico) gehanteerd.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10^{-6} in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met groepsrisico; het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

- Omgevingsveiligheid
- Windturbines
- Overstroming en klimaatadaptatie
- Bluswater en bereikbaarheid

5.8.2. Onderzoek

Met de ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Op basis van het register externe veiligheid blijkt dat er risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig zijn. De planlocatie ligt binnen een gifwolk aandachtsgebied van externe veiligheid activiteiten. In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) staan voorwaarde waaraan woningen moeten voldoen, zodat ramen en de ventilatie afgesloten kan worden in het geval van calamiteiten. Dit betekent dat gebouwen zodanig worden ontworpen dat bewoners bij een incident met een giftige wolk tijdelijk een veilige binnenruimte kunnen creëren. Dit is een standaard eis die voor alle nieuwbouw geldt en die zonder aanvullende maatregelen binnen de ontwikkeling kan worden geïmplementeerd.

Het wijzigingsgebied bevindt zich binnen het gifwolkaandachtsgebied van tien bedrijven op de industrieterreinen in de gemeente Rotterdam waar giftige stoffen worden opgeslagen of verwerkt.

Het gaat om de volgende tien bedrijven:

- a. Rhoons Recycling & Services B.V. (circa 1,2 km afstand);
- b. Codrico B.V. (circa 1,3 km afstand);
- c. Provimi B.V. (circa 1,4 km afstand);
- d. Waterschap Hollandse Delta RWZI (circa 1,6 km afstand);
- e. Espresso B.V. (circa 1,8 km afstand);
- f. C. Steinweg Handelsveem B.V., Pier 1 (circa 1,8 km afstand);
- g. Ritmeester B.V. (circa 2,1 km afstand);

- h. Stork Gears Services B.V. (2,2 km afstand);
- i. Clean. Technology and Consult (C.T.C.), (circa 2,3 km afstand).
- j. Rotterdam-5 (circa 2,4 km afstand);

De bovenstaande bedrijven vervoeren gevaarlijke stoffen over het water en/of over de weg. Deze bedrijven bevinden zich allen op grote afstand van het wijzigingsgebied, waardoor de ontwikkeling geen invloed zal hebben op het groepsrisico.

Een groepsrisicoberekening is niet nodig. Ook ligt het de ontwikkeling ver buiten de PR 10⁻⁶ contouren. Bij het groepsrisico gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Binnen de geldende veiligheidsnormen wordt een afweging gemaakt tussen het groepsrisico en de maatschappelijke aanvaardbaarheid ervan. In dit geval is er geen sprake van een verhoogd groepsrisico dat boven de vastgestelde normering uitkomt, en is het nemen van aanvullende maatregelen in de planvorming niet noodzakelijk.

Het projectgebied ligt buiten de brandaandachtsgebieden, wat betekent dat brandbare stoffen die worden vervoerd over nabijgelegen transportroutes geen directe invloed hebben op het gebied.

Wel bevindt het projectgebied zich binnen een gifwolkaandachtsgebied. Dit houdt in dat bij een ongeval met gevaarlijke stoffen in de omgeving, zoals een lekkage of emissie van toxische gassen, er een theoretische kans is op blootstelling aan schadelijke stoffen binnen het projectgebied.

Omdat het projectgebied in een aandachtsgebied is gelegen is het nodig om een korte paragraaf op te nemen over 'zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid'.

'Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid'

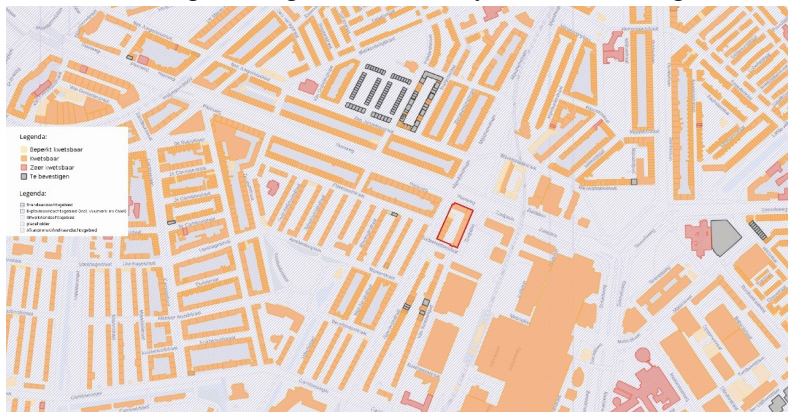
Door een incident bij de inrichtingen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied in het geval van ammoniak opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario en de mechanische ventilatie uit schakelen.

De woningen dienen zodanig geconstrueerd te worden dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen. Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een NL-Alert wordt ingezet.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners is belangrijk. Bij het betrekken van de woning kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Aan de energietransitie (nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport) zijn veiligheidsrisico's verbonden, zoals risico's rond elektrisch rijden/parkeren, waterstof en grootschalig gebruik van zonnepa-

nelen in combinatie met energieopslagsystemen (EOS). Indien in het projectgebied nieuwe energiebronnen worden ontwikkeld dient de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond hierover geïnformeerd te worden.



Afbeelding 5.8.1: Planlocatie en ligging gifwolkaandachtsgebied .

Bron: Externe veiligheid kaart Atlasleefomgeving.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

In het kader van vooroverleg heeft over deze omgevingsplanwijziging afstemming plaatsgevonden tussen de DCMR Milieudienst Rotterdam-Rijnmond en de gemeente Rotterdam. Uit dit vooroverleg kwam naar voren dat voor het project ZuidPleinweg advies aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond gevraagd dient te worden. De zendbrief van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is als **bijlage 4** bij de motivering toegevoegd. Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd. De VRR heeft op drie aspecten advies uitgebracht:

- Draag zorg voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten in geval van een incident adequaat kunnen optreden. De vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven;
- Houd rekening met het aspect waterveiligheid in het kader van klimaatbestendig bouwen. Bij extreme neerslag en overstromingen kwam naar voren dat er bij delen van het perceel grenzend aan de Goereessestraat en Zuidenwijdestraat mogelijk wateroverlast kan ontstaan. Neem maatregelen, zoals aangepaste drempelhoogtes en plaats aansluitingen van elektriciteit hoger. Zie ook de 'Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving' van het Rijk;
- Mocht een parkeergarage gerealiseerd worden, is de kans groot dat daar elektrische voertuigen gestald worden en mogelijk het laden van deze voertuigen. Dit brengt veiligheidsrisico's met zich mee. De VRR wijst op de publicatie van de volgende NIPV-documenten:
 - 'Brandveiligheid parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen'.
 - 'Veilig parkeren en laden van elektrische voertuigen in parkeergarages'.

Deze adviezen worden meegenomen in de verdere planuitwerking en krijgen waar nodig een plek in de vergunningverlening.

5.8.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, wat betreft het aspect 'omgevingsveiligheid', geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de fysieke leefomgeving. Dit waarborgt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en draagt bij aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1. Kader

Inleiding

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn (rijks)omgevingswaarden vastgesteld voor de kwaliteit van de buitenlucht. Waaronder deposities en concentraties van verontreinigende stoffen in de buitenlucht, ook in verband met de blootstelling van de mens aan die stoffen. Overschrijdingen of dreigende over-

schijdingen van deze omgevingswaarden zijn landelijk gezien zeldzaam. Daarom hoeft bij het opstellen van een omgevingsplan alleen in een beperkt aantal gevallen te worden bekeken of de omgevingswaarden in acht worden genomen. Rotterdam is onderdeel van een aandachtsgebied. Er moet in deze gebieden in meer gevallen naar de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit worden gekeken dan elders in het land.

Stappen bij luchtkwaliteit

Bij het toelaten van activiteiten in een omgevingsplan moeten voor luchtkwaliteit 1, 2 of 3 stappen worden doorlopen. Hieronder worden deze stappen kort weergegeven. In de paragrafen daarna wordt meer uitleg gegeven over de stappen.

Stap 1, gaat het om:

Landelijk:

- De aanleg/verlenging van een auto(snel)weg, of van een wegtunnelbuis van 100 meter of meer?

a. In aandachtsgebieden:

- Activiteiten die effect hebben op verkeersstromen: zowel door de verkeersaantrekkende werking van een activiteit, als door de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen?
- Milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht?

Is het antwoord bij stap 1 nee: dan hoeft niet aan de omgevingswaarden te worden getoetst.

Is het antwoord bij stap 1 ja: dan moet stap 2 worden gezet.

Stap 2, is er sprake van:

- a. Standaardgevallen van (combinaties van) activiteiten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging?
- b. Een berekening waaruit blijkt dat de activiteiten niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging?

Is het antwoord bij stap 2 ja: dan hoeft niet aan de omgevingswaarden te worden getoetst.

Is het antwoord bij stap 2 nee: dan moet stap 3 worden gezet, behalve als er binnen een kilometer een ontwikkeling is die meer dan 0,1 bijdraagt – in dat geval moet alsnog cumulatie beschouwd worden.

Stap 3:

Er moet met een luchtkwaliteitsberekening worden nagegaan of de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in acht worden genomen. Bij een overschrijding van de omgevingswaarden kunnen de activiteiten niet in het omgevingsplan worden toegelaten.

Snelwegen en tunnels

In het hele land moeten de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en PM₁₀ (hierna: fijnstof) in acht worden genomen als het omgevingsplan de volgende activiteiten toelaat die voor deze stoffen leiden tot

een verhoging van de concentratie in de buitenlucht: de aanleg van een auto(snel)weg, en de aanleg/verlenging van een wegtunnelbuis van/met 100 meter of meer.

Aandachtsgebied Rotterdam/Dordrecht

Gebieden waar sprake is van hogere concentraties van stikstofdioxiden en fijnstof dan gemiddeld, en waar kans bestaat dat niet aan de omgevingswaarden voor deze stoffen wordt voldaan, zijn aangewezen als aandachtsgebieden. Rotterdam/Dordrecht (bestaande uit deze twee steden en 13 omliggende gemeenten) is een van deze aandachtsgebieden. Binnen de aandachtsgebieden moeten de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in acht worden genomen als de activiteiten, die in het omgevingsplan worden toegelaten, leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van één van deze stoffen. Daarbij gaat het enerzijds om activiteiten die effect hebben op verkeersstromen: zowel door de verkeersaantrekkende werking van een activiteit (zoals bij de activiteit wonen), als door de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen. En anderzijds gaat het om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht.

Niet in betekenende mate

Er hoeft niet te worden getoetst aan de omgevingswaarden als de activiteiten die worden toegelaten niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Activiteiten dragen niet in betekenende mate bij als zij gezamenlijk leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als fijnstof van niet meer dan 1,2 microgram per m³. Oftewel 3% van de omgevingswaarde (voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) van 40 microgram per m³. In het Bkl zijn een aantal standaardgevallen opgenomen van activiteiten en combinaties daarvan die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Als de activiteiten die in het omgevingsplan worden toegelaten niet onder de bovengenoemde standaardgevallen vallen, dan moet worden berekend of de activiteiten al dan niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Onderzoek - luchtkwaliteitsberekening

Als activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentratie van stikstofdioxide en/of fijnstof met meer dan 1,2 microgram per m³, dan dragen deze activiteiten in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In dat geval moet met een luchtkwaliteitsberekening worden nagegaan of de omgevingswaarden in acht worden genomen. Bij een overschrijding van de omgevingswaarden kunnen de activiteiten niet worden toegelaten.

Bij het nagaan of de omgevingswaarden in acht worden genomen blijven de uitgezonderde locaties (aangewezen in artikel 5.52 van het Bkl) buiten beschouwing. Uitgezonderde locaties zijn: locaties waartoe het publiek geen toegang heeft en waar geen vaste bewoning is, de rijbanen van wegen, en de (niet voor toegang bestemde) middenbermen van wegen.

Rotterdams beleid

Naast een eventuele toetsing aan de omgevingswaarden moet ook naar het gemeentelijk beleid voor luchtkwaliteit worden gekeken. Op 10 april 2025 heeft de raad van de gemeente Rotterdam de Beleidsregel luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven 2025 vastgesteld. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs (kinderen van 4 t/m 15 jaar) en kinderdagverblijven (kindercentrum en buitenschoolse opvang). Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan.

Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat in de nabijheid van rijks-, provinciale of drukke stedelijke wegen nieuwe, of uitbreiding van bestaande scholen en kinderdagverblijven alleen onder

voorwaarden is toegestaan. Het is ongeacht of dit een op zichzelf staande vestiging betreft of onderdeel uitmaakt van een multifunctionele accommodatie of ander complex.

Omgevingswet

In het kader van 'bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' (Ow artikel 1.3) moet de luchtkwaliteit in relatie tot een ontwikkeling worden onderzocht. Het gaat dan zowel om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit als om de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit ter plekke van het projectgebied.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor luchtkwaliteit heeft het Rijk instructieregels gegeven die een evenwichtige toedeling uitwerken. Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Bkl zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, autosnelweg of tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Ook als het gaat om activiteiten die leiden tot een verhoging van concentraties in de buitenlucht binnen de aangewezen aandachtsgebieden, moeten bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht worden genomen. Uitgezonderd zijn activiteiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan verhoging van de concentratie van die stoffen. Daarvoor zijn in het Bkl (artikel 5.54) enkele standaardgevallen aangewezen. In artikel 5.53 lid 3 van het Bkl is opgenomen dat als sprake is van meerdere activiteiten, de verhoging veroorzaakt door die activiteiten moet worden opgeteld, voor zover de verwachte datum van het begin van de activiteiten ligt in een periode van vijf jaar na vaststelling van het omgevingsplan, voor zover het gaat om een verhoging veroorzaakt door een toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het toelaten van activiteiten die:

- gebruikmaken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsweg; en
- aan elkaar grenzen, zullen grenzen of in elkaars directe nabijheid zijn gelegen, tot een afstand van ten hoogste 1.000 m, waarbij activiteiten die niet meer bijdragen aan de concentratie dan $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ buiten beschouwing blijven.

5.9.2. Onderzoek

Het projectgebied is gelegen binnen een van de aangewezen aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, namelijk de agglomeratie Rotterdam-Dordrecht. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 270 woningen en maximaal 4.000 m^2 BVO aan commerciële voorzieningen. Door deze combinatie van functies behoren de ontwikkelingen niet tot een standaardgeval dat niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide en fijnstof.

Verkenning programma luchtkwaliteit – Gemeente Rotterdam (18 december 2025)

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 december 2025 een verkenning programma luchtkwaliteit vastgesteld. Hierin wordt de huidige luchtkwaliteit van Rotterdam geschetst en dat de luchtkwaliteit vanaf december 2026 aan de EU-richtlijn moet voldoen op het gebied van stikstofdioxide en fijnstof. De standaardnormen worden vanaf dan verlaagd van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ naar $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde. Ruimtelijke plannen moet in de aanloop naar 2030 ook voldoen aan deze normen. In onderstaande berekening zijn de nieuwe strengere vastgestelde normen meegenomen, omdat het planvoornemen later dan 2026 gerealiseerd zal worden. In de verkenning wordt nader ingegaan op oplossingsrichtingen voor de toekomst aan de hand van de nieuwe normen.

NIBM-tool

Omdat er niet alleen woningen, maar ook voorzieningen in het appartementengebouw worden gerealiseerd, is het van belang dat er een berekening aan de hand van de Niet-In-Betekende-Mate-Tool (NIBM-Tool) gemaakt wordt. In afbeelding 5.9.1 is de uitkomst van de berekening in de NIBM-tool weergegeven. Er is een worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan.

Het maximale aantal extra voertuigbewegingen bedraagt 2.566. Dit aantal bestaat uit maximaal 1.198 verkeersbewegingen van de woningbouw en maximaal 1.368 van de overige functies. Dit aantal is worstcase omdat bijvoorbeeld voor de verkeersgeneratie van de woningbouw is uitgegaan van 100% koopwoningen en voor de overige functies de verkeersproductie is gebaseerd op 5.600 m² BVO in plaats van de maximaal toegestane 4.000 m² BVO.

De totale verkeersgeneratie van 2.566 verkeersbewegingen per weekdag is inclusief vrachtverkeer. Voor het aandeel vrachtverkeer voor de woningen is uitgegaan van 0,02 vrachtwagens per woning per dag. Voor het totaal van 270 woningen zijn dit 5,4 vrachtwagens. Voor het totaal aantal vrachtwagens inclusief het vrachtverkeer naar de overige niet-woonfuncties is worstcase uitgegaan van 40, onderverdeeld in 20 middelzware vrachtwagens en 20 zware vrachtwagens.

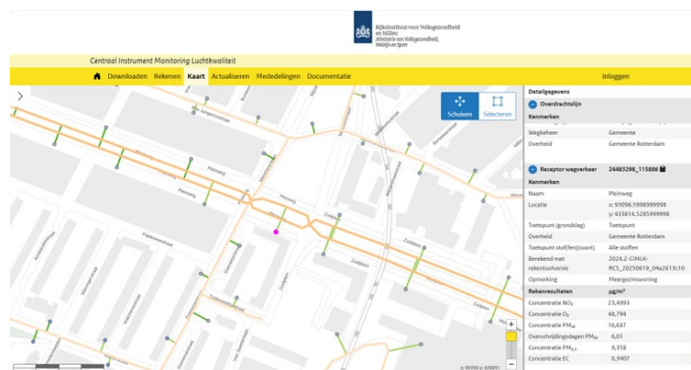
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2566
Aandeel vrachtverkeer	1,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,36
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 5.9.1: Worst-case berekening NIBM-tool (inclusief vrachtverkeer, worst case)

Voor het jaar van planrealisatie is worstcase uitgegaan van 2027. Deze invoergegevens leiden in de NIBM-tool tot een toename van de jaargemiddelde concentratie van NO_x van 1,11 µg/m³ en voor PM₁₀ van 0,36 µg/m³. In deze berekening is er voor het vrachtverkeer worstcase van uitgegaan dat geen Zero-emissiezone aan de orde zou zijn. Wordt wel met deze zone rekening gehouden, dan zou de bijdrage van het plan nog lager zijn. Omdat de verkeersgeneratie van het plan als NIBM kan worden aangemerkt leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor het plan.

Uit de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt daarnaast dat de waarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim onder de omgevingswaarden blijven zoals benoemd in artikel 2.4 en artikel 2.5 uit het Bkl. Op afbeelding 5.8.2 is een uitsnede weergegeven van de kaart van het CIMLK voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving van het projectgebied.



Afbeelding 5.9.2: Concentraties luchtverontreinigende stoffen projectlocatie 2023

Bron: CIMLK

Vanaf 2030 gaan strengere normen gelden vastgelegd in de EU-richtlijn 2024/2881. Deze nieuwe normen zijn gebaseerd op de meest recente wetenschappelijke inzichten en advieswaarden van de WHO, met als doel de luchtkwaliteit in de EU te verbeteren en de gezondheidsrisico's van luchtvervuiling te verminderen. In de hierna opgenomen tabel zijn deze vanaf 2030 geldende grenswaarde opgenomen.

Tabel 5.9.1: Overzicht normen luchtverontreinigende stoffen vanaf 2030.

Stof	Norm	Grenswaarde
NO ₂	Kalenderjaargemiddelde	Maximaal 20 µg/m ³
PM ₁₀	Kalenderjaargemiddelde	Maximaal 20 µg/m ³
PM _{2,5}	Kalenderjaargemiddelde	Maximaal 10 µg/m ³

Uit de resultaten uit het CIMLK blijkt dat de jaargemiddelde concentratie in 2024 hoger is dan de nieuwe norm die vanaf het jaar 2030 gaat gelden. In het CIMLK zijn ook jaargemiddelde concentratie opgenomen voor onder andere het prognosejaar 2030. Uit deze resultaten blijkt dat vooral voor de stof NO₂ een reductie is te verwachten. Op exact hetzelfde beoordelingspunt wordt in het jaar 2030 een jaargemiddelde concentratie NO₂ verwacht van lager dan 18 µg/m³. Voor PM₁₀ en PM_{2,5} wordt eveneens een verlaging van de jaargemiddelde concentratie verwacht. Voor deze stoffen wordt op dit moment al voldaan aan de strengere normen die in 2030 gaan gelden.

Sinds 1 januari 2025 is er in Rotterdam een zero-emissiezone (ZE-zone). De zone is een gebied in de stad, binnen de ring, waarin alle bestel- of vrachtauto's uitstootvrij moeten zijn. Uitstootvrij rijden betekent elektrisch rijden of rijden op waterstof. De planlocatie is binnen deze zero-emissiezone gelegen. Binnen de zero-emissiezone mogen vanaf de invoering geen oudere bestelauto's en vrachtauto's geen gebruik meer maken van de wegen binnen deze zone. Omdat de resultaten uit het CIMLK nog van voor de invoering van de zero-emissiezone zijn wordt verwacht dat op dit moment de concentraties langs de wegen lager zullen zijn. Vanaf 1 januari 2030 zijn er geen bestel- en vrachtauto's in de zero-emissiezone meer toegestaan met een brandstofmotor, zoals diesel, benzine of gas.

Op basis van artikel 5.53 Bkl is tevens gekeken naar de samenhang met een andere geplande ruimtelijke ontwikkeling in de directe omgeving van het plangebied: Hart van Zuid, waar 395 appartementen worden ontwikkeld en 800 m² aan voorzieningen. De ruimtelijke ontwikkelingen Zuidpleinweg en Hart van Zuid liggen op circa 75 meter van elkaar en hebben beide een bijdrage van >0,1 µg/m³ en worden beide rond 2030 gerealiseerd. Ook zullen de verkeersstromen van beide ontwikkelingen via dezelfde ontsluitingsweg lopen. Zodoende geldt hier de anticumulatiebepaling uit artikel 5.53 van het Bkl (lid 3) en moet de bijdrage aan de luchtkwaliteit van beide ontwikkelingen worden opgeteld en getoetst aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Omdat het plan voor Zuidpleinweg maximaal 1,11 microgram/m³ bijdraagt en dit plan (Zuidpleinweg) meer verkeer genereert dan het te cumuleren plan (Hart van Zuid), kan worden gesteld dat beide plannen samen onder de 2 microgram/m³ bijdragen en dat cumulatie dus niet leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarde van 20 microgram/m³ vanaf 2030 en later. Daarbij geldt ook nog dat in de berekening voor Zuidpleinweg en Hart van Zuid in de berekening wordt verondersteld dat al het verkeer langs het maatgevende beoordelingspunt rijdt. In de praktijk zal het verkeer zich vanaf de locatie verdelen over meerdere richtingen waardoor de werkelijke bijdrage veel lager zal zijn.

Evenwel wordt tussen 2026 en 2030 niet voldaan aan het gemeentelijk beleid van maximaal 20 microgram/m³ NO_x. Vanaf 2030 (vanwege lagere achtergrondconcentraties) wordt wel voldaan. Vanwege de grote belangen van herontwikkeling en nieuwbouw in Rotterdam-Zuid op basis van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid wordt dit als acceptabel beoordeeld.

Tot slot wordt (door de omgevingsdienst) geadviseerd om de bouwactiviteiten zoveel mogelijk emissieloos te laten plaatsvinden (Schone lucht akkoord). Dit advies wordt bij de daadwerkelijke realisatie ter harte genomen.

5.9.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft luchtkwaliteit niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd. De luchtkwaliteit in het projectgebied wordt niet significant beïnvloed door de woningbouw, aangezien de realisatie van de 270 appartementen en de niet-woonfunctie als NIBM bijdragen op de luchtkwaliteit kan worden beschouwd. In cumulatie met het plan Hart van Zuid kan worden gesteld dat dit niet leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarde van 20 microgram/m³.

Verder blijkt op basis van de gegevens uit het CIMLK voor het jaar 2024 dat de concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} onder de geldende omgevingswaarden blijven. In 2030 worden de grenswaarden voor luchtkwaliteit aangescherpt. Op basis van de gegevens uit het CIMLK voor het jaar 2030 blijkt dat ook aan deze grenswaarden kan worden voldaan.

5.10 Bodem en grondwaterkwaliteit

5.10.1 Kader

Inleiding

Het belang van het beheren en het beschermen van de bodem en de grondwaterkwaliteit moeten in het omgevingsplan worden meegenomen bij het toedelen van functies aan locaties. Dit houdt in, dat bodemkarakteristieken, zoals bodemopbouw, aardkundige waarden, bodemvruchtbaarheid en aanwezige (historische) bodem- en grondwaterverontreinigingen bepalend kunnen zijn voor welke activiteiten op een locatie wel en niet kunnen worden toegestaan. Inzicht in de bestaande bodemkwaliteit is daarom een vereiste voor het opstellen van een omgevingsplan. Ook moeten in een omgevingsplan, bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties, bovengrondse en ondergrondse activiteiten tegen elkaar worden afgewogen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels die moeten worden toegepast bij het opstellen van een omgevingsplan. Deze instructieregels gaan over het volgende:

- Toelaten bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties;
- Nazorg na saneren;
- Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

Bodemkwaliteit

Toelaten bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties

In een omgevingsplan worden waarden voor de bodemkwaliteit opgenomen. Bij het vergunnen van een bodemgevoelig gebouw wordt getoetst aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw (of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt) waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Woonschepen en woonwagens worden ook als een bodemgevoelig gebouw gezien. Een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m² wordt niet als een bodemgevoelig gebouw gezien. Door het toelaten van een bodemgevoelig gebouw ontstaat er een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelige locatie is een locatie waar een bodemgevoelig gebouw is toegelaten, en een onmiddellijk aan dat gebouw grenzende aaneengesloten tuin of terrein. De gemeente kan in het omgevingsplan ook andere locaties (waar geen bodemgevoelig gebouw wordt toegelaten) aanwijzen als bodemgevoelige locatie, zoals kinderspeelplaatsen of moestuinen/stadslandbouw.

In bijlage XIIIa bij het Bkl is een lijst opgenomen met stoffen die de gezondheid bedreigen. Een omgevingsplan bevat in ieder geval voor de stoffen op deze lijst waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem, voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Als er mogelijk gezondheidsbedreigende stoffen aanwezig zijn die niet op de lijst staan is het aan de gemeente om ook voor die stoffen een waarde in het omgevingsplan vast te stellen.

In bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn interventiewaarden vastgelegd. De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Bij het in het omgevingsplan vaststellen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moet rekening worden gehouden met deze interventiewaarden. De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de interventiewaarden. Bij het vaststellen van een waarde hoger dan de interventiewaarde geldt daarbij dat deze waarde moet worden berekend op de wijze die in het Bkl is voorgeschreven.

Als een in het omgevingsplan vastgelegde waarde wordt overschreden, dan kan een bodemgevoelig gebouw pas worden gebouwd nadat de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering zoals aangegeven in paragraaf 4.121 van het Bal.

De waarden voor de bodemkwaliteit, en de maatregelen die getroffen moeten worden zijn van toepassing op de bodemgevoelige locatie. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet een bodemonderzoek worden overgelegd (zoals bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving).

Voor sommige bodemgevoelige gebouwen is geen omgevingsvergunning nodig. Om ervoor te zorgen dat bij deze gebouwen op dezelfde manier met bodemkwaliteit wordt omgegaan als bij vergunningplichtige gebouwen is in het omgevingsplan hiervoor een meldingsplicht opgenomen. Het is verboden een niet vergunningplichtig gebouw te bouwen zonder dit minimaal vier weken voor de start van de bouw aan de gemeente te melden. Een melding moet worden ondertekend en bevat ten minste:

- de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Bal;
- de naam en het adres van degene die de bouwactiviteit verricht;
- het adres waarop de bouwactiviteit wordt verricht;
- de dagtekening;
- bij overschrijding van een waarde: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.

In het omgevingsplan kunnen locaties worden aangewezen waar overschrijdingen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem redelijkerwijs uit te sluiten zijn. Bij een melding voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een van deze locaties is het niet nodig onderzoeken, en gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen, mee te sturen.

Nazorg na saneren

Bij sommige van de (sanerings)maatregelen die het omgevingsplan verplicht stelt om een bodemgevoelig gebouw te mogen bouwen is nazorg nodig om deze maatregelen het benodigde effect te laten hebben. Het omgevingsplan bepaalt in die gevallen op welke manier en binnen welke termijn deze maatregelen in stand moeten worden gehouden, moeten worden onderhouden of moeten worden vervangen. De maatregelen waarvoor dit geldt zijn:

- a. Een afdeklaag die is aangebracht op grond van: artikel 4.1241 van het Bal, een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift;
- b. Maatregelen die de bodemverontreiniging niet wegnemen maar de blootstellingsroute blokkeren. Dat wil zeggen dat de schadelijke stoffen in de bodem blijven, zodat er blootstelling plaatsvindt. Dit zijn maatregelen die getroffen moeten worden in verband met een toevalsvondst van verontreiniging (zoals bedoeld in artikel 19.9a van de Omgevingswet).

Na afloop van een uitgevoerde (sanerings)maatregel moet de initiatiefnemer een evaluatie-verslag aan de gemeente overleggen. In dit evaluatieverslag worden de gebruiks-beperkingen en nazorgmaatregelen beschreven. De gemeente moet naar aanleiding van dit evaluatieverslag het omgevingsplan aanpassen.

De regels in het omgevingsplan verplichten de eigenaar of erfpachter om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen, als het saneren van de bodem door middel van een afdeklaag heeft plaatsgevonden op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. Ook moet het omgevingsplan de instandhouding waarborgen (ook door anderen dan degene die de maatregel heeft getroffen) van de tijdelijke beschermingsmaatregelen, die zijn getroffen vanwege een toevalsvondst van verontreiniging met acute en ernstige gezondheidsrisico's.

Aanwijzing bodembeheergebieden

In een omgevingsplan kunnen een of meer bodembeheergebieden worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen voor:

- a. het toepassen van grond of baggerspecie op of in de landbodem;
- b. het op of in de landbodem in een bij ministeriële regeling aangewezen toepassingsgebied toepassen van mijnsteen of vermengde mijnsteen.

Bodembeheergebieden worden aangewezen om te bevorderen dat grond of baggerspecie of (vermengde) mijnsteen op zo'n manier wordt toegepast dat sprake is van een zuinig gebruik van grondstoffen dan wel een doelmatig beheer van afvalstoffen. Wat binnen het aangewezen gebied is ontgraven, moet daarbij binnen hetzelfde gebied weer worden toegepast.

De begrenzing van een bodembeheergebied wordt in het omgevingsplan gemotiveerd. Binnen een bodembeheergebied mag de gemiddelde bodemkwaliteit niet verslechteren. Verslechtering van de bodemkwaliteit kan dus worden gecompenseerd door op een andere plek binnen hetzelfde bodembeheergebied de kwaliteit van de bodem te verbeteren. De milieuwinst die wordt gerealiseerd door toe te staan dat grond, baggerspecie of (vermengde) mijnsteen van mindere kwaliteit mag worden toegepast moet wel kunnen worden aangetoond. Alleen voor grond, baggerspecie of (vermengde) mijnsteen afkomstig van een diffuse verontreiniging kan een afwijkende kwaliteitseis in het omgevingsplan worden opgenomen, en kan het materiaal elders in het beheergebied worden toegepast. Als de verontreiniging afkomstig is van een puntbron is dit niet toegestaan.

Indeling landbodem in bodemfunctieklassen

In een omgevingsplan wordt de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld voor:

- a. het toepassen van grond of baggerspecie;
- b. het in het bij ministeriële regeling aangewezen toepassingsgebied toepassen van mijnsteen of vermengde mijnsteen.

Bij de indeling in bodemfunctieklassen moet rekening worden gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan een locatie is gegeven. De landbodem kan worden ingedeeld in drie bodemfunctieklassen: landbouw/natuur, wonen en industrie.

Het is alleen toegestaan grond, baggerspecie of (vermengde) mijnsteen op of in de landbodem toe te passen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De kwaliteit moet aansluiten bij de kwaliteitsklasse van de ontvangende bodem (feitelijke kwaliteit);
- b. De kwaliteit moet eveneens aansluiten bij de bodemfunctieklassse van de ontvangende bodem (beoogde kwaliteit).

Grondwaterkwaliteit

Algemeen

Grondwater is een onderdeel van de bodem en daarmee is het beheer van de grondwaterkwaliteit onderdeel van het beheer van de bodemkwaliteit. Daarnaast zijn grondwaterlichamen onderdeel van de water-

systemen. Daarom maakt het beheer van (de kwaliteit van) grondwaterlichamen onderdeel uit van het beheer van watersystemen.

Een bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor de kwaliteit van het grondwater. Het gaat hierbij niet alleen om verontreiniging die aanwezig zijn in de verzadigde zone (het deel van de bodem waar grondwater aanwezig is), maar ook om verontreiniging in de onverzadigde zone. Verontreiniging in de onverzadigde zone kan mogelijk uitloggen naar het daaronder aanwezige grondwater. Het beheer van de grondwaterkwaliteit betekent dus het beheer van zowel in de vaste bodem als in het grondwater aanwezige verontreinigingen.

Met de komst van de Omgevingswet worden door het Rijk niet langer de landelijke regels gesteld aan de aanpak van grondwaterverontreiniging. De verantwoordelijkheid voor het grondwaterkwaliteitsbeheer ligt bij meerdere overheden. De provincie is verantwoordelijk voor het realiseren van de doelen van de kaderrichtlijn water en de grondwaterrichtlijn. De provincie Zuid-Holland heeft daartoe in haar Omgevingsverordening instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij het opstellen van omgevingsplannen (en bij het verlenen van omgevingsvergunningen).

Uit deze instructieregels volgt dat een omgevingsplan moet voldoen aan het onderstaande:

In een omgevingsplan moet bij het toelaten van activiteiten, voor zover die nadelige gevolgen hebben of kunnen hebben voor de waterkwaliteit van een grondwaterlichaam, rekening worden gehouden met het regionaal waterprogramma. Afwijken van het regionale waterprogramma is alleen toegestaan als de gemeente daar goed gemotiveerde redenen voor heeft. Ook mag een omgevingsplan geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken als daardoor de sanering van verontreinigd grondwater onmogelijk wordt gemaakt.

Als sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied, dan moet een omgevingsplan bepalen dat een sanering van de bodem als bedoeld in artikel 4.1240 van het Bal uitsluitend wordt uitgevoerd met de saneringsaanpak als bedoeld in artikel 4.1242 van het Bal. Buiten grondwaterbeschermingsgebieden is sanering door zowel afdekking als verwijdering van de verontreiniging mogelijk. Binnen een grondwaterbeschermingsgebied is sanering alleen mogelijk door de verontreiniging te verwijderen.

Binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

Een omgevingsplan moet bepalen dat een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie alleen is toegestaan als:

- a. de toelaatbare kwaliteit van het grondwater niet wordt overschreden; of
- b. er sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen als de toelaatbare kwaliteit van het grondwater wel wordt overschreden.

Als het technisch of milieuhygiënisch niet mogelijk is om deze maatregelen te treffen dan kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Om te bepalen of de toelaatbare kwaliteit van het grondwater wordt overschreden wordt getoetst aan de signaleringsparameters voor grondwaterkwaliteit uit bijlage Vd bij het Bal, en aan het regionaal waterprogramma.

Een sanerende of andere beschermende maatregel is een sanering die is uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Bal, of door middel van:

- a. het onttrekken van verontreinigd grondwater en het behandelen van het hierbij vrijkomende water;
- b. het inzetten van gangbare en bewezen technieken die biologische afbraak of omzetting, of chemische omzetting van een verontreiniging tot niet schadelijke eindproducten tot gevolg hebben.

Beheer grondwaterkwaliteit Rotterdams havengebied

In het Rotterdamse havengebied zijn verontreinigingen van de bodem en het grondwater aanwezig waarvoor het overgangsrecht van de Omgevingswet niet geldt. Het gaat dan bijvoorbeeld om verontreinigingen waarvoor een beschikking 'ernst, niet-spoed' is afgegeven, met een pluim van verontreiniging in het grondwater. Voor de historische verontreinigingen in het havengebied (Botlek, Europoort en andere havens) is het de ambitie om vrijwillige programma's onder de Omgevingswet te hebben, waarbij meer ruimte is voor natuurlijke afbraak. Het is voor de aanpak van historische verontreinigingen van het grondwater wenselijk dat dit bij de gemeente Rotterdam ligt. Dit omdat de gemeente ook het bevoegd gezag is voor de verontreinigingen in de (vaste delen van de) bodem. Daarom wordt het beheer van de kwaliteit van het grondwater in het Rotterdamse havengebied, voor zover dat betrekking heeft op de aanpak van de historische verontreinigingen, opgedragen aan de gemeente Rotterdam.

Dit heeft als consequentie dat het waterschap voor deze locaties niet langer tot taak heeft genoemde verontreinigingen in het grondwater te beheren. Regels die het waterschap hiervoor heeft opgenomen in de waterschapsverordening gelden dan niet in het Rotterdamse havengebied. De gemeente Rotterdam zou eventueel die regels kunnen stellen in haar omgevingsplan.

Rotterdams bodem- en grondwaterbeleid

Nota Bodembeheer Rotterdam

Vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2023

De Nota bodembeheer Rotterdam bevat gebiedsspecifiek bodembeleid voor Rotterdam. De nota is aangepast aan de hand van actuele landelijke en Rotterdamse ontwikkelingen en beleid (zoals dat op het gebied van PFAS, lood en asbest) en anticipeert op de Omgevingswet.

De Bodemkwaliteitskaart (als bijlage opgenomen in de Nota Bodembeheer) is aangepast aan het geactualiseerde beleid en geactualiseerd op basis van meetgegevens van de afgelopen 10 jaar.

Het Rotterdamse beleid voor bodembeheer richt zich op de bescherming van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende (historische) verontreinigingen. De Nota bodembeheer Rotterdam is een leidraad voor de uitvoeringpraktijk. De nota is technisch van aard en specifiek gericht op deskundigen die betrokken zijn bij saneringen, ruimtelijke ontwikkelingen en grondverzet.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem, waaraan moet worden voldaan om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. In het kader van de onderzoekspllicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het wijzigingsgebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging.

5.10.2 Onderzoek

De gemeente Rotterdam heeft op 3 november 2025 een Milieuhygiënisch bodemonderzoek voor de locatie ZuidPleinweg opgeleverd. De onderzoeksrapportage is als **bijlage 5** te raadplegen bij deze motivering. Het doel van dit onderzoek was om te bepalen of een verkennend onderzoek nodig is voor het bepalen van de bodemkwaliteit. De oppervlakte van de gehele locatie is circa 3.680 m²; hiervan is circa 2.053 m² bebouwd.

Algemene parameters

Uit het vooronderzoek blijkt dat de verwachte bodemkwaliteit niet gelijk is aan de bodemkwaliteitskaart. Er dient extra aandacht aan de grond onder de huidige bebouwing te worden gegeven. Daarnaast ook aan de sterk verontreinigde puin houdende bovengrond op het achter terrein van Pleinweg nummer 4. Bovendien ook de ondergrond net buiten de onderzoekslocatie ten noorden van Goereesestraat 2, welke sterk met koper verontreinigd is.

Op de locatie hebben voorheen verschillende ondergrondse brandstoftanks gestaan. De bodem ter plaatse van deze brandstoftanks wordt als verdacht aangemerkt. Waarschijnlijk is de bodem als gevolg van lek- en of morsverliezen verontreinigd geraakt. Minerale olie en/of vluchtige aromaten worden als bodemverontreinigde stoffen aangemerkt. Op de locatie heeft voorheen een sloot gelegen, deze is bij een vroegere ontwikkeling gedempt. Het is onduidelijk wat voor dempingsmateriaal er is gebruikt, mogelijk is er verontreinigd dempingsmateriaal toegepast. De voormalige sloot is daarmee als verdacht aangemerkt.

PFAS

De bodem op de locatie is niet specifiek verdacht op PFAS. Op basis van de resultaten van voorgaand onderzoek rondom de locatie, is de verwachting dat de locatie voldoet aan de kwaliteit op de verwachtingskaart PFAS (klasse Wonen voor de bovengrond, klasse Natuur voor de ondergrond).

Asbest

Het vooronderzoek heeft aangetoond dat er een bijmenging van puin in de bovengrond aanwezig was (Pleinweg 4). De puin houdende grond is niet op asbest onderzocht. Daarnaast geeft het historisch bodembestand weer dat er geen asbestverdachte bedrijfsactiviteiten op de locatie uitgevoerd zijn geweest. De huidige bebouwing op de locatie dateert van circa 1955-1956. Dit vergroot de kans op asbest in de bebouwing aanzienlijk. Na de sloop van de bebouwing dient een asbestonderzoek in de grond uitgevoerd te worden.

Aanbevelingen

Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk om de kwaliteit van de bodem op de locatie in beeld te krijgen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bovenstaande aandachtspunten. Tot slot is het noodzakelijk om nader onderzoek te doen naar asbest om de verontreinigde situatie nader in beeld te brengen.

De onderzoeken zullen op grond van de milieuregels uit het omgevingsplan moeten worden uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening. De gemeente heeft deze onderzoeken reeds in gang gezet. Vooruitlopend daarop is in de grondexploitatie reeds een kostenpost opgenomen om mogelijke bodemsanering te bekostigen. Indien tijdig beschikbaar, wordt van het nog uit te voeren verkennend bodemonderzoek verslag gegaan in deze motivering ten tijde van de vaststellingsfase.

5.10.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft het milieuaspect bodem niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.11 Natuur

5.11.1 Kader

Inleiding

De Omgevingswet stelt regels over de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Deze gebieden worden aangewezen ter uitvoering van Europese regels, namelijk de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn.

De Omgevingswet definieert een Natura 2000-activiteit als volgt: *“activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied”*.

Voor Natura 2000-activiteiten is op grond van de Omgevingswet een omgevingsvergunning nodig. Naast de vergunningplicht voor individuele projecten, voorziet de Omgevingswet ook in een toets van plannen, zoals (wijzigingen van) het omgevingsplan (zie paragraaf 1.3).

Daarnaast wordt ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt instructieregels voor de provinciale omgevingsverordening over het NNN. De provincie heeft de locaties van het NNN begrensd in deze verordening en hierin instructieregels opgenomen voor het gemeentelijke omgevingsplan.

Naast de gebiedsbescherming, is ook de bescherming van soorten relevant in het kader van het thema natuur. De Omgevingswet definieert een “flora- en fauna-activiteit” als volgt: *“activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten;”* Voor deze flora- en fauna-activiteit is op grond van de Omgevingswet, in combinatie met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), een omgevingsvergunning nodig. Deze bescherming van soorten vloeit voort uit Europese regelgeving (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn) en verdragen (Verdrag van Bonn en het Verdrag van Bern).

Omgevingswet en AMvB's

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Bal opgenomen. Daarin zijn regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura 2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van maatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor het opstellen van omgevingsplanwijzigingen door gemeenten. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan op haar beurt beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels doorleggen aan gemeenten.

5.11.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het wijzigingsgebied ZuidPleinweg is gelegen in hoogstedelijk gebied. Dit betekent dat er weinig tot geen Natuurnetwerk Nederland-gebieden in de directe omgeving aanwezig zijn. De polder De Esch ligt op een afstand van 3 kilometer. Dit is het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Verder ligt het Natura-2000-gebied De Oude Maas op een afstand van ruim 5 kilometer.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als **bijlage 7** bij deze motivering. Uit dit onderzoek blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden in de aanleg- en de gebruiksfase van deze nieuwe woningen en ruimte voor gemengd gebruik. Geconcludeerd kan worden dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Soortenbescherming

Ecologische quickscan

In februari 2025 is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als **bijlage 8** bij deze motivering. Uit het onderzoek blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen, algemene broedvogels en categorie 5-soorten en ongewervelden aanbevolen wordt.

Ecologisch vervolgonderzoek - nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de eerdere onderzoeksresultaten is nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als **bijlage 9** bij deze motivering. Binnen het plangebied zijn vier zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Op de zuidelijke kopgevel is waargenomen dat een dwergvleermuis een open stootvoeg inkroop. Verder zijn er bij het ochtendbezoek twee gewone dwergvleermuizen waargenomen die onder de daktrim kropen. Een verblijfplaats bevindt zich op de noordelijke kopgevel van het gebouw en een verblijfplaats bevindt zich op de oostelijke gevel van het gebouw. De individuen hebben een verblijfplaats in de spouwmuur. Aan de westkant van het gebouw bij Zuidplein is een uitvliegende gewone dwergvleermuis uit een kier bij de galerij waargenomen. Een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis kan uitgesloten worden, omdat er maar drie invliegende en uitvliegende gewone dwergvleermuis in het voorjaar is waargenomen. Bij de aanwezigheid van een kraamverblijfplaats is de verwachting dat een groter aantal uitvliegende individuen waargenomen zullen worden.

Paarverblijven van de gewone dwergvleermuis zijn in het plangebied uitgesloten, omdat er tijdens het najaarsonderzoek geen paarterritoria zijn waargenomen. Tijdens de bezoeken zijn geen waarnemingen van de ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis aangetroffen, zo dus ook geen kraam-, zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen van de verschillende soorten. Uit het onderzoek is duidelijk dat de zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis door de uitvoering van de voorgenomen sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd. Dit betreft een overtreding van Artikel 11.46, lid 1, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving. Ook leidt het uitvoeren van de werkzaamheden tot het opzettelijk verstoren, wat een overtreding betekent van Artikel 11.46, lid 1, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast is bij de werkzaamheden kans op het doden van de gewone dwergvleermuis. Dit betekent een overtreding van Artikel 11.46, lid 1, onder a, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor de gewone dwergvleermuis.

Het advies is om een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aan te vragen, omdat de verwachting is dat de voorgenomen werkzaamheden tot een effect op de verblijfplaats zullen leiden. De omgevingsvergunning moet bij de provincie Zuid-Holland (Omgevingsdienst Haaglanden) aangevraagd worden. Er moet door een deskundig ecooloog een activiteitenplan worden opgesteld. andere oplossing is om de werkzaamheden op zo'n wijze uit te voeren dat de zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen geen effect ervaren. Er zal dan een ecologisch werkprotocol nodig zijn, waarin wordt vastgelegd hoe gewerkt kan worden zonder de zomerverblijfplaatsen aan te tasten. De vergunning voor

deze flora- en fauna-activiteit moet nog aangevraagd worden. Dit wordt binnenkort gedaan. Onderdeel van de vergunningaanvraag / -procedure zal het opstellen van een activiteitenplan zijn, evenals het opstellen van een ecologisch werkprotocol.

Maatregelen

De volgende maatregelen dienen te worden genomen om schadelijke handelingen als gedefinieerd in de Omgevingswet voor de gewone dwergvleermuis te voorkomen, dan wel de schadelijke effecten van de werkzaamheden te compenseren en/of mitigeren:

- Zorg na het verkrijgen van de omgevingsvergunning dat de (potentiële) verblijfplaatsen in het plangebied ongeschikt worden voordat de werkzaamheden plaatsvinden;
- Realiseer voldoende alternatieve vleermuisverblijfplaatsen voor zowel de bouw- als gebruiksfase;
- Start met de werkzaamheden buiten de winterslaapproiode van vleermuizen (1 november tot 1 april).

Uit de quickscan ecologie voor het gebied Zuidplein komt naar voren dat het gebied geschikte mogelijkheden heeft voor diverse (jaarrond) beschermde broedvogels en foerageergebied, vliegroutes en verblijfplaatsen voor vleermuizen. De kap van de bomenrij aan de oostzijde van de Pleinweg wordt daarom niet beschouwd als een aantasting van een essentiële vliegroute, zolang de bomen in de binnenplaats behouden blijven. In de hoogstedelijke omgeving komen bepaalde soorten voor die zich goed in dichtbebouwde omgevingen handhaven. Deze gidssoorten zijn: de egel, de gierzwaluw en het boomblauwtje. Voor deze soorten zijn ecoprofielen opgesteld. Hierin staat aangegeven welke habitatelementen de betreffende soort nodig hebben, om in een gebied te kunnen gedijen op basis van de 4 V's: Verblijfplaats, Voedsel, Verbinding en Veiligheid. Er dient in de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de diversiteit aan hoogtes en de verschillende oriëntaties van de gevels en daken om de natuurinclusieve maatregelen binnen de ontwikkeling zo passend mogelijk bij de gidssoorten te ontwerpen.

5.11.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft het milieuaspect natuur niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.12 Geur

5.12.1 Kader

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor:

- rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's),
- het houden van landbouwhuisdieren en
- andere agrarische activiteiten.

Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden. Voorbeelden zijn:

- voedingsmiddelenindustrie
- horeca-, recreatie- en detailhandelsactiviteiten
- dierenpensions, dierenasielen, dierenklinieken, hondenfokkers of -trainers, hobbymatig houden van dieren en maneges

Besluit kwaliteit leefomgeving

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het wijzigingsgebied zijn toegestaan. In een omgevingsplanwijziging moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het wijzigingsgebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het wijzigingsgebied, optreedt. In hoofdstuk 5 van het Bkl is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan de regels in het omgevingsplan erin moeten voorzien dat het geurhinderniveau ter plaatse van geurgevoelige gebouwen aan-

vaardbaar is. Voor dat doel geeft het Bkl voor enkele specifieke categorieën activiteiten aanwijzingen waaraan de regels moeten voldoen: het exploiteren van waterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten geldt alleen dat het omgevingsplan rekening moet houden met de geur op geurgevoelige gebouwen. Hiermee laat het Bkl ruimte voor een lokale afweging om te bepalen of en welke regels in het omgevingsplan nodig zijn om te zorgen voor een aanvaardbare geurbelasting.

Voor deze activiteiten wordt gemeten aan de hand van de bebouwingscontour die moet worden vastgelegd door de gemeenteraad in het omgevingsplan (artikel 5.97 Bkl). Voor alle andere vormen bepaalt het bevoegd gezag wat zij beschouwt als aanvaardbare geurhinder.

5.12.2 Onderzoek

Volgens de Kaart Geurhinder van de DCMR Milieudienst Rijnmond ligt het wijzigingsgebied ZuidPleinweg buiten de aanwezige geurgebieden van industrie. In de omgeving komen geen geurbronnen voor en daardoor worden geen negatieve effecten op het welzijn en de gezondheid van de mensen verwacht. De Kaart Geurhinder geeft aan dat de verwachte geurconcentratie ter plaatse van het wijzigingsgebied ZuidPleinweg 0 odourunits per m³ (ouE/m³) bedraagt.

Bestaande activiteiten in de omgeving

In de omgeving van de projectlocaties zijn meerdere geur-emitterende activiteiten aanwezig. Gekeken is naar activiteiten binnen 25 m vanaf de projectlocatie. Bij Zuidplein zijn parkeervoorzieningen en horeca (categorie 2) aanwezig. Het parkeerterrein bij het Zuidplein is in de buitenlucht, waardoor dit geen geconcentreerde geurbron is. In de omgeving van het wijzigingsgebied zijn geen parkeergarages aanwezig. Daarbij stelt de VNG brochure (2009) dat in gemengd gebied een geurafstand van 0 meter ten opzichte van parkeergarages geldt, waardoor eventuele geur als acceptabel wordt beoordeeld. Voor de aanwezige kerk kan redelijkerwijs worden gesteld dat die geen relevante geur veroorzaakt.

Nieuwe activiteiten

In de toekomstige situatie worden naast woningen ook maatschappelijke functies, waaronder ook horeca (categorie 2) in het wijzigingsgebied mogelijk gemaakt. Om te waarborgen dat geurhinder in de toekomstige situatie wordt voorkomen of beperkt, geven de artikelen 22.226, eerste lid en artikel 22.199 uit de bruidsschat een aantal regels (in de vorm van te treffen maatregelen) voor het afvoeren van emissies voor horeca en parkeergarages. Voor parkeergarages dient een uitblaasopening op ten minste 5 meter hoogte boven het straatniveau worden gerealiseerd, en bij (onder meer) horeca moeten dampen en gassen ofwel via een schoorsteen van minimaal 2 m boven de hoogste daklijn van nabijgelegen bebouwing worden geëmmiteerd ofwel door een ontgeuringsinstallatie worden geleid. Deze regels gelden (als rechtstreeks werkende regels) voor de toekomstige parkeergarage en voor de horecafuncties binnen het wijzigingsgebied. Deze maatregelen worden hier ook daadwerkelijk als realistisch beoordeeld. Eventueel kan ten tijde van de vergunningverlening nog specifiek de eis worden opgenomen dat een ontgeuringsinstallatie verplicht is voor horeca in de plint van het gebouw.

5.12.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft geur niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.13 Bezonnin

5.13.1 Kader

Voor de omgevingsplanwijziging moet het effect van de bouwmogelijkheden op de bezonnin

deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De bezonning hoeft niet aaneensluitend plaats te vinden. De lichte TNO-norm is geen harde norm maar een hulpmiddel om de bezonning te beoordelen. Bij twee uur zon per etmaal is de bezonning in ieder geval acceptabel. Bij minder dan twee uur zon kan dat ook het geval zijn. In dat geval wordt afgewogen of de bezonningssituatie op die locaties aanvaardbaar is.

Afwegingskader Bezonning

Vastgesteld op 9 september 2021 door de gemeenteraad

Met een norm die enkel kwantitatief is, zoals de TNO-richtlijn, kan geen volledige inhoudelijke afweging gemaakt worden om onderbouwd te kunnen afwijken. Een afwegingskader biedt de ruimte om de gevolgen van de afname van de bezonning af te zetten tegen het belang van de nieuwbouw om nieuwe woningen en andere stedelijke gebruiksvormen toe te voegen waaraan veel behoefte is. Daarom heeft de gemeente Rotterdam het Afwegingskader Bezonning opgesteld. Het afwegingskader is met name voor stedelijke gebieden een beter instrument om bezonningcriteria te kunnen toetsen. Er wordt primair uitgegaan van de 2 uur-benedengrens voor bezonning zoals bij de TNO-richtlijn, maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019. In de Hoogbouwvisie (2019) is als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd en het afwegingskader sluit daarbij aan. Bezonning wordt net zoals in de Hoogbouwvisie getoetst op de uiterste data van de periode, omdat die het meest cruciaal zijn. De hoogte wordt daarbij enkel op 21 september gemeten.

5.13.2. Onderzoek

In opdracht van de gemeente Rotterdam heeft Actiflow op 26 januari 2026 een bezonningsonderzoek voor de ZuidPleinweg uitgevoerd. De rapportage is als **bijlage 10** bij de motivering te raadplegen. Dit onderzoek brengt de schaduwvorming in de openbare ruimte en de directe bezonning op gevels rondom het plangebied in kaart. Hierin wordt 21 september als referentie dag volgens het Afwegingskader Bezonning van de gemeente Rotterdam. Echter wordt hieraan niet getoetst. Uit de schaduwanalyse blijkt vooral dat de beschaduwing voornamelijk effect heeft op de gebieden direct ten oosten en ten westen van de nieuwbouw. Rondom het gebouw is een rode cirkel weergegeven met een straal van drie keer de maximale hoogte van het nieuwbouwproject. Conform het Afwegingskader Bezonning worden gevels die buiten deze cirkel vallen niet in de beoordeling meegenomen.

Voor het onderzoek is een schaduwanalyse uitgevoerd voor 21 maart, 21 juni en 21 september met als doel het bepalen van op welke momenten en in welke mate de nieuwbouw invloed heeft op het directe zonlicht op de omliggende gebouwen. Conform het Afwegingskader Bezonning van de gemeente Rotterdam is een analyse uitgevoerd van de directe zonuren op de gevels die door de nieuwbouw worden beïnvloed. Uit deze analyse blijkt dat het plan voldoet aan de gestelde criteria: er is meer dan twee uur directe bezonning op de referentiedag in zowel de bestaande als de toekomstige situatie.

5.13.3. Conclusie

De realisatie van het planvoornemen de ZuidPleinweg zal niet leiden tot minder direct zonlicht op de gevels van de omliggende gebouwen. Uit de analyse blijkt dat het plan voldoet aan de gestelde criteria: er is meer dan twee uur directe bezonning op de referentiedag. De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft bezonning niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.14 Hoogbouwvisie en windhinder

5.14.1 Kader

Hoogbouwvisie gemeente Rotterdam

In 2019 heeft de gemeente Rotterdam de hoogbouwvisie opgesteld. De visie is een middel om tot kwalitatief goede hoogbouw te komen, de vertaling van de ambities die de stad heeft op het gebied van het realiseren van hoogbouw die bijdraagt aan een aantrekkelijke stad. Een uitgangspunt voor het toestaan

van nieuwe hoogbouw in Rotterdam is de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Hoogbouw levert namelijk veel bewegingen op van bewoners, werknemers en bezoekers. Ook draagt de nabije aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer bij aan minder rijbewegingen en voorkomt daarmee een grote hoeveelheid parkeerplaatsen. Belangrijke factoren voor de verschijningsvorm zijn: de precieze locatie in de stad, de typologische en programmatische ambities van het gebouw, de eventuele samenhang met overige hoogbouw en eventuele relaties met monumenten en of beeldbepalende objecten.

5.14.2. Onderzoek

Op 26 januari 2026 is er door Actiflow een onderzoek naar windhinder en windgevaar voor het wijzigingsgebied aan de ZuidPleinweg uitgevoerd. Door de plaatsing van de nieuwbouw zal het lokale windklimaat beïnvloed worden. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 11** bij de motivering opgenomen.

Actiflow is gevraagd een onderzoek uit te voeren op basis van de Nederlandse norm 'NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Voor het gebouw en de omgeving is een geometrisch model opgesteld. Dit betekent dat er een rekenrooster met hoge resolutie rond deze geometrie is opgetrokken als basis voor Computational Fluid Dynamics (CFD)-simulaties van de windstroming.

De gemeente Rotterdam heeft in het document 'Handleiding Windhinder en Windgevaar, versie april 2023' haar ambitie op het gebied van windklimaat in de stad uitgesproken. De ambitie wordt door de gemeente vertaald in windkwaliteitskaarten (WKKK) per plangebied. Er wordt rekening gehouden met de onderstaande vuistregels:

- De belangrijkste verblijfsplekken in de stad hebben in principe windhinderklasse A als ambitie;
- De belangrijkste straten waar wordt geslenterd of kort wordt verbleven, krijgen klasse B als ambitie. Voorbeelden hiervan zijn winkelgebieden of parken;
- Voor alle overige gebieden geldt windhinderklasse C als ambitie. Dit betekent dat er voor doorlopen nog steeds sprake is van een goed windklimaat;
- Tot slot wordt gestreefd naar een gelijkmatig windklimaat (dus geen windhinderklasse A en D naast elkaar) op plekken waar veel gelopen of gefietst wordt. Dit, omdat er anders gevaarlijke verkeerssituaties kunnen ontstaan door onverwachte windstoten; Het veroorzaken van windgevaar (plekken aangemerkt als 'gevaarlijk' volgens de NEN8100:2006) is in geen geval toegestaan.

Het windonderzoek laat het volgende zien:

- a. In de bestaande situatie is er nabij het plangebied een windluw klimaat aanwezig, wat zich goed leent voor voetgangersactiviteiten. Aan de westelijke gebouwhoek van het naastgelegen bouwvolume is als enige een significante zone met windhinderklasse C en D aanwezig.
- b. Het heersende windklimaat in het projectgebied varieert van windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) tot D (matig geschikt voor de activiteit doorlopen).
- c. De zones met windhinderklasse C bevinden zich op locaties waar geen andere voetgangersactiviteiten worden verwacht dan 'doorlopen', waardoor hier geen goed windklimaat heerst.
- d. De zones met windhinderklasse D, zijn verwaarloosbaar klein of hebben een relatief lage overschrijdingskans (max 11%). Hierdoor is te stellen dat deze zones niet voor onacceptabele hinder zullen zorgen en daarmee lokaal te accepteren zijn.
- e. Er is geen risico of beperkt risico op windgevaar gevonden in het wijzigingsgebied.

Het wijzigingsgebied ligt net buiten de hoogbouwzone en mag daardoor niet hoger zijn dan 70 meter. Daardoor is het Hoogbouwbeleid niet van toepassing op de ontwikkeling. Concluderend wordt gesteld dat de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat beperkt is en er na de realisatie een acceptabel windklimaat zal heersen.

5.14.3. Conclusie

De realisatie van het planvoornemen op de locatie ZuidPleinweg zal niet leiden tot een verhoogd risico op het gebied van windhinder en windgevaar ten opzichte van de huidige situatie. De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft windhinder niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.15 Duurzaamheid

5.15.1 Kader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doestellingen waarmee aan de doelbijdrage kan worden getoetst.

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame energieopwekking, energiebesparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

In 2023 heeft de Rijksoverheid de Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving uitgebracht. Deze maatlat biedt doelen, richtlijnen en prestatie-eisen voor klimaatadaptief bouwen en inrichten, om de leefomgeving voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. De maatlat definieert wat onder klimaatadaptief bouwen en inrichten wordt verstaan voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepierking overstromingen. De doelen, richtlijnen en prestatie-eisen zorgen voor een landelijk uniform referentiekader waarmee projecten klimaatbestendig en groen kunnen worden uitgevoerd. Doordat de maatlat geen maatregelen voorschrijft, kunnen overheden samen met bouwende partijen zelf een goede afweging maken over te nemen maatregelen in een gebied of project en is er ruimte voor maatwerk en innovatieve oplossingen.

De landelijke maatlat sluit nauw aan bij de diverse regionale afspraken die over klimaatadaptief bouwen gemaakt zijn. Deze regionale afspraken kunnen worden gezien als aanvulling op en in sommige gevallen nadere inkleuring van de richtlijnen uit de landelijke maatlat.

Beleid gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft duurzaamheidsbeleid vastgesteld met daarin duurzaamheidsambities. Daartoe wordt ingezet op de volgende duurzaamheidsambities: duurzame energie, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en circulair bouwen. Tegelijkertijd aan deze duurzaamheidsthema's is er een grote opgave om de CO₂-uitstoot te reduceren. In Rotterdam wordt gebouwd aan de hand van de "Paris Proof, Tenzij" (Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen, 2024).

Circulair bouwen

Tegen 2030 moet 50% circulair gebouwd worden en in 2050 is dat 100% circulair. Dit heeft impact op alle nieuwe ontwikkelingen. Het is van belang dat niet alleen de materialen duurzaam en milieuvriendelijk zijn, maar ook dat het bouwproces, de bouwmethode en de bouwplaats daaraan bijdragen. Dit begint met het op circulaire manier slopen van de bestaande bebouwing. De oude gebouwen dienen als grondstoffendepot voor een nieuw gebouw. Geschikte materialen worden bij de realisatie van het nieuwe gebouw op dezelfde locatie direct opnieuw ingezet.

Klimaatbestendige stad

Het Rotterdamse Weerwoord omvat per klimaatthema (neerslag, grondwater, hitte, droogte en bodemdaling) strategieën om de stad weerbaar te maken tegen de effecten van klimaatverandering.

Rotterdams Weerwoord

Vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2023

Het Weerwoord is het Rotterdamse antwoord op de klimaatverandering. Als stad in de delta van Nederland met een dalende bodem is Rotterdam kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie, het aanpassen van Rotterdam aan die verandering, is nodig. Want de gevolgen van extremer weer raken iedereen. Om hevige regenval, maar ook langdurige droogte en hitte, grondwateronder- en overlast en bodemdaling aan te pakken zijn sneller en meer ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Door nu actie te ondernemen, kan schade in de toekomst worden beperkt. Tegelijk is flexibiliteit nodig om de aanpak bij te kunnen stellen op basis van nieuwe inzichten. Het Rotterdams Weerwoord richt zich vooral op maatregelen op wijkniveau. Samen met de waterschappen wordt gewerkt aan uitvoeringsafspraken.

De belangrijkste versterkingen zijn:

- a. vergroening van de stad als adaptatiemaatregel om hitte tegen te gaan, draagt ook bij aan de vertraging van neerslag;
- b. vervangen van verharding door groen of doorlatende verharding vergroot de opnamecapaciteit van neerslag én zorgt voor aanvulling van het grondwater. Dit is goed voor gebieden met (te) lage grondwaterstanden;
- c. waterbergende voorzieningen op gebouwen combineren met verkoelende maatregelen (groen dak) draagt bij aan reductie van wateroverlast en hitte. Zonnepanelen op groene daken hebben een hogere opbrengst;
- d. hoger aanleggen van vitale voorzieningen reduceert zowel risico's van overstroming vanuit de rivier als door extreme neerslag.

Leidraad Zonne-energie

vastgesteld door B&W in september 2021

Rotterdam wil klimaatneutraal zijn in 2050. Om die ambitie te kunnen waarmaken wil Rotterdam optimaal de mogelijkheden benutten voor het opwekken van zonne-energie. Daarom wordt maximaal ingezet op zon op daken en gevels van gebouwen en op of langs infrastructuur. De Rotterdamse leidraad zonne-energie helpt deze ambities te realiseren en is bedoeld om te inspireren en richting te geven. Met de Rotterdamse Zonneladder wordt de gewenste volgorde waarin zonne-energie wordt toegepast weergegeven.

Energietransitie

Nationale Zonneladder

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) bevat een zonneladder. In de NOVI staat dat de duurzame opwek van elektriciteit op land door middel van zon met name op daken moet plaats vinden volgens de onderstaande 'ladder':

De gemeente Rotterdam heeft een gelijke zonneladder opgesteld:

1. zonnepanelen op daken en gevels van gebouwen;
2. onbenutte terreinen in bebouwd gebied: infrastructuur;
3. onbenutte terreinen in bebouwd gebied: water;
4. landelijk gebied: enkelvoudige oplossingen behoren niet tot de mogelijkheden, tenzij het perceel geen andere waardevolle bestemming heeft, zoals een vuilstortplaats.

Provinciaal beleid

De provincie heeft in juni 2021 de RES 1.0 van de RES-regio als strategische verkenning vastgesteld. Vervolgens is in juni 2022 in het kader van het Omgevingsbeleid de Module Energietransitie opgesteld. Dit is een nadere uitwerking van zoekgebieden voor zon en windenergie. Voor zon wordt aangesloten bij de nationale zonneladder.

Windenergie

Windenergie in de Omgevingsverordening: regels (artikel 6.26) en een kaart voor windlocaties (kaart 16). De provincie stelt dat verkenning voor nieuwe locaties alleen op de volgende gebieden in aanmerking komt:

- langs grootschalige infrastructuur,
- langs grootschalige scheidslijnen tussen land en water (delta-eilanden) en
- bij grootschalige bedrijvigheid.

Nieuwe locaties voor wind worden bovenregionaal afgewogen. Toegestane locaties zijn vastgelegd op kaart 16 en vervanging van bestaande grote turbines buiten de locaties op kaart 16 is niet mogelijk.

Zonnevelden

Artikel 7.76a (zonnevelden)

Zonnevelden buiten bestaand stads en dorpsgebied zijn in de volgende situatie mogelijk:

- Buiten de zoekgebieden zon uit de RES'en zoals die zijn vastgesteld door provinciale staten zijn zonnevelden uitsluitend mogelijk op locaties die passen binnen de provinciale uitwerking van de zonneladder;
- In de zoekgebieden zon uit de RES'en zoals die zijn vastgesteld door provinciale staten is, aanvullend op de locaties uit de provinciale uitwerking van de zonneladder meer mogelijk. Dit is mogelijk als er een integrale nadere verkenning en uitwerking van de zoekgebieden is uitgevoerd waarbij onder andere opgaven rond de landbouw (vanwege bodemdaling, waterkwaliteit, stikstof en biodiversiteit) maar ook mogelijk andere ruimtelijke opgaven, die spelen in het betreffende gebied, worden meegenomen.

5.15.2. Onderzoek

Het plan draagt op meerdere fronten bij aan een duurzame woonomgeving. Er wordt circulair gesloopt en het nieuwe gebouw wordt gebouwd met hergebruikte materialen. Materiaalgebonden emissies en energieverbruik worden beperkt. Daarbij wordt een materialen-paspoort toegepast. Het materialen-paspoort bevat informatie over het soort materiaal, de hoeveelheden, de wijze van montage en de locatie van objecten. Bovendien kan informatie over kwaliteit en (financiële) waarde eraan worden gekoppeld.

Circulair, klimaatbestendig en netbewust gebouw

Er wordt aangesloten op de ambitie 'Rotterdam bouwt Paris Proof, tenzij', zoals opgenomen in het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen, wat voorkomt uit het Rotterdamse Doorbouwakkoord. Er wordt goed gekeken naar de materiaal gebonden CO₂-emissie en het verlagen van de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De uitstoot wordt beperkt door zo veel mogelijk biobased, herbruikbare en gebruikte materialen te implementeren, met oog op het Paris Proof CO₂-uitstoot.

Voor de ontwikkeling is de ambitie om netbewust te bouwen. Dit betekent om in een vroeg stadium van het ontwerp na te denken over een zo duurzaam mogelijk energiesysteem welke rekening houdt met warmte, koude en elektriciteit. De locatie van het wijzigingsgebied is gevoelig voor hittestress. Vergroening van gebouw en buitenruimte, schaduw creëren in de buitenruimte en beperken van de gebouwschil gaan hittestress tegen. Het inzetten van passieve ontwerpkeuzes om opwarming van het gebouw te voorkomen is het uitgangspunt om elektrificatie van de koelvraag te voorkomen/beperken. De inrichting en de bouw moet worden afgestemd op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties hierin. Het integreren van voorzieningen voor het bufferen van regenwater voor benutting in droge perioden, kan een optie zijn om droogte tegen te gaan.

Biodiversiteit

Het wijzigingsgebied bevindt zich in de kernbiotoop stadswijken. Dit zijn stedelijke wijken, veelal gebouwd tussen 1900 en 1930, die een herkenbare schil rond het centrum vormen. In de ecologische stedelijke wijk leven plant, dier en mens dicht bij elkaar. Het zijn intensieve wijken, zowel in termen van bebouwing als in gebruik, met weinig openbare en ondergrondse ruimte. Straatprofielen zijn relatief smal. Kansen voor groenstructuren en biodiversiteit zijn er met name in de bredere straten, pleinen, restruimtes, binnenterreinen en in de bebouwing. Er wordt gestreefd naar groene toegankelijke binnentuinen, groene daken, verbindingen van groene structuren, pannendaken voor nestgelegenheid, gevelgroen, natuurinclusieve speeltuinen, tactiliteit van gevels en verbinding van groene structuren.

In de huidige situatie is de locatie een doorstroomgebied voor vleermuizen. Het huidige groengebied (binnentuin) heeft op dit moment waardevolle bomen voor de vleermuis en is daarnaast ook een doorstroomgebied voor de egel. Hier dient rekening mee te worden gehouden tijdens de sloop en ontwikkeling. De ambitie is om het doorstroomgebied voor de vleermuis te versterken en ook een doorstroomgebied te creëren voor bijen. Groene gevels en geveltuinen dragen bij aan een fijn leefklimaat en voegen kwaliteit toe aan de hoogstedelijke omgeving van de ontwikkeling. Hierdoor sluit de ontwikkeling aan op bredere stedelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

5.15.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft duurzaamheid en gezondheid niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.16 Geluid door activiteiten

5.16.1. Kader

Inleiding

Het instrument milieuzonering is een ruimtelijk kader voor de toelating van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van woningen en andere gevoelige bestemmingen, met enerzijds als doel het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds het borgen van ruimte voor bedrijven om hun bedrijfsactiviteiten uit te oefenen.

Milieuzonering (nieuwe stijl) richt zich op activiteiten (anders dan wonen), die via de functietoedeling worden gereguleerd:

- Milieubelastende activiteiten uit het Bal, inclusief vergunningsplichtige activiteiten.
- Andere aan locaties toegedeelde activiteiten die niet vallen onder het Bal, zoals scholen, horeca, winkels, maatschappelijke voorzieningen en sport.

Activiteiten met gebruiksruimte

Onder de Omgevingswet zijn milieu en ruimte volledig geïntegreerd en de milieuzonering maakt het mogelijk concrete milieunormen op te nemen voor de aspecten geluid en geur.

De milieuzonering wordt vormgegeven door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per activiteit, zonder een Staat van bedrijfsactiviteiten. Er is meer ruimte voor maatwerk, omdat de toelaatbaarheid van bedrijven niet meer op basis van generieke kenmerken wordt beoordeeld. De toelating van bedrijfsactiviteiten wordt gereguleerd op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf (en de maatgevende (grootste) richtafstand wordt niet meer bepaald door de milieucategorie).

Bij het komen tot een milieuzonering kunnen de volgende stappen worden genomen:

- a. Bepalen van het gebiedstype
- b. Inventariseren van de bedrijfsactiviteiten
- c. Toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten bepalen.

Stap 1: Bepalen van het gebiedstype

Net als bij Bedrijven en milieuzonering kan voor de ligging van de verschillende zones ten opzichte van de woonomgeving onderscheid worden gemaakt tussen de gebiedstypen 'rustig woongebied', 'gemengd gebied' en bedrijventerrein/industrieterrein. Het Bkl bevat hiervoor geen definities, dus in het omgevingsplan moet worden beschreven om wat voor soort gebied het gaat.

Gebiedstype: Rustig woongebied

Dit zijn gebieden waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden.

Gebiedstype: Gemengd gebied

Binnen een gemengd gebied met wonen kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen functies als detailhandel, kantoren en horeca zijn, maar ook (mede) bedrijfsfuncties (bedrijf: 'instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen vervaardigen bewerken opslaan installeren en of herstellen van goederen aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen).

Binnen gemengd gebied met wonen worden geen zones met gebruiksruimte voor geluid en geur vastgesteld. De waarden en regels in het omgevingsplan die zijn gericht op het beschermen van gevoelige gebouwen zijn tevens de regels die de gebruiksruimte voor de (bedrijfs)activiteiten begrenzen. In gemengd gebied met wonen kunnen alleen bedrijven zich vestigen, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. Het is bijvoorbeeld met een maatregel als een bouwkundige constructie mogelijk om de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint.

Gebiedstype: Bedrijventerrein

Een cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld. Binnen het bedrijventerrein zijn geluidsgevoelige functies, die niet functioneel verbonden zijn aan de bedrijfsactiviteiten, uitgesloten.

Stap 2: Inventariseren van de bedrijfsactiviteiten

In artikel 5.65 van het Bkl staan standaardwaarden voor de verschillende beoordelingsgrootheden en -perioden opgenomen, die het toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw weergeven. Deze standaardwaarden kunnen als waarden voor een bepaald gebied worden opgenomen in het Omgevingsplan ter bescherming tegen geluid door één activiteit. Deze waarden gelden dan voor bestaande bedrijven en bij de toelating van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en nieuwe activiteiten.

Deze standaardwaarden sluiten grotendeels aan bij de waarden uit het Activiteitenbesluit (Handreiking industrielawaai en vergunningverlening). Zij zorgen in het algemeen voor voldoende bescherming tegen geluid. Daarom is een uitgebreide motivering van het opnemen van deze waarden niet nodig.

Tabel 5.16.1.: Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw, artikel 5.65 Bkl

Beschrijving	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Langetijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ veroorzaakt door activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

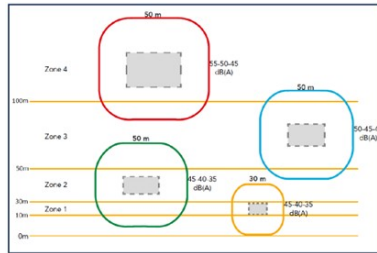
Met deze tabel kunnen de standaardwaarden voor gebieden met meer geluid (bedrijventerreinen) en met minder geluid (woongebied) worden bepaald. Voor bedrijventerrein kunnen de standaardwaarden voor $L_{Ar,LT}$ en L_{Amax} met 5 dB worden verhoogd (artikel 5.65, lid 2 Bkl). Voor het rustige woongebied kunnen de standaardwaarden voor $L_{Ar,LT}$ met 5 dB worden verlaagd (artikel 5.65, lid 3 Bkl). Voor het opnemen van deze waarden is wel een motivering nodig.

De genoemde normen gelden voor de zogenoemde representatieve bedrijfssituatie, inclusief regelmatige afwijkingen daarvan, en niet voor incidentele bedrijfssituaties (als bedoeld in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening).

Uitgangspunt voor de toetsing van de geluidruimte in de zones is een situatie waarin geen bebouwing aanwezig is in het gebied tussen de terreingrens van de milieubelastende activiteit en de afstand van 10, 30 of 50 meter vanaf die grens.

De in de tabel 5.65.1 genoemde normen voor de dagperiode zijn omgezet naar de normen per zone op een vaste afstand vanaf de terreingrens van de milieubelastende activiteit. Daarbij is ook aangegeven op welke afstand deze zones zich minimaal bevinden ten opzichte van een rustig woongebied en het gemengd gebied.

Het bovenstaande is als volgt schematisch weer te geven:



Afbeelding 5.16.1.: schematische weergave van de activiteiten en milieuzonering.

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting (m)	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
overige zone - geluidruimte zone 1	30	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
overige zone - geluidruimte zone 2	50	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
overige zone - geluidruimte zone 3	50	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
overige zone - geluidruimte zone 4	50	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Toelichting: in zone 1 geldt een norm van 45 dB(A) op een afstand van 30 meter van de terreingrens van de milieubelastende activiteit tot een rustig woongebied. Voor de ligging ten opzichte van gemengd gebied bedraagt de afstand tenminste 10 meter. Wanneer in een gebied met gebiedstype 'gemengd gebied' de activiteit 'wonen' binnen een afstand van 10 meter en 30 meter voorkomt dan geldt op grond van het Bal een geluidnorm van 50 dB(A). Het bedrijf moet aan beide normen voldoen. Et cetera.

Waar kan welke zone in het omgevingsplan worden toegekend?

- Geluidruimte zone 1 is de basiswaarde die geldt in de eerste zone van het bedrijventerrein ten opzichte van een rustige woonwijk of een gemengd gebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 1 en 2 uit de oude VNG-publicatie.)
- Geluidruimte zone 2 kan worden toegekend in een zone op een afstand van tenminste 50 meter van rustig woongebied en 30 meter van gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 3.1 uit de oude VNG-publicatie.)
- Geluidruimte zone 3 kan worden toegekend in een zone op een afstand van tenminste 100 meter van rustig woongebied en 50 meter van gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 3.2 uit de oude VNG-publicatie.)
- Geluidruimte zone 4 tenslotte kan worden toegekend in een zone op een afstand van tenminste 200 meter van rustig woongebied en 100 meter van gemengd woongebied. (Dit is te vergelijken met milieucategorie 4.1 uit de oude VNG-publicatie.)

Bedrijfsmatige activiteiten op een bedrijventerrein

Om een evenwichtige toedeling van functies te bereiken, is het uitgangspunt voor bedrijventerreinen: functiescheiding en voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties. Hoe groter deze afstand, hoe meer ruimte de bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein krijgen in het omgevingsplan.

De gebruiksruimte voor bedrijven (bestaande en toekomstige) loopt hierbij inwaarts in stappen op.

Deze regeling limiteert de gebruiksruimte per bedrijfsmatige activiteit. Hierbij is de hoeveelheid gebruiksruimte afhankelijk van de zone van het bedrijventerrein waarin de bedrijfsmatige activiteit ligt. Door de gebruiksruimte per gebied per activiteit te limiteren, is het mogelijk nieuwe bedrijfsmatige activiteiten evenwichtig toe te delen aan locaties op het bedrijventerrein. Van belang hierbij is dat de gebruiksruimte geldt op een vaste afstand van 30 of 50 meter van de grens van de locatie waar de bedrijfsmatige activiteit wordt verricht. Iedere bedrijfsmatige activiteit krijgt hierbij zijn eigen gebruiksruimte.

Stap 3: Toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten bepalen

1. Inschatting aan de hand van concrete criteria (geluid, geur): Daarbij moeten de volgende aspecten in beeld worden gebracht:

- Nagaan of sprake is van gemiddelde milieubelastende activiteiten (representatieve bedrijfssituatie)
- Vinden de activiteiten in de buitenlucht plaats (laden/lossen, heftruckbewegingen)?
- Welke dagdelen vinden de activiteiten plaats?
- Vrachtwagenbewegingen van en naar het bedrijf?

- De geluidsproductie van de activiteiten (in pandig < 70 dB(A) of buiten > 80 dB(A)
- Zijn er dakinstallaties aanwezig?
- Parkeren
- Bezoekers van het bedrijf

2. Indicatie van de VNG-lijst (afstanden tot woningen: 10 m (gemengd), 30, 50, 100, 200 en 300 meter)

Soms is een omgeving bijzonder, of is een omgeving al milieubelast, waardoor afstanden kunnen worden aangepast ten opzichte van het gebiedstype.

Heeft bedrijf voldoende aan 10 meter?

Of is de werkelijke milieuruimte in werkelijkheid kleiner?

Heeft het bedrijf uitbreidingsplannen in de toekomst?

Gericht onderzoek

Representatieve bedrijfssituatie

Onder de Omgevingswet moet zowel het geluid van een afzonderlijke activiteit, het geluid van meerdere samenhangende activiteiten als het geluid van een industrieterrein kunnen worden bepaald en beoordeeld. Voor een afzonderlijke activiteit en meerdere samenhangende activiteiten vindt de beoordeling plaats op basis van een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor de drie bekende beoordelingsperioden van een etmaal: de dag-, avond- en nachtperiode. Hierbij wordt in beginsel uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie (RBS) van de activiteit

Aanvaardbaar leefklimaat

Door het treffen van maatregelen, of aanpassing van de bedrijfsvoering kan er een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gerealiseerd. Daarbij dient echter ook rekening te worden gehouden met de toekomstplannen van de bedrijven en met de rechten van de bedrijven op basis van het omgevingsplan.

Geluid- enkele andere opties Bkl

- Art. 5.66: hogere waarden dan de standaard waarden artikel 5.65, mits:
 - a) dat niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, bedoeld in tabel 5.66, of
 - b) op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit op grond van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift voor een activiteit een hogere waarde gold en de waarde niet hoger is dan de grenswaarde, zijnde de waarde die op grond van het omgevingsplan, de omgevingsvergunning of het maatwerkvoorschrift was toegelaten

Tabel 5.66 Grenswaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Aeq}	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrifgeluid van transportmiddelen	---	55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	---	45 dB(A)	45 dB(A)

Afbeelding 5.16.3: Andere opties voor geluid uit het Bkl

Hoe zit het met de “Handreiking meten en rekenen industrielawaai”?

Artikel 22.74 Geluid: meet- en rekenbepalingen

In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer werd voor de manier van meten van – en rekenen met industrielawaai, verwezen naar de Handreiking meten en rekenen industrielawaai. Deze Handreiking meten en rekenen industrielawaai is nu verwerkt in de Omgevingsregeling. Deze meet- en rekenvoorschriften voor geluid blijven landelijk geregeld op grond van artikel 4.1, tweede lid, van de Omgevingswet. In het omgevingsplan hoeven dus in principe geen verwijzingen opgenomen te worden naar deze meet- en rekenvoorschriften, maar kan wel gedaan worden in het kader van de leesbaarheid van de regelgeving.

In de Omgevingsregeling zijn deze meet- en rekenbepalingen voor geluid opgenomen in paragraaf 6.2.1 (Staatsblad 2020, 400 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl))

Het begrip "inrichting" is vervallen.

Artikel 5.58 Bkl: meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:

Rechtstreeks met elkaar samenhangen, met elkaar in technisch verband staan, of elkaar functioneel ondersteunen.

NB; het vervallen van het begrip "inrichting" in de zin van de Wet milieubeheer heeft tot gevolg dat regels die in de bruidsschat zijn opgenomen ook van toepassing kunnen worden verklaard op woningen. De gemeente kan zelf bepalen of de milieuregels wel of niet voor woningen gelden.

Activiteiten met gebruiksruimte: milieubelastende activiteiten

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd:

"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit" (in de bijlage bij artikel 1 van de Ow).

Het gaat dus om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben, met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten.

Het is een breder begrip, dan het begrip 'inrichting' uit het huidige milieurecht. Onder het mba-begrip kunnen ook de volgende activiteiten vallen:

- a. niet-bedrijfsmatige activiteiten,
- b. niet-plaatsgebonden activiteiten en
- c. tijdelijke activiteiten.

In het omgevingsplan kunnen ook regels worden gesteld aan dit type milieubelastende activiteiten.

De Wet milieubeheer verdwijnt en de Omgevingswet komt daarvoor in de plaats. In het omgevingsplan is een aantal milieuregels opgenomen, vooral op het gebied van de milieuaspecten geluid, trilling, geur en veiligheid. De meldingsplicht en vergunningsplicht voor bedrijven blijven bestaan. De standaardvoorschriften staan voortaan in het Bal, dat het Activiteitenbesluit vervangt.

Er zijn echter uitzonderingen. Voor bepaalde branches staan geen voorschriften in het Bal. In het omgevingsplan kunnen voor deze branches kaderstellende regels toe worden gevoegd. Het zijn voornamelijk de kleinere bedrijven, zoals:

- Hotels, pensions en conferentieoord;en;
- Restaurants, cafetaria's, snackbars en cateringbedrijven;
- Cafés, discotheken, concertpodia, muziektheaters en evenementenhallen;
- Verblijfsrecreatie, dagrecreatie en sportfaciliteiten;
- Detailhandel en ambachten, supermarkten en bouwmarkten;
- Gebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning, penitentiaire inrichtingen, onderwijs- en kantoorgebouwen, welzijnszorg, verpleeg- en verzorgingshuizen, kerken;
- Dierenasiel, dierenklinieken, hondenfokkers- of trainers, maneges;
- Brandweerkazernes, politiebureaus, ambulancediensten;
- Parkeergarages, natte textielreiniging, rioolgemalen

Mba's verbonden aan de woonfunctie

Voor de mba's die direct verbonden zijn met de woonfunctie kunnen lokaal aanvullende milieuregels worden gesteld. Het gaat dan om bijvoorbeeld: het hobbymatig maken van meubels (bewerken van hout/metaal), het houden van dieren bij een woning (kippen, honden, vogels, etc), ambachtelijke bedrijven aan huis of het stoken van hout in een open haard of met een houtkachel.

Algemeen

In het omgevingsplan moet het geluid door activiteiten worden meegenomen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Als één activiteit worden ook meerdere activiteiten gezien die op dezelfde locatie worden uitgevoerd, en die met elkaar samenhangen of elkaar functioneel ondersteunen. Bij het toelaten van een activiteit op een locatie moet rekening worden gehouden met het geluid van deze activiteit op de geluidgevoelige gebouwen die het omgevingsplan in de omgeving heeft toegelaten. En bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten die het omgevingsplan in de omgeving heeft toegelaten. Op de hiervoor aangegeven verplichting om rekening te houden met het geluid van activiteiten zijn een aantal uitzonderingen gemaakt, die hierna worden benoemd:

- a. Het geluid van de activiteit 'wonen' hoeft niet meegenomen te worden;
- b. Het geluid van activiteiten die niet aan een locatie gebonden zijn (zoals de inzameling van afvalstoffen en voertuigen met een omroepinstallatie) hoeft niet meegenomen te worden;
- c. Bij geluidgevoelige gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds zijn vastgesteld hoeft geen rekening gehouden te worden met het geluid van activiteiten;
- d. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met het door activiteiten veroorzaakte geluid op een niet-geluidgevoelige gevel;
- e. Bij geluidgevoelige gebouwen die tijdelijk (voor niet meer dan 10 jaar) zijn toegelaten in het omgevingsplan geldt dat het omgevingsplan erin moet voorzien dat het geluid door een activiteit op deze gebouwen aanvaardbaar is. Maar de andere (hieronder in dit hoofdstuk beschreven) verplichtingen gelden niet;
- f. In paragraaf 2.3 hierboven is behandeld wat er geldt voor het geluid door activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds zijn vastgesteld. Omdat voor het geluid van activiteiten op industrieterreinen met geluidproductieplafonds al een regeling is geldt wat in dit hoofdstuk (3) staat niet voor deze activiteiten. Voor de volgende specifieke activiteiten geldt hoofdstuk 3 ook als deze activiteiten worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds zijn vastgesteld: windturbines, windparken, civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
- g. Wat hieronder in hoofdstuk 3 is opgenomen is eveneens niet van toepassing op doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. En niet van toepassing op het geluid door spoorvoertuigen op spoorwegemplacements die onderdeel zijn van spoorwegen met geluidproductieplafonds;
- h. In het omgevingsplan moet worden bepaald dat de waarden die het omgevingsplan bevat voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten niet van toepassing zijn op:
 1. het geluid door de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval;
 2. onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee is vermengd.

Als in het omgevingsplan naast of in plaats van de waarden andere regels over geluid zijn opgenomen dan kunnen deze regels geen betrekking hebben op wat hierboven bij a is genoemd, maar wel op wat bij b is genoemd.

Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. In het omgevingsplan moet worden bepaald dat de waarden voor het geluid dat door een activiteit wordt veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw (anders dan een woonschip of woonwagen) gelden op de gevel van een bestaand geluidgevoelig gebouw, dan wel op de locatie waar de gevel van een nieuw geluidgevoelig gebouw mag komen. Voor een woonschip of woonwagen moet in het omgevingsplan worden bepaald dat de waarden voor het geluid gelden op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van woonschepen of woonwagens. In het omgevingsplan moet worden bepaald dat de waarden voor het geluid dat door een activiteit wordt veroorzaakt binnen een geluidgevoelig gebouw gelden in de geluidgevoelige ruimten van dat gebouw. De waarden van het geluid door een activiteit zijn niet van toepassing op een geluidgevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit. Als een omgevingsplan waarden bevat voor het geluid door een activiteit in de agrarische sector, op een bedrijventerrein of in de horecasector, dan kan het omgevingsplan bepalen dat die waarden niet van

toepassing zijn op het geluid door die activiteit op een geluidgevoelig gebouw dat eerder functioneel verbonden was met die activiteit.

Geluid door (niet specifieke) activiteiten

In deze paragraaf is aangegeven wanneer het geluid van activiteiten op de gevels van, en binnen de geluidgevoelige ruimten van, geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Het gaat hierbij om het geluid van activiteiten die niet als specifieke activiteit zijn benoemd, het geluid van specifieke activiteiten wordt behandeld in paragraaf 3.3. Wat in deze paragraaf staat geldt niet voor activiteiten die hoofdzakelijk in de openbare buitenruimte worden verricht, en niet voor evenementen buiten een evenementenlocatie. Geluid dat niet representatief is voor een activiteit telt niet mee bij het geluid van die activiteit.

In het omgevingsplan moeten standaardwaarden en grenswaarden voor het geluid van activiteiten als waarden worden opgenomen. Voor het toelaatbare geluid van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw gelden standaardwaarden. Voor het toelaatbare geluid van een activiteit in een geluidgevoelige ruimte (binnenwaarde) binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw gelden grenswaarden. Met een inpandig geluidgevoelig gebouw wordt hetzelfde gebouw bedoeld als waarin de activiteit is gevestigd, bijvoorbeeld een woning boven een horeca-activiteit. Er is sprake van een aanpandig gebouw als het geluidgevoelige gebouw en het gebouw waarin de activiteit is gevestigd bouwkundig aan elkaar zitten. Het omgevingsplan kan voor gebouwen die niet in- of aanpandig zijn geen grenswaarden voor de binnenwaarde bevatten.

Toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

Voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw gelden de volgende standaardwaarden:

- a. Een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) als gevolg van activiteiten van:
 1. 50 dB(A) in de periode van 07.00 tot 19.00 uur (de dagperiode);
 2. 45 dB(A) in de periode van 19.00 tot 23.00 uur (de avondperiode);
 3. 40 dB(A) in de periode van 23.00 tot 07.00 uur (de nachtperiode);
- b. Een maximaal geluidniveau (L_{Amax}) veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen (bijvoorbeeld een vrachtwagen) van 70 dB(A) in de avondperiode en de nachtperiode;
- c. Een maximaal geluidniveau (L_{Amax}) veroorzaakt door andere piekgeluiden van 65 dB(A) in de avondperiode en de nachtperiode.

Het omgevingsplan kan om een aantal redenen waarden bevatten die afwijken van de hierboven genoemde standaardwaarden of die aanvullend zijn aan deze standaardwaarden, namelijk:

1. Als het omgevingsplan een activiteit toelaat op een in het omgevingsplan aangewezen bedrijventerrein dan kunnen voor die activiteit op geluidgevoelige gebouwen waarden in het omgevingsplan worden opgenomen die 5 dB(A) hoger zijn dan de (hierboven genoemde) standaardwaarden;
2. Als het omgevingsplan een activiteit toelaat in een in het omgevingsplan aangewezen agrarisch gebied, dan kan het omgevingsplan voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van geluid door die activiteit op geluidgevoelige gebouwen binnen dat agrarische gebied waarden bevatten die 5 dB(A) lager zijn dan de standaardwaarden. Dit geldt alleen voor de standaardwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en niet voor de standaardwaarden voor het maximale geluidniveau;
3. Als het omgevingsplan een woonschip toelaat dan kunnen voor de geluidbelasting van activiteiten op dat woonschip in het omgevingsplan waarden worden opgenomen die 5 dB(A) hoger zijn dan de standaardwaarden, als:
 - de locatie voor 1 juli 2012 voor een woonschip was bestemd;
 - de locatie voor 1 juli 2012 in een gemeentelijke verordening is aangewezen om door een drijvende woonfunctie te worden ingenomen en voor 1 juli 2022 voor een woonschip is bestemd, of als de aanwezigheid van een woonschip voor 1 juli 2022 in een omgevingsplan is toegelaten.

Van deze mogelijkheid om bij een woonschip waarden op te nemen die 5 dB(A) hoger liggen dan de standaardwaarden kan ook gebruik worden gemaakt als daarmee af wordt geweken van een in het omgevingsplan opgenomen waarde voor activiteiten in het agrarisch gebied die 5 dB(A) lager is dan de standaardwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;

4. In een omgevingsplan kunnen ook andere waarden dan de standaardwaarden worden opgenomen als deze waarden naar het oordeel van de gemeenteraad beter passen vanwege de aard of locatie van een activiteit, of vanwege de cumulatie van het geluid van meerdere activiteiten gezamenlijk. Deze andere waarden voor het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen kunnen zowel hoger als lager zijn dan de standaardwaarden, maar er kunnen ook waarden in een andere dosismaat worden opgenomen (bijvoorbeeld de dosismaat dB(C) voor laagfrequent geluid). Lagere waarden kunnen bijvoorbeeld worden opgenomen als er sprake is van cumulatie, om ervoor te zorgen dat er sprake blijft van een goede leef-omgevingskwaliteit. Hogere waarden kunnen bijvoorbeeld worden opgenomen voor een gemengd gebied waar een hogere geluidbelasting als aanvaardbaar wordt gezien. Of voor een incidentele of afwijkende bedrijfssituatie, waarbij ook regels kunnen worden opgenomen over de duur van de activiteit of over het treffen van maatregelen. Voor activiteiten bij of op een militair terrein of een terrein met een militair object kunnen andere waarden alleen hoger zijn dan de standaardwaarden.

Bij het opnemen van waarden die hoger zijn dan de standaardwaarden geldt als voorwaarde dat het geluid in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen (binnenwaarde) niet hoger mag zijn dan de grenswaarden. Deze voorwaarde geldt voor de bij punt 4 beschreven algemene mogelijkheid om hogere waarden op te nemen, en niet voor de specifieke mogelijkheden die bij de andere punten zijn aangegeven. In paragraaf "Toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige

gebouwen" is aangegeven wat de grenswaarden voor de binnenwaarde zijn. In die paragraaf gelden de grenswaarden alleen voor in- en aanpandige gebouwen, moeten de grenswaarden worden opgenomen in het omgevingsplan en zijn de grenswaarden normen voor diegene die de activiteit uitvoert. In deze paragraaf "Toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw" gelden de grenswaarden alleen voor panden die niet in- en aanpandig zijn. Omdat de grenswaarden hier alleen worden gebruikt bij de gemeentelijke bevoegdheid om hogere waarden dan de standaardwaarden op te nemen hoeven de grenswaarden in dit kader niet in het omgevingsplan te worden opgenomen.

De voorwaarde dat alleen hogere waarden dan de standaardwaarden kunnen worden toegestaan als het geluid in geluidgevoelige ruimten niet hoger is dan de grenswaarde geldt niet in de volgende gevallen:

- a. Als er zwaarwegende bouwkundige bezwaren zijn tegen het treffen van maatregelen aan de gevel die nodig zijn om te voldoen aan de grenswaarden. Waarbij geldt dat als er andere maatregelen zijn om de geluidwering zoveel mogelijk te verbeteren, deze maatregelen moeten worden getroffen;
- b. Als de eigenaar van het gebouw geen medewerking verleent aan het onderzoek naar het geluid in de geluidgevoelige ruimten, en naar de noodzakelijke geluidwerende maatregelen;
- c. Als de eigenaar geen medewerking verleent aan het treffen van geluidwerende maatregelen;

1. Voor de dagperiode gelden geen standaardwaarden voor het maximaal geluidniveau (L_{Amax}). Als de aard of locatie van een activiteit daarom vraagt kan ervoor worden gekozen om in het omgevingsplan voor de dagperiode een waarde op te nemen voor de geluidbelasting van die activiteit op geluidgevoelige gebouwen. Voor activiteiten bij of op een militair terrein of een terrein met een militair object is het niet mogelijk voor de dagperiode waarden voor het maximaal geluidniveau op te nemen;

2. Het omgevingsplan kan bepalen dat de in het omgevingsplan opgenomen standaardwaarden niet van toepassing zijn op bepaalde dagen of dagdelen in verband met in het omgevingsplan aangewezen activiteiten, of in verband met festiviteiten op een locatie waar het omgevingsplan deze activiteiten maximaal 12 etmalen per jaar toestaat;

3. De standaardwaarden gelden op de gevel of op de grens van de locatie waar een woonschip of woonwagen is toegestaan. In afwijking daarvan kan het omgevingsplan bepalen dat de standaardwaarden gelden op een locatie die dicht bij de activiteit is gelegen dan de gevel dan wel de locatielgrens. Door van deze mogelijkheid gebruik te maken kan de geluidruimte van een activiteit worden beperkt, zodat het mogelijk blijft om nieuwe geluidgevoelige gebouwen dicht bij de activiteit te situeren dan bestaande geluidgevoelige gebouwen. De mogelijkheid om een andere locatie te bepalen waar de standaardwaarden gelden kan niet worden gebruikt voor activiteiten bij of op een militair terrein of een terrein met een militair object;

4. In het omgevingsplan kan worden opgenomen dat voor bepaalde activiteiten geheel of gedeeltelijk geen waarden voor geluid gelden. Bijvoorbeeld als deze activiteiten door hun aard of afstand niet relevant kunnen bijdragen aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij kan ook worden gedacht aan activiteiten die niet dagelijks of regelmatig geluid produceren. Bij het toepassen van deze mogelijkheid moet het voldoende zeker zijn dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is;

5. Het is mogelijk om (als dit goed kan worden gemotiveerd) in het omgevingsplan in plaats van de standaardwaarden gebruiksregels op te nemen. Daarbij kan worden gedacht aan sluitingstijden voor bedrijven of terrassen, of aan venstertijden voor distributietransport. Gebruiksregels kunnen ook aanvullend aan de standaardwaarden voor geluid in het omgevingsplan worden opgenomen. Voor activiteiten bij of op een militair terrein of een terrein met een militair object is het niet mogelijk om in plaats van de standaardwaarden gebruiksregels op te nemen.

Toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

Voor het toelaatbare geluid in de geluidgevoelige ruimten binnen een inpandig of aanpandig geluidgevoelig gebouw (de binnenwaarde) gelden de volgende grenswaarden:

- a. Een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) als gevolg van activiteiten van:
 1. 35 dB(A) in de periode van 07.00 tot 19.00 uur (de dagperiode);
 2. 30 dB(A) in de periode van 19.00 tot 23.00 uur (de avondperiode);
 3. 25 dB(A) in de periode van 23.00 tot 07.00 uur (de nachtperiode);
- b. Een maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen (bijvoorbeeld een vrachtwagen) van 55 dB(A) in de avondperiode en de nachtperiode;
- c. Een maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) veroorzaakt door andere piekgeluiden van 45 dB(A) in de avondperiode en de nachtperiode.

Het omgevingsplan kan om een aantal redenen waarden bevatten die afwijken van de hierboven genoemde grenswaarden of die aanvullend zijn aan deze grenswaarden, namelijk:

- a. Voor de dagperiode gelden geen grenswaarden voor het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$). Als de aard of locatie van een activiteit daarom vraagt kan ervoor worden gekozen om in het omgevingsplan voor de dagperiode een waarde op te nemen voor de geluidbelasting van die activiteit in de geluidgevoelige ruimten binnen een inpandig of aanpandig geluidgevoelig gebouw. Voor activiteiten bij of op een militair terrein of een terrein met een militair object is het niet mogelijk voor de dagperiode waarden voor het maximaal geluidniveau op te nemen;
- b. Het omgevingsplan kan bepalen dat de in het omgevingsplan opgenomen grenswaarden niet van toepassing zijn op bepaalde dagen of dagdelen in verband met in het omgevingsplan aangewezen activiteiten, of in verband met festiviteiten op een locatie waar het omgevingsplan deze activiteiten maximaal 12 etmalen per jaar toestaat;
- c. In het omgevingsplan kan worden opgenomen dat voor bepaalde activiteiten geheel of gedeeltelijk geen waarden voor geluid gelden. Bijvoorbeeld als deze activiteiten door hun aard of afstand niet relevant kunnen bijdragen aan het geluid in de geluidgevoelige ruimten binnen een inpandig of aanpandig geluidgevoelig gebouw. Daarbij kan ook worden gedacht aan activiteiten die niet dagelijks of regelmatig geluid produceren. Bij het toepassen van deze mogelijkheid moet het voldoende zeker zijn dat het geluid in de betreffende geluidgevoelige ruimten aanvaardbaar is;
- d. Het is mogelijk om (als dit goed kan worden gemotiveerd) in het omgevingsplan in plaats van de grenswaarden gebruiksregels op te nemen. Daarbij kan worden gedacht aan sluitingstijden voor bedrijven of terrassen, of aan venstertijden voor distributietransport. Gebruiksregels kunnen ook aanvullend aan de grenswaarden voor geluid in het omgevingsplan worden opgenomen. Voor activiteiten bij of op een militair terrein of een terrein met een militair object is het niet mogelijk om in plaats van de grenswaarden gebruiksregels op te nemen.

Geluid door specifieke activiteiten

Met een aantal specifieke activiteiten moet in het omgevingsplan anders worden omgegaan dan hierboven in paragraaf 3.2 is beschreven. Het gaat om de volgende specifieke activiteiten: windturbines, windparken, civiele buitenschietsbanen en militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen op een militair terrein dat is genoemd in bijlage XIII van het Bkl (NB in deze bijlage staan geen militaire terreinen binnen de gemeente Rotterdam genoemd).

Als in het omgevingsplan het opwekken van elektriciteit met een windturbine of windpark wordt toegelaten dan moeten daarbij de standaardwaarde 47 dB L_{den} en 41 dB L_{night} voor het toelaatbare geluid door deze activiteiten op een geluidgevoelig gebouw, worden opgenomen. Er kan voor worden gekozen om in het omgevingsplan hogere of lagere waarde op te nemen dan de twee standaardwaarden. Een omgevingsplan kan alleen lagere waarden bevatten als dat, gelet op cumulatie met het geluid van een andere windturbine

of een ander windpark of gelet op de bijzondere aard van het gebied, nodig is om te zorgen voor een aanvaardbaar geluid. Een gebied waarvoor een lagere waarde nodig zou kunnen zijn is bijvoorbeeld een stiltegebied. In het omgevingsplan kunnen geen andere regels over geluid op een geluidgevoelig gebouw, door het opwekken van elektriciteit met een windturbine of windpark, dan de bovengenoemde standaardwaarden of afwijkingen daarvan worden opgenomen. Dit betekent dat het bij deze activiteiten niet mogelijk is om, in plaats van of aanvullend aan waarden, gebruiksregels op te nemen.

Als in het omgevingsplan een civiele schietbaan waar met vuurwapens wordt geschoten (of een militaire schietbaan of militair springterrein op een bovengenoemd militair terrein) wordt toegelaten dan moet daarbij de standaardwaarde 50 dB $B_{s,dan}$ voor het toelaatbare geluid door de activiteit op een geluidgevoelig gebouw, worden opgenomen. Voor een civiele schietbaan kan in afwijking van de standaardwaarde een lagere waarde worden opgenomen. Voor militaire schietbanen of militaire springterreinen kan een hogere waarde dan de standaardwaarde worden opgenomen, mits die hogere waarde niet hoger is dan:

- 60 dB $B_{s,dan}$ voor militaire schietbanen of militaire springterreinen waarop artikel 3.335 van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing is;
- 55 dB $B_{s,dan}$ voor andere militaire schietbanen en militaire springterreinen.

In het omgevingsplan kunnen geen andere regels over geluid op een geluidgevoelig gebouw, door een civiele schietbaan waar met vuurwapens wordt geschoten of een militaire schietbaan of militair springterrein op een militair terrein, dan de bovengenoemde standaardwaarde of afwijkingen daarvan worden opgenomen. Dit betekent dat het bij deze activiteiten niet mogelijk is om, in plaats van of aanvullend aan waarden, gebruiksregels op te nemen.

Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer vervallen. De gemeente dient ervoor te zorgen dat in een omgevingsplanwijziging in ieder geval de regels staan die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Ow). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar (bijvoorbeeld afstand tussen een woning en een bedrijf);
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie (bijvoorbeeld via waarden voor geluidimmissie of preventieve maatregelen).

Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl bevat het omgevingsplan regels die geluidgevoelige gebouwen beschermen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen.

Bij elke omgevingsplanwijziging houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.59, lid 1 Bkl). Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten samen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Door het opnemen van de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl in het omgevingsplan voldoet de gemeente in principe aan de eis van aanvaardbaarheid van artikel 5.59, lid 2 Bkl. De standaardwaarden uit dit artikel zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. De gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Daarnaast kan de gemeente kiezen voor afwijkende standaardwaarden voor bedrijventerreinen (5 dB hoger) en voor agrarische gebieden (5 dB lager). Eis hierbij blijft aanvaardbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. De gemeente kan het gewenste evenwicht ook bereiken door bijvoorbeeld het opleggen van preventieve maatregelen, in aanvulling op of in plaats van de waarde.

5.16.2. Onderzoek

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied bevinden zich geen milieubelastende activiteiten in de vorm van agrarische bedrijven.

Door dBvision is voor het wijzigingsgebied ZuidPleinweg een geluidonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als **bijlage 6** bij de motivering toegevoegd. In het akoestisch onderzoek is gekeken naar het stemgeluid afkomstig van terrassen aan het Zuidplein en passerende bezoekers aan theater Zuidplein, hoewel voor deze bronsoorten geen specifieke wet- en regelgeving geldt. In het onderzoek is een uitgebreid overzicht weergegeven van de geluidbelastingen bij de onderzochte locatie ten gevolge van het stemgeluid op de terrassen voor horeca (categorie 2) aan het Zuidplein. De maximaal berekende geluidbelasting vanwege de terrassen bedraagt 53 dB(A) in de dagperiode en 56 dB(A) in de avondperiode en 52 dB (A) in de nachtperiode. Deze geluidbelastingen zijn lager dan de richtwaarden uit de VNG publicatie voor de dag als de avondperiode. Het hoogst berekende piekniveau (L_{max}) is 64 dB(A). De richtwaarden uit de VNG publicatie voor maximale geluidbelastingen worden niet overschreden.

In het akoestisch onderzoek is tevens een uitgebreid overzicht weergegeven van de geluidbelastingen bij de

onderzochte locatie ten gevolge van het stemgeluid vanwege bezoekers aan het theater Zuidplein, afkomstig uit Tarwewijk. De maximaal berekende geluidbelasting vanwege de bezoekers bedraagt 27 dB(A) in de avondperiode. Deze geluidbelasting is lager dan de richtwaarden uit de VNG publicatie voor de avondperiode. Het hoogst berekende piekniveau (L_{max}) is 64 dB (A). De richtwaarden uit de VNG publicatie voor piekgeluid worden niet overschreden.

Daarnaast kan de geluidproductie van het terras beperkt worden door het aantal aanwezige personen te beperken. Door het aantal toe te laten personen te halveren (maximaal 1 persoon per 2,8 meter toegestaan) kan de geluidproductie worden beperkt met 3 dB. Hiermee kan de geluidbelasting in de dagperiode worden teruggebracht tot de richtwaarden. Door de openingstijd van het terras in de dag te beperken en de terrassen te sluiten in de avond- en nachtperiode kunnen de overschrijdingen van de richtwaarden worden voorkomen. Daarmee kan worden geconcludeerd dat diverse maatregelen kunnen worden gebruikt om een aanvaardbaar geluidniveau te creëren.

5.16.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft geluid door activiteiten niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

5.17 M.e.r.-beoordeling

5.17.1. Kader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Ook Afdeling 11.2 van Ob en paragraaf 16.4.2 wordt betrokken bij het bepalen van de project-mer-(beoordelings)plicht.

Paragraaf 16.4.1. van de Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Ob bevatten het wettelijk kader voor de plan-mer-(beoordelings)plicht en worden indien van toepassing ook betrokken in het advies. Ook jurisprudentie maakt onderdeel uit van het beoordelingskader van de mer-(beoordelings)plicht, zoals jurisprudentie over samenhang en voorzienbaarheid bijvoorbeeld.

Omgevingswet en Omgevingsbesluit

Plan-mer en project-mer

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen een milieueffectrapportage (mer) voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en een milieueffectrapportage voor projecten (paragraaf 16.4.2). Op grond van Ow artikel 16.43 zijn in het Omgevingsbesluit de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen, die mer-(beoordelings)plichtig zijn. Een plan-mer-plicht geldt op grond van Ow artikel 16.36 voor – onder andere – een plan of programma als dat het kader vormt voor te nemen besluiten voor deze projecten.

Project-mer en mer-beoordeling

Voor de milieueffectrapportage voor projecten is onderscheid gemaakt tussen projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt (Ow artikel 16.43 lid 1 sub a), en projecten waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben (Ow artikel 16.43 lid 1 sub b). Die projecten zijn aangegeven in bijlage V van het Omgevingsbesluit, respectievelijk kolom 2 en 3.

In geval van een mer-plichtig project maakt degene die voornemens is het project uit te voeren het milieueffectrapport. Over de uitvoering en inhoud van een project-MER staan nadere regels in paragraaf 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Indien degene die voornemens is een mer-beoordelingsplichtig project uit te voeren geen milieueffectrapport maakt, beoordeelt het bevoegd gezag of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Daarbij moet rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (Ow artikel 16.43 lid 2 en 3):

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Degene die voornemens is het project uit te voeren – en geen milieueffectrapport maakt – moet dat voornemen mededelen aan het bevoegd gezag (Ow artikel 16.45). Over de inhoud van deze mededeling staan regels in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Na ontvangst van en op grond van de informatie in deze mededeling, neemt het bevoegd gezag de beslissing of sprake is van aanzienlijke milieueffecten – en als dat het geval is een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het resultaat van deze beoordeling met de bijbehorende motivering wordt opgenomen in het besluit (Ob artikel 11.11).

5.17.2. Onderzoek

Om te beoordelen of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject dienen de volgende drie vragen te worden doorlopen:

- a. Is de voorgenomen activiteit vergelijkbaar met de huidige planologische situatie?
- b. Is de voorgenomen activiteit vergelijkbaar met de bestaande omgeving?
- c. Is de (milieu)impact van de voorgenomen activiteit naar verwachting groter, kleiner of gelijk aan de huidige feitelijke situatie?

In casu gaat het om sloop-nieuwbouw. De huidige bestemming is 'Gemengd' en heeft onder anderen een woonfunctie. De voorgenomen activiteit is dus vergelijkbaar met de huidige planologische situatie. Er worden maximaal 270 nieuwe woningen en 4.000 m² aan commerciële ruimten gerealiseerd. De huidige bebouwing bestaat uit drie bouwdelen (twee vijflaagse flats en een drielaags rijtje). Op dit moment zijn er winkelgalerijen in de vijflaagse flats. Op dit moment worden er veel woonfuncties toegevoegd rondom Zuidplein. Ook hebben veel locaties de bestemming 'Gemengd'. De voorgenomen activiteit is daarom vergelijkbaar met de bestaande omgeving. Voor wat betreft het laatste punt: ook de (milieu)impact van de voorgenomen activiteit is vergelijkbaar met de huidige feitelijke situatie, aangezien de functies 'wonen' en 'gemengd' blijven toegestaan.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierdoor hoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

5.17.3. Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierdoor hoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

5.18 Lichthinder

5.18.1. Kader

In Nederland is er geen rijksbeleid op het gebied van nachtelijke verlichting en donkertebescherming. Lichthinder is genoemd in artikel 2.2 onder de oogmerken van het Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal). Voor alle milieubelastende activiteiten uit het Bal geldt een specifieke zorgplicht met betrekking tot lichthinder.

Regels voor sportvelden zijn onder de Omgevingswet niet langer meer op rijksniveau geregeld, maar zijn in de Bruidsschat opgenomen. In artikel 22.239 is opgenomen op welke momenten de verlichting van sportvelden uitgeschakeld dient te zijn om lichthinder te beperken. Natuur wordt onder de Omgevingswet beschermd tegen lichthinder. Het gaat hierbij zowel om soortbescherming als gebiedsbescherming. Echter vindt een concrete toetsing van lichthinder op natuur alleen plaats bij nieuwe bouwplannen of werkzaamheden.

Lichtvervuiling/licthinder valt onder “milieuverontreiniging” zoals benoemd in art. 8.9 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en op grond van artikel 4:2 tweede lid, 2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 8.9 Bkl kan het bevoegd gezag een lichtonderzoek vragen, waarin een bedrijf onderzoekt of ze aan de NSVV Richtlijn Lichthinder (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) kan voldoen. In deze richtlijn staan diverse grenswaarden benoemd van de lichtsterkte in candela (cd), de verlichtingssterkte in lux, de luminantie in cd/m² en de upward light ratio (ULR).

5.18.2. Onderzoek

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied ligt een aantal sportvelden met de daarbij behorende verlichting. Hierdoor kan lichthinder/lichtvervuiling optreden. Het gaat om de volgende sportvelden:

- Fußballplatz Zuidplein (circa 280 m afstand);
- Meerdere sportvelden bij het Jeny Dekhuis (circa 700 m afstand);
- Meerdere sportvelden Sportplaza Zuiderpark (circa 1 km afstand).

Vanwege de ruime afstand tot het wijzigingsgebied en de al aanwezige bebouwing tussen de sportvelden en het wijzigingsgebied, is de verwachting dat er weinig tot geen hinder door sportveldverlichting zal optreden. Verder zijn er in de omgeving van het wijzigingsgebied geen kassen aanwezig. Eventuele lichthinder hierdoor wordt dan ook uitgesloten.

5.17.3. Conclusie

De planlocatie bevindt zich niet in de directe nabijheid van sportvelden of kassen, welke in de avond verlicht moeten worden. De verwachting is dat dit milieuthema geen belemmering vormt.

6 Kostenverhaal

6.1 Kader

Het verhalen van kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds-) ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten. Die activiteiten zijn aangegeven in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. In dat geval dient het kostenverhaal via een van onderstaande opties te worden verzekerd:

- anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 - een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
 - via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft;
- via regels over kostenverhaal in het omgevingsplan. Die regels hebben in ieder geval betrekking op het verhalen van kosten, gekoppeld aan een kostenverhaalsgebied. Net als in een exploitatieplan (onder de Wro) kunnen in dit verband ook regels worden opgenomen over fasering van en koppelingen tussen werkzaamheden en/of activiteiten, locatie-eisen en woningbouwcategorieën (artikel 5.161c Bkl).

Bij het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet de keuze voor een van de opties voor het kostenverhaal gemotiveerd worden (in de motivering). Als er gekozen wordt voor het opnemen van regels kostenverhaal, dienen deze op maat te worden gemaakt voor elke ontwikkeling met kostenverhaalplichtige activiteiten.

6.2 Onderzoek

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid). De gemeenteraad zal de grondexploitatie vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De kosten van grondexploitatie worden anderszins verhaald middels gronduitgifte door de gemeente. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen wordt een grondexploitatie vastgesteld met een tekort. Ter dekking van dit tekort heeft de gemeente een voorziening getroffen.

Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden. Getracht wordt de benodigde gronden door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige omgevingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het omgevingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan is geborgd.

Grondexploitatie

Nadat de gemeente de gronden binnen het wijzigingsgebied heeft verworven, is het voornemen om de bouwrijpe grond, na het doorlopen van de Didam-procedure, uit te geven doormiddel van een bouwclai-movereenkomst. De gemeente houdt een gemeentelijke grondexploitatie bij, waar de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van grond en de opbrengsten die gerealiseerd moeten worden met de verkoop van de grond worden bijgehouden. Eventuele tekorten worden gecompenseerd doormiddel van subsidies of alternatieve dekkingsbronnen.

6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid). De gemeenteraad zal de grondexploitatie vaststellen. De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de grondexploitatie. Hiermee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, dit borgt de uitvoering van het plan.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en illegaal gebruik voor de gemeente niet direct zichtbaar. Veelal wordt dit bij de gemeente duidelijk nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende omgevingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het “Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen” uit 2009, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

Omdat in onderhavige situatie sprake is van sloop-nieuwbouw, is het bovenstaande niet aan de orde.

8 Participatie

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het participatiebeleid van de gemeente Rotterdam is toegepast, evenals de wijze waarop burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Vervolgens wordt aangegeven en gemotiveerd wat er met de resultaten van de participatie is gedaan en op welke wijze invulling is gegeven in het plan.

8.2 Participatietraject

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft de gemeenteraad van Rotterdam een participatiebeleid onder de Omgevingswet vastgesteld. De ambitie is dat bij elke visie, programma, plan of initiatief een afweging wordt gemaakt over het inzetten en vormgeven van participatie. Dit participatiebeleid geeft invulling aan deze ambitie, specifiek gericht op kerninstrumenten van de Omgevingswet: de omgevingsvisie, omgevingsprogramma's, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

De initiatiefnemer is de gemeente Rotterdam. Zij werkt samen met ontwikkelaar Stebru aan de ontwikkeling. In het kader van de planvorming is een participatietraject doorlopen. Het volledige participatieverslag is als **bijlage 12** bij deze motivering opgenomen.

Vanaf begin 2022 tot begin 2023 heeft een verkenningfase plaatsgevonden, waar de volgende stappen zijn gezet:

- a. Bewonersconsulenten hebben bewoners (huurders) thuis over hun woningsituatie gesproken;
- b. Het gesprek is gestart met de eigenaar die een van de twee blokken in eigendom heeft;
- c. Het verspreiden van een bewonersbrief, waarin de volgende onderwerpen worden toegelicht:
 1. De uitkomsten van individuele gesprekken;
 2. Toelichting dat er vanuit de gemeente aan de plannen wordt gewerkt;
 3. Een uitnodiging om mee te denken en de inbreng mee te nemen naar het voorstel aan college Burgemeester en Wethouder;
 4. Acties geformuleerd m.b.t. enkele overlastsituaties die sommige bewoners ervaren; Het in gesprek gaan met verschillende eigenaren in de plint en overige eigenaren;
- d. Het organiseren van een bijeenkomst over de eerste ideeën van de nieuwbouw en de hulp die de gemeente kan bieden bij herhuisvesting;
- e. Het informeren doormiddel van een nieuwsbrief van bewoners en ondernemers in de omgeving van beide blokken over de ambitie om hier meer en betere woningen te realiseren.

Situatie 2025

Sinds 2023 is de gemeente in gesprek met de eigenaar van het blok aan de Pleinweg. Dit is tevens ook de eigenaar van het blok aan de Zuidpleinzijde. De voorkeur van de eigenaar is om al diens bezit bij de herontwikkeling te betrekken. De eigenaar heeft een architect voorgesteld en een alternatief voorstel laten opstellen. Uit dit voorstel blijkt dat er 250 nieuwbouwwoningen mogelijk zijn. Wel vereist het plan meer sloop dan eerder is gecommuniceerd met de bewoners.

De gemeente heeft tijdens de verkenningfase een concept-projectambitiedocument opgesteld. Hiervoor is middels twee informatiemomenten geparticipeerd, namelijk:

- Bewoners van het blok over de sloop (23 september 2025);
- Omwonenden van het blok over de nieuwbouwambitie (1 oktober 2025).

Bewonersavond sloop Zuidpleinzijde - 23 september 2025

Er waren circa 25 bewoners aanwezig van circa 12 adressen (van in totaal 44 adressen waarvan 33 huurders met huurcontract voor onbepaalde tijd). Verder was er een fractievoorzitter van de gemeentelijke

SP-fractie en een wijkraadslid aanwezig. De situatie van de afgelopen jaren is toegelicht, wat heeft geleid tot de ambitie van een plan met een grotere omvang. Daarnaast zijn de vragen van de bewoners beantwoord.

Bewonersbegeleiding medio september – eind oktober 2025

Alle bewoners, op één na, zijn persoonlijk thuis bezocht en hebben een gesprek gehad met de bewonersbegeleider. Hieruit komt het volgende beeld:

- Een deel van de bewoners is als kwetsbaar aan te merken;
- Een meerderheid heeft geen behoefte om terug te keren op deze locatie;
- Voor een klein deel is kopen van een nieuwe woning een optie;
- Een deel gaat actief op zoek naar een andere woning;
- Veel klachten over de huidige woning: schimmel, koud door enkel glas;
- Een meerderheid begrijpt de nieuwbouwplannen en is bereid te verhuizen. Slechts een enkele is teleurgesteld en wil blijven wonen in de huidige woning.

Bewonersavond concept Ambitiedocument Goereesestraat – Pleinweg - 1 oktober 2025

Tijdens de bewonersavond was de gemeente met het concept ambitiedocument aanwezig, maar ook met tekeningen van het openbare ruimte plan dat in uitvoering is. Daarnaast waren de ontwikkelaar en architect aanwezig met een maquette en 3D beelden van de voorgestelde massa aanwezig. Bewoners konden met post-its suggesties doen voor voorzieningen, woningtypen etc. Ondanks de 600 brieven kwamen slechts 12 geïnteresseerden langs. Vier bewoners van de Zuidpleinvleugel wilden vooral duidelijkheid over de sloopplanning en hun rechten. Twee bewoners van de Goereesestraat gaven opmerkingen over parkeren en overlast in de openbare ruimte.

De twee participatieavonden hebben waardevolle inzichten opgeleverd over wat er leeft in de buurt. Bewoners waarderen dat de gemeente de plannen tijdig deelt, maar er is behoefte aan meer duidelijkheid over de planning, herhuisvesting en terugkeermogelijkheden. De gemeente neemt de signalen mee bij de verdere uitwerking van het ambitiedocument en de voorbereiding op de besluitvorming in 2026.

8.3 Vooroverleg

In het kader van een zorgvuldige afstemming met een aantal samenwerkingspartners heeft de gemeente in februari / maart 2026 overleg gevoerd over het concept van de omgevingsplanwijziging. Hieronder is een korte samenvatting van dit vooroverleg opgenomen.

- Waterschap Hollandse Delta: aangegeven is dat het beleid is gewijzigd en dat de 10% compensatie zoals genoemd in de waterparagraaf nu 14% is. Dit is aangepast in de motivering bij het wijzigingsbesluit en er is ook een juridische regel hierover opgenomen in de planregels.
- DCMR: op diverse milieuonderwerpen is puntsgewijs geadviseerd. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan diverse wijzigingen in de omgevingsplanwijziging doorgevoerd. De gemeente heeft hierover puntsgewijs gereageerd richting de DCMR.
- Evides Waterbedrijf: er zijn diverse uitvoeringsaspecten en aandachtspunten meegegeven, zoals bereikbaarheid, toegankelijkheid en aansluitcapaciteit. De gemeente zit voorafgaand aan de uitvoering altijd met alle nutsbedrijven om tafel. De gemeente voert ook regulier overleg met alle nutsbedrijven om gemeentebreed zoveel mogelijk af te stemmen.
- Gasunie: aangegeven is dat de projectlocatie buiten het aandachtsgebied van de gasinfrastructuur valt, en dat daarmee vast staat dat de gasinfrastructuur geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
- KPN: aangegeven is dat er enkele aandachts- en knelpunten zijn voorzien m.b.t. de infrastructuur van KPN. De gemeente zal hierover met KPN in overleg treden, net zoals met de andere nutsbedrijven (zie hierboven).
- TenneT: aangegeven is dat TenneT binnen de grenzen van het plan geen hoogspanningsverbindingen in beheer heeft, en derhalve geen opmerkingen heeft op het plan.
- Veiligheidsregio: de veiligheidsregio heeft een adviesbrief geschreven ten aanzien van de omgevingsplanwijziging. Deze is verwerkt in de paragraaf 'omgevingsveiligheid' van deze motivering. Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd, maar worden wel enkele algemene adviezen gegeven.

9 Uitwerking in het omgevingsplan Rotterdam

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de uitgangspunten van het plan worden uitgewerkt in de regels van het omgevingsplan Rotterdam. Zo wordt een toelichting gegeven op elke afzonderlijke activiteit en op welke wijze de doorwerking plaatsvindt in het omgevingsplan Rotterdam. Ook de in de regels opgenomen regelingen en/of beperkingen dienen te worden gemotiveerd.

9.2 Locatie in het gemeentelijk omgevingsplan

De gemeente Rotterdam werkt tijdens de transitiefase met een zogenaamd ontwikkelhoofdstuk in het omgevingsplan, waar de regels voor een concrete gebiedsontwikkeling worden opgenomen. Het betreft hoofdstuk 17. Dit hoofdstuk kan worden gezien als een tijdelijk hoofdstuk, waar de regels voor een specifieke ontwikkeling bij elkaar staan, zodat dit een duidelijke bij elkaar behorende set regels is ten behoeve van de ontwikkeling én dit het opbouwen van het gemeentebrede plan niet in de weg zit

Voor de locatie “ZuidPleinweg” is een afzonderlijke titel aangewezen in hoofdstuk 17, die grotendeels op zichzelf fungeert, maar soms ook gebruik maakt van regels die al in de andere, definitieve hoofdstukken van het omgevingsplan staan. Denk voor dit laatste aan het algemene verbod op het bouwen zonder omgevingsvergunning, dat de gemeente al heeft verplaatst vanuit de bruidsschat (hoofdstuk 22) naar het uiteindelijke hoofdstuk over bouwen.

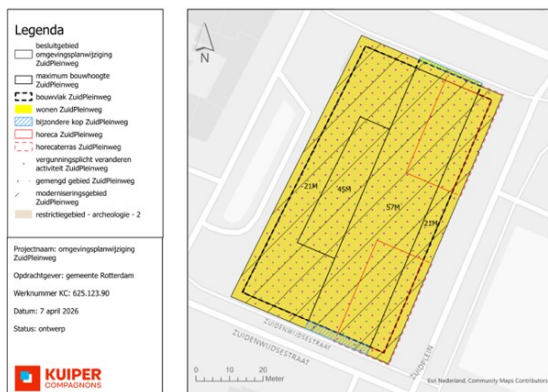
9.3 Afdelingen en activiteiten

De titel voor de locatie “ZuidPleinweg” is opgedeeld in de volgende afdelingen:

- a. Afdeling 17.1. Algemene bepalingen. Hier is aangegeven waar de regels gelden en is een algemeen gebruiksverbod opgenomen.
- b. Afdeling 17.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving. Hier zijn de moderniseringsplicht en het thema ‘bouwwerken’ geregeld. Hier wordt ook terugverwezen naar algemene regels uit hoofdstuk 4 van het omgevingsplan.
- c. Afdeling 17.3 Activiteiten
 1. In deze afdeling zijn de meeste inhoudelijke regels voor deze locatie gesteld. Ter plaatse van het werkingsgebied ‘vergunningplicht veranderen activiteit ZuidPleinweg’ is het alleen met een omgevingsvergunning toegestaan om een gebruiksactiviteit te veranderen. In deze afdeling is ook een regeling voor het parkeren opgenomen (met een verwijzing naar de beleidsregel parkeernormen), en een regeling voor het overschrijden van de standaardwaarden voor geluid ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen. Die is in dit geval afgestemd op de specifieke berekeningsresultaten uit het akoestisch onderzoek. In deze afdeling zijn ook de inhoudelijke bepalingen en de minimale en maximale oppervlaktes aan de niet-woonfuncties geregeld. In deze afdeling is ook een specifieke regeling opgenomen voor uitstekende bouwdelen, die is afgestemd op de bouw-enveloppe voor deze ontwikkeling. Tot slot is in deze afdeling een regeling opgenomen voor archeologische waarden.
- d. Afdeling 17.4 Bouwwerken
 1. In deze afdeling zijn specifieke beoordelingsregels opgenomen voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Daarbij is ook een verwijzing gemaakt naar de beleidsregel parkeernormen. In deze afdeling is ook het minimum en maximum aantal woningen geregeld.

9.4 Werkingsgebieden

De regels zijn gekoppeld aan verschillende werkingsgebieden. Via annotaties worden deze werkingsgebieden technisch gekoppeld aan de betreffende regels. In afbeelding 9.1. zijn alle opgenomen werkingsgebieden uit deze omgevingsplanwijziging tezamen weergegeven.



Afbeelding 9.1.: overzicht werkingsgebieden uit deze omgevingsplanwijziging