



Gemeente Rotterdam  
dS+V

# BESTEMMINGSPLAN MATHENESSERDIJK E.O.

10 november 2012

 **BODG**  
ruimtelijk advies



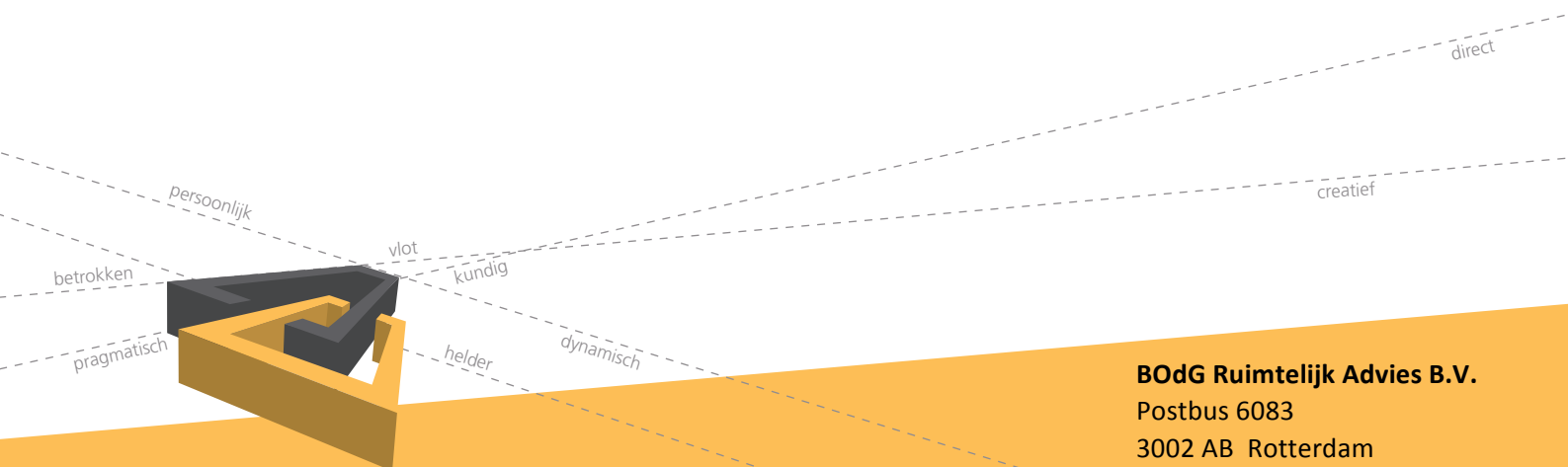


# BESTEMMINGSPLAN

## MATHENESSERDIJK E.O.

Bevoegd gezag  
Opdrachtgever  
Ontwerp  
Vaststelling  
Onherroepelijk

**Gemeente Rotterdam**  
Deelgemeente Delfshaven  
30 september 2011  
6 september 2012  
10 november 2012



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



# INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN

IV. VERBEELDING (APART BIJGEVOEGD)



# I. TOELICHTING





# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b> .....                       | <b>11</b> |
| 1.1 Aanleiding .....                            | 11        |
| 1.2 Ligging en begrenzing .....                 | 11        |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....              | 12        |
| 1.4 Gekozen planopzet .....                     | 12        |
| <b>2. BELEIDSKADER</b> .....                    | <b>13</b> |
| 2.1 Nationaal beleid.....                       | 13        |
| 2.2 Provinciaal beleid.....                     | 15        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid.....                    | 15        |
| <b>3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b> ..... | <b>17</b> |
| 3.1 Historie plangebied.....                    | 17        |
| 3.2 Huidige situatie.....                       | 17        |
| 3.3 Ruimtelijke kenmerken.....                  | 18        |
| <b>4. PLANBESCHRIJVING</b> .....                | <b>19</b> |
| 4.1 Autogereleerde bedrijvigheid.....           | 19        |
| 4.2 Hotspot .....                               | 20        |
| 4.3 Belevingswaarde.....                        | 20        |
| <b>5. WATER</b> .....                           | <b>21</b> |
| 5.1 Beleidskader en watertoets.....             | 21        |
| 5.2 Beschrijving watersysteem .....             | 22        |
| 5.3 Wateropgave .....                           | 23        |
| 5.4 Waterveiligheid .....                       | 23        |
| 5.5 Overleg met de waterbeheerder(s) .....      | 23        |
| <b>6. RUIMTELIJKE (MILIEU) ASPECTEN</b> .....   | <b>25</b> |
| 6.1 Beleid .....                                | 25        |
| 6.2 Milieuzonering.....                         | 25        |
| 6.3 Geluid .....                                | 26        |
| 6.4 Luchtkwaliteit .....                        | 28        |
| 6.5 Externe veiligheid .....                    | 28        |
| 6.6 Bodem .....                                 | 29        |
| 6.7 Archeologie.....                            | 30        |
| 6.8 Flora en fauna.....                         | 32        |
| 6.9 Duurzaamheid en energie .....               | 33        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>7. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>         | <b>35</b> |
| 7.1 De opzet van de planregels .....        | 35        |
| 7.2 Handhaving.....                         | 37        |
| <b>8. UITVOERBAARHEID.....</b>              | <b>39</b> |
| 8.1 Financiële uitvoerbaarheid .....        | 39        |
| 8.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro ..... | 39        |

# 1. INLEIDING

## 1.1 *Aanleiding*

In het kader van de integrale aanpak van de Mathenesserdijk is het college van burgemeester en wethouders voorgesteld om het vigerende bestemmingsplan “Bospolder-Tussendijken” voor het gebied rond de Mathenesserdijk en de Spangeseкаде te herzien. Met de herziening wordt een aantal thans in uitvoering zijnde ontwikkelingen juridisch verankert. Daarnaast voorziet de herziening in een meer flexibele regeling om de voorgestane veranderingen te realiseren.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft het gedeelte van de Mathenesserdijk dat is gelegen in de wijk Tussendijken. Het plangebied strekt zich uit van de Grote Visserijstraat aan de noordzijde tot de Noordschans aan de zuidzijde. De westelijke grens wordt voor een groot deel bepaald door de perceelsgrenzen van de panden aan de Mathenesserdijk. De oostgrens betreft de waterlijn van de Delfshavense Schie. Daarmee maakt ook de Spangeseкаде deel uit van het plangebied. Op afbeelding 1 is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in de wijk Tussendijken.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Bospolder-Tussendijken”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 20 september 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 20 mei 2008. Het plan is op 25 februari 2009 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan zijn de panden aan de westzijde van de Mathenesserdijk bestemd als “Gemende bebouwing”, terwijl de panden aan de oostzijde zijn voorzien van een woonbestemming. Binnen beide bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen voor andere functies, zoals garagebedrijven en detailhandel.

### **1.4 Gekozen planopzet**

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij bevatten enerzijds een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de hogere overheden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridische vertaling van de gewenste ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan (hoofdstuk 4). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels.

Qua planopzet sluit het plan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO). Het plan voorziet in een gedetailleerde bestemmingsregeling waarmee de bestaande bebouwing wordt vastgelegd.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt een aantal relevante onderdelen van het beleidskader aan de orde. Dit betreft het kader van het rijksbeleid, het provinciale beleid en van het gemeentelijke beleid.

### 2.1 *Nationaal beleid*

#### *Nota Ruimte*

De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordening'.

De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt – anders dan tot nu toe het geval was – meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij betrokken partijen gelegd.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken partijen. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

#### *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid*

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Rijk een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het Rijk heeft hier de

ationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

De hierboven genoemde AMvB is de zogenaamde “AMvB Ruimte” welke thans in ontwikkeling is. Deze AMvB wordt in twee rondes (tranches) tot stand gebracht. De eerste tranche bevat, zoals al is aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand Rijksbeleid. Enkele van deze beleidsstukken zijn de Nota Ruimte, de Derde Nota Waddenzee en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

#### *Nota Belvédère (1999)*

Het beleid in de Nota Belvédère (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en ook expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig; enerzijds de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds het behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Het centrale thema is ‘behoud door ontwikkeling’.

#### *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze dit gebeurt. Bij de Nota Mobiliteit is ook een Uitvoeringsagenda uitgebracht, waarin is beschreven hoe het Rijk de komende jaren concreet – met decentrale overheden, bedrijven, burgers, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen – uitvoering geeft aan het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

#### *Ruimte voor ondernemen (Pieken in de delta)*

De nota Ruimte voor ondernemen (april 2006) beschrijft de economische agenda van het kabinet. Met deze gebiedsgerichte economische agenda wil het kabinet bijdragen aan de ambitie om van Nederland een concurrerende en dynamische economie te maken. De notitie is aangekondigd in de Nota Ruimte en is het resultaat van een uitgebreid beleidsverkenkend traject in overleg met vele belanghebbenden. De ruimtelijke aspecten van deze agenda zijn in een breder verband vastgelegd in de Nota Ruimte.

De nota geeft de economische onderbouwing van die ruimtelijke aspecten en werkt ze verder uit. Dat gebeurt in samenhang met de andere onderdelen van het regionaal-economisch beleid.

De overheid moet de voorwaarden scheppen waaronder economische activiteiten kunnen opbloeien en nieuwe economische kansen ontstaan. Het Rijk, provincies en gemeenten hebben hierbij hun eigen verantwoordelijkheid.

## **2.2** *Provinciaal beleid*

### *Visie op Zuid-Holland*

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, alsmede de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in plaats van het 'Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020' en de nota 'Regels voor Ruimte'.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.' De ontwikkelingen, zoals beoogd in dit bestemmingsplan, vallen binnen de categorie 'lokaal' en kennen, mede gezien de kwalitatieve doelstelling, geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

### *Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, CHS (2002)*

De CHS (provincie Zuid Holland) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch landschappelijke en historisch stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger gegeven voor een integraal – in samenhang met overige beleidsvoornemens – en gebiedsgericht monumentenbeleid. Deze CHS legt een basis voor lokaal ruimtelijk beleid en vormt voor de provincie een toetsingsinstrument voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

## **2.3** *Gemeentelijk beleid*

### *Stadsvisie*

De stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. De opgave op de noordoever van de stad concentreert zich op het verder uitbouwen van de kracht die dit gebied al bezit.

#### *Actieprogramma Winkelgebieden*

Op 11 december 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders het Actieprogramma Winkelgebieden vastgesteld, waarmee wordt ingezet op het versterken van 22 winkelgebieden in heel Rotterdam. Ook is toen besloten om nieuwe instrumenten, die in het actieprogramma zijn voorgesteld, verder uit te werken. Het college heeft besloten in twee gebieden de problemen integraal aan te pakken. Dit zijn de Boulevard Zuid en de Nieuwe Binnenweg (in de wijken Middelland en Het Nieuwe Westen). Op de Nieuwe Binnenweg is vooral ingezet om alle krachten van de partners (waaronder de ondernemers en eigenaren) te bundelen. Hier zal ook vooral ingezet worden op het faciliteren van plannen en inzet van de aanwezige marktpartijen teneinde te komen tot een aantrekkelijke verbindingzone tussen Historisch Delfshaven en het stadscentrum.

#### *Ruimtelijk Economische Visie Delfshaven*

De Ruimtelijk Economische Structuurvisie Delfshaven is tot stand gekomen op basis van interactie met zowel bewoners als ondernemers. Onder de titel "Delfshaven werkt aan haar toekomst" gaat het onder meer over de bouw van bedrijfsruimten, de begeleiding van startende ondernemers, de inrichting van de buitenruimte, de herstructurering van de winkelstraten, de sociale veiligheid, het onderwijs, de bouw van duurdere woningen en verbetering van de bereikbaarheid. Het doel van dit bestemmingsplan sluit naadloos op deze visie aan.

#### *Gebiedsvisie Bospolder Tussendijken*

Op dit moment behoort Bospolder-Tussendijken tot de sociaal-economisch zwakste wijken van Rotterdam. In 2009 heeft de deelgemeente Delfshaven, tezamen met de ontwikkelaars Com•wonen en Proper Stok een gebiedsvisie opgesteld waarmee wordt beoogd hier verandering in te brengen. Dit kan bereikt worden door de huidige en toekomstige bewoners van Bospolder-Tussendijken kansen te bieden om hun sociaal-economische positie te verbeteren en binnen de wijk een volgende stap in hun wooncarrière te zetten. Het doel is om van Bospolder-Tussendijken een wijk te maken waar mensen wonen vanuit een bewuste en positieve keuze voor de wijk.

Binnen Bospolder-Tussendijken is een aantal deelgebieden dat extra aandacht vraagt vanwege de vraagstukken die zich in deze gebieden voordoen. Eén van deze gebieden is de Mathenesserdijk/Spangense kade. Dit deel van de wijk maakt onderdeel uit van de verbinding tussen de Van Nelle-fabriek/Spangen en Historisch Delfshaven via de route langs het water. Gestreefd wordt naar het groener maken van de Spangense Kade en het verbeteren van de verbinding van Tussendijken met de Schie. Kernwoorden voor dit gebied zijn levendig, dynamisch, ondernemend. Passend binnen dit profiel zijn woonwerkwoonwoningen aan het water. Overeenkomstig het bestemmingsplan wordt voor de bestaande garages in het gebied een uitsterfbeleid gevoerd.

#### *Wijkanalyse-visie 2002-2006 Tussendijken*

Op vele beleidsterreinen zoals wonen, buitenruimte, economie, welzijn, onderwijs en veiligheid is een analyse van de bestaande situatie gemaakt met daarbij speerpunten en een plan van aanpak. Voor de terreinen werk, economie en horeca is dit beleid vertaald in het bestemmingsplan voor zover dit instrument zich daarvoor leent.



### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

#### 3.1 *Historie plangebied*

De Mathenesserdijk vormt van oorsprong een deel van de 'Schielandse Hoge Zeedijk', die in de 12e eeuw werd aangelegd door monniken en het traject volgde van de Maas en de Hollandse IJssel vanaf Vlaardingen tot Gouda. De dijk beschermde het land tegen het water van de rivieren die toen in directe verbinding stonden met de Noordzee.

De Mathenesserdijk zelf werd in de 13e eeuw aangelegd langs de polder Mathenesse, die door de eeuwen heen hier en daar bebouwd was. Hierlangs werd later de Delfshavense Schie gegraven. Deze loopt parallel aan de Mathenesserdijk en verbond de stad Delft met de vroegere haven van Delft; Delfshaven. Langs de Delfshavense Schie werd de Spangese kade aangelegd. De panden langs deze kade werden voorzien van ruimten ten behoeve van de handel.

De Mathenesserdijk was tot ongeveer 1910 een onderdeel van de hoofdverbinding in het wegennet tussen Rotterdam en Schiedam. Voorbij de sluis ging de Mathenesserdijk over in de Rotterdamsedijk die na de annexatie van Delfshaven door Rotterdam in 1886 werd hernoemd tot Havenstraat.



Afbeelding 2: Bebouwing langs de Spangesekade en de Mathenesserdijk.

In de jaren twintig van de vorige eeuw zijn er nieuwe woningen in het kader van de planmatige bebouwing van de wijk Bospolder/ Tussendijken gebouwd. Een aanzienlijk deel van Tussendijken werd bebouwd met sociale woningbouw, maar de woningen op de Mathenesserdijk werden door particulieren gebouwd, veelal als belegging. De gemeente legde bij de bouw regels van welstand op, waardoor de gevelwanden een eenheid vormden. Het waren de 'gouden randjes' van de arbeiderswijken. Rond 1930 was de aanleg van de wijk voltooid. In tegenstelling tot een groot deel van de omringende wijk, werd de Mathenesserdijk niet geraakt bij het bombardement in 1943.

#### 3.2 *Huidige situatie*

De woningen aan de Mathenesserdijk waren decennialang keurige en gewilde huurwoningen, met middenklasse bewoners. De woningen waren in het algemeen gelegen boven winkels en bedrijfsruimten als bakkerijen, wasserijen, timmerbedrijven en kleine fabrieken.

Door de gestegen woonwensen en het beschikbaar komen van nieuwe koopwoningen in de buitenwijken, groeikernen en later op de VINEX-locaties, veranderde vanaf de jaren zeventig de bevolkingssamenstelling van de oude stadwijken in snel tempo. Dat gold ook voor de

Mathenesserdijk, waar de oorspronkelijke eigenaren verdwenen; zij verkochten hun minder aantrekkelijk geworden bezit dat hard toe was aan onderhoud. Een belangrijke factor in het geheel waren ook de stadsvernieuwingsplannen van de gemeente Rotterdam en de corporaties voor de hele wijk. De bedoeling was om in de jaren tachtig grote delen van Bospolder-Tussendijken te slopen en door nieuwbouw te vervangen. In 1995 moest de stadsvernieuwing klaar zijn. De plannen werden echter uitgesteld vanwege bezuinigingen.



Afbeelding 3: Een deel van de vervallen bebouwing is inmiddels gesloopt.

In 1999 renoveerde Woonbron als eerste een groot blok woningen, daarna volgden Com•wonen en PWS. In de tussentijd werd veel gepraat, werden panden aangekocht voor sloop, maar werden nauwelijks plannen uitgevoerd. Ook de particuliere investeringen bleven daardoor uit. De cirkel van lage huren, geen onderhoud en de aanwezigheid van bewoners met lage eisen, leidde tot verval van de woningen. Voor de woningen waren in toenemende mate alleen nog huurders te vinden die onverschillig waren voor hun woonomgeving. De oude sociale controle en de oude ongeschreven woonregels verdwenen. Met name de drugscriminaliteit kon makkelijk toeslaan, waardoor de wijk onveilig werd en veel mensen zich er niet meer thuis voelden. Sinds 2008 is door de versterkte aanpak onder regie van de Stadsmarinier de negatieve spiraal wel doorbroken en is duidelijk sprake van een opleving.

### 3.3 ***Ruimtelijke kenmerken***

De Mathenesserdijk en Spangesekeade maken deel uit van de wijk Tussendijken en vormen een belangrijke fiets en voetgangersverbinding tussen Spangen en Oud-Delfshaven, langs de Delfshavense Schie. De Mathenesserdijk sluit aan op twee belangrijke ontsluitingswegen binnen de wijk Bospolder-Tussendijken; de Schiedamseweg en de Mathenesserweg. Voor het autoverkeer is deze route minder interessant aangezien een deel van de Mathenesserdijk is afgesloten voor doorgaand verkeer. Van een autoluw karakter is echter geen sprake, hetgeen wordt versterkt door de aanwezigheid van diverse autobedrijven in de plint van de langs beide straten gelegen woningen. Naast diverse garagebedrijven bevinden zich binnen het plangebied enkele andere functies, waaronder één horecabedrijf op de hoek van de Mathenesserdijk en de Grote Visserijstraat, een cultureel maatschappelijk centrum en een aantal aan de detailhandel gerelateerde zaken aan de Spangesekeade. Op Mathenesserdijk 293 is de ingang van het Rotterdams Centrum voor Theater (RTC).

## 4. PLANBESCHRIJVING

Zoals reed beschreven in de inleiding is de herziening van het bestemmingsplan hoofdzakelijk bedoeld om een aantal thans in uitvoering zijnde ontwikkelingen juridisch te verankeren. Daarnaast voorziet de herziening in een meer flexibele regeling om de nog voorgestane veranderingen in juiste banen te leiden. In dit hoofdstuk wordt kort aandacht worden besteed aan de voor het bestemmingsplan belangrijkste aspecten.

### 4.1 *Autogelateerde bedrijvigheid*

In de jaren tachtig golden subsidieregelingen voor het sluiten van bedrijven in verband met de naderende stadsvernieuwing. Veel bedrijfsruimten aan de Mathenesserdijk en Spangense kade kwamen hierdoor leeg te staan. Omdat de stadsvernieuwing echter niet geheel werd uitgevoerd en de sloop van veel panden geen doorgang vond, vestigden zich hier vanaf het begin van de jaren negentig in snel tempo nieuwe bedrijven. In sommige gevallen werden deze gestimuleerd door de gemeente als bedrijven van elders verplaatst moesten worden. In het stuk Mathenesserdijk tussen 321 en 345 vestigden zich in die tijd een zevental autobedrijven – in enkele en dubbele panden – tot één aaneengesloten geheel van garages.

Actieve bewoners hebben van het begin geprotesteerd tegen de autobedrijven en de overlast die zij veroorzaakten. Zo worden veel auto's op straat gerepareerd en staan auto's voor de autohandel vaak op gewone parkeerplaatsen. Veel gehoorde klachten betreffen lawaai, te hard rijden, testritten, stank en brandgevaar vanwege onvoldoende brandwerende plafonds tussen bedrijven en bovenwoningen.



Afbeelding 4: Diverse garagebedrijven in de plint van de woningen.

Alle individuele garagebedrijven vallen weliswaar in de lagere milieucategorieën (1 of 2), maar doordat meerdere bij elkaar zijn gelegen, is in feite sprake van één grote garage die in een hogere milieucategorie valt. Een dergelijk 'bedrijf' is niet wenselijk in een woonwijk.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Bospolder-Tussendijken is ervoor gekozen om de bestaande garagebedrijven te conserveren. Vanwege de wijze van bestemmen is echter een aantal onwenselijke situaties ontstaan, waarbij de publiekrechtelijke handhaving

is bemoeilijkt. Conform het verzoek van het Dagelijks Bestuur van de Deelgemeente Delfshaven zal dit nieuwe bestemmingsplan daarom voorzien in een striktere regeling voor de bestaande garagebedrijven en tevens de mogelijkheid bieden om een bestemming te wijzigen zodra de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd of onderbroken. Daarnaast is met het oog op de in §4.2 beschreven en reeds in uitvoering zijnde vernieuwing een aantal garagebedrijven geheel 'wegbestemd'. Dit bestemmingsplan is er derhalve op gericht om de maatschappelijk gewenste functieverandering te kunnen doorvoeren en te bestendigen.

#### **4.2 Hotspot**

Een zogenaamde 'Hotspot' is een fysiek aan te duiden plek, die gekenmerkt wordt door een combinatie van problemen, zoals slechte veiligheid, economische zwakte en veel sociale problemen. Hierdoor heeft een dergelijke locatie een negatieve uitstraling naar de rest van de wijk.

Bij de hotspotsaanpak van 2003 tot 2008 werd een deel van de Mathenesserdijk, tezamen met de naastgelegen Mathenesserweg als hotspot aangewezen. Bij de 2<sup>e</sup> generatie hotspots van 2006 werd een deel van de westzijde van de Mathenesserdijk aangewezen voor een intensieve aanpak. Een jaar later werd ook een aantal woningen aan de oostzijde van de Mathenesserdijk en Spangeseкаде aangewezen. Dit betreft een deel van het bouwblok uit de jaren dertig met uitzicht over de Delfshavense Schie.

De eerste hotspot liep vertraging op door een combinatie van funderingsproblemen, de aanwezigheid van de garages en het cultureel centrum met nieuwbouwplannen. Uiteindelijk is in mei 2009 de aanpak door de wethouder vastgesteld. Inmiddels zijn op een aantal panden na, alle particuliere panden in de hotspot door de gemeente aangekocht en is de gemeente in de positie om door te pakken en haar beleid ten uitvoer te brengen. Daartoe is na bijna twintig jaar overlast de huur van de garages opgezegd. De fundering onder de panden wordt hersteld en nadat de aanbouwen zijn afgebroken ten behoeve van tuinen, zullen de panden als klushuizen worden verkocht. Het bestemmingsplan voorziet in de daarvoor geschikte woonbestemming, waarbij is gekozen voor het laten vervallen van de alhier geldende garagebestemmingen uit het bestemmingsplan Bospolder-Tussendijken.

De Hotspot aan de oostzijde van de Mathenesserdijk en de Spangeseкаде betreft een aanpak van woningen in particulier eigendom. Wat betreft het bestemmingsplan geeft deze hotspot geen aanleiding tot wijzigingen van de juridische regelingen die reeds van kracht zijn. De panden zijn reeds voorzien van woonbestemmingen en de aanpak richt zich vooral op het stimuleren en begeleiden van (toekomstige) eigenaren, waarbij zij besluiten moeten nemen over het activeren van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en het cyclische onderhoud. Daarbij wordt gezocht naar een oplossing die de eigenaren in staat stelt zichzelf voor langere tijd te organiseren door een centraal administratief bestuurder aan te stellen.

#### **4.3 Belevingswaarde**

In het bestemmingsplan Bospolder-Tussendijken was reeds een regeling opgenomen om onder andere de potentie van de Spangese kade beter te benutten en de belevingswaarde van deze straat te verhogen. Deze regeling is in het nieuwe bestemmingsplan één-op-één overgenomen, hetgeen betekent dat de ruimtes langs deze kade gebruikt kunnen worden voor diverse functies (waaronder ook werkruimtes in combinatie met de bovengelegen woningen). Specifiek uitgesloten is de vestiging van aan de autohandel gerelateerde bedrijvigheid, behalve daar waar op grond van het bestemmingsplan Bospolder-Tussendijken reeds een garagebestemming was toegekend. Bestaande overige bedrijvigheid past binnen de juridische regeling.

## 5. WATER

### 5.1 *Beleidskader en watertoets*

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

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder (zie §5.5).

#### *Europees beleid*

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

#### *Nationaal beleid*

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

#### *Provinciaal beleid*

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

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

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

#### *Stedelijk en regionaal beleid*

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

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

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

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

Voor de deelgemeente Delfshaven is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Delfshaven. Het doel van dit plan is om te anticiperen op de klimatologische veranderingen en het verbeteren van de waterkwaliteit. Hierdoor ontstaat een duurzame waterhuishouding, waardoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de leefkwaliteit in het stedelijk gebied.

## **5.2 Beschrijving watersysteem**

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van de wijk 'Bospolder-Tussendijken'; deze wijk ligt ongeveer vier meter hoger dan de omgeving. Begin 20<sup>e</sup> eeuw is namelijk het gebied opgehoogd met baggerwerk. Daarnaast kenmerkt de wijk zich door de zeer minimale aanwezigheid van oppervlaktewater; de wijk wordt dan ook niet bemalen. Het enige oppervlakte water in de wijk betreft het kanaal Delfhavense Schie; deze ligt ten oosten van het bestemmingsplangebied en maakt hiervan geen deel uit. De Schie zorgt voor een aantal bemalingsdistricten zowel de aan- als afvoer van water. Overtollig water wordt via dit kanaal afgevoerd naar de Nieuwe Maas, waarbij het peil wordt op 0,40 meter beneden NAP wordt gehouden. Via een aantal sluizen staat de Delfhavense Schie tevens in verbinding met de lager gelegen Rotte.



Aan beide zijden van de Delfhavense Schie is een waterkering aangelegd. De in het plangebied gelegen waterkering betreft de binnenwaterkering Maasdijk. De bijbehorende keurzone bestaat uit een kernzone van 30 meter en een beschermingszone van 25 meter. Binnen deze zones zijn op basis van de Keur van het hoogheemraadschap beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerende vermogen van de kering kunnen aantasten. Vanwege deze ruimtelijke invloed en het feit dat het gehele plangebied binnen de waterkering is gelegen, is deze kering met een passende aanduiding op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Voor werkzaamheden in de kering dient door het hoogheemraadschap ontheffing van de keur (watervergunning) verleend te worden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via het gemengde rioolstelsel naar het hoofdrioolgemaal Westkous getransporteerd. Hiervandaan wordt het rioolwater via het rioolgemaal Heemraadsplein naar de rioolwaterzuivering Dokhaven verpompt.

### **5.3 Wateropgave**

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan een aantal voorgenomen ontwikkelingen mogelijk maakt. Het gaat hierbij echter om inperkingen van de mogelijkheden (bedrijvigheid) of om projecten die passen binnen de bestaande gebouwen (hotspot). Deze ontwikkelingen leiden dan ook niet tot een toename van het verhard oppervlak. Het nemen van compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

### **5.4 Waterveiligheid**

Voor de waterveiligheid wordt gekeken naar het risico voor overstroming. De afstand tot de waterkering is hierin van belang. Als de afstand groot genoeg is, kan tijdig worden geëvacueerd. Ook is van belang hoeveel water op straat komt. Een kleine waterlaag geeft overlast, maar geeft niet direct een risico voor de bebouwing, de openbare ruimte of voor de aanwezige mensen en dieren. Is de waterlaag 0,90 meter of meer, dan geeft dat meer schade en leidt dit ook tot risico.

#### *Overstromingsrisico*

Het plangebied is gelegen binnen dijkkring 14; de normfrequentie (kans op voorkomen van een overstroming) bedraagt voor deze dijkkring 1:10.000. Vanwege de verhoogde ligging van het plangebied, komt volgens de provinciale risicokaart bij het doorbreken van waterkeringen van de Nieuwe Maas nauwelijks tot geen water in het plangebied terecht.

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

Het Hoogheemraadschap van Delfland is bij het plan betrokken in het kader van het wettelijk vooroverleg. De reactie van het hoogheemraadschap is verwerkt in hoofdstuk 8.





## 6. RUIMTELIJKE (MILIEU) ASPECTEN

### 6.1 *Beleid*

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdamse Milieuperspectief 2002 – 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken. Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

- beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
- richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
- veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
- waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
- het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
- veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
- de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

### 6.2 *Milieuzonering*

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 op de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de

bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst “Bedrijven en milieuzonering”).

De VNG-lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar ‘afstandswaarden’ gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is *indicatief* en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst “Bedrijven en milieuzonering” worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

#### *Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied*

Zoals uit hoofdstuk 4 al is gebleken, komen in het bestemmingsplangebied diverse bedrijven voor, voornamelijk gerelateerd aan de autobranche. Deze individuele bedrijven vallen in milieucategorie 1 of 2. Echter gezien de korte afstand waarop deze bedrijven van elkaar staan (of soms zelfs aangrenzend), hebben deze bedrijfjes gezamenlijk de uitstraling van een milieucategorie 3 garage. Een dergelijk bedrijf hoort thuis op een bedrijventerrein en niet in een woonwijk. De bedrijven zorgen dan ook voor veel overlast in de omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan geluid- en stankhinder, en parkeeroverlast, terwijl door allerlei testritten ook de veiligheid in het geding komt.

Ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan is ervoor gekozen om de bestaande bedrijven te reguleren middels een maatbestemming en een uitsterfconstructie<sup>1</sup>. In praktijk blijkt deze maatbestemming echter nog te ruim zijn vormgegeven, waardoor de gewenste ontwikkeling (garagebedrijven inperken) niet gerealiseerd is. Het onderhavige bestemmingsplan biedt dit planologisch-juridisch kader wel. De aanwezige bedrijven zijn bestemd als wonen met een functieaanduiding ‘bedrijf’, waarbij in de planregels is vastgelegd welk type bedrijf aanwezig mag zijn. Hierdoor is het niet meer mogelijk om de bedrijfsactiviteiten te verruimen. Uiteindelijk zal deze strikte manier van bestemmen ervoor moeten zorgen dat handhavend opgetreden kan worden, waardoor overlast kan worden beperkt. Verder is een bevoegdheid opgenomen om, wanneer het gebruik als bedrijf wordt onderbroken, de functieaanduiding van de verbeelding te verwijderen.

### **6.3 Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidshinder veroorzakende functies.

---

<sup>1</sup> Deze uitsterfconstructie houdt in, dat indien het gebruik als garagebedrijf is beëindigd en een andere functie zich heeft gevestigd, een garagebedrijf ter plaatse dan niet meer is toegestaan.

Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het gezonde industriegebied Eemhaven/Waalhaven. Deze contour is op de plankaart weergegeven. Onderzoek naar dit aspect is echter niet noodzakelijk, omdat uit het bronnenmodel 2005 behorende bij het convenant Waal/Eemhaven de woningen een geluidbelasting hebben die lager is dan 50 dB(A). Tevens is in de omgeving van het plangebied ook een aantal wegen gelegen die in het kader van de Wet geluidhinder gezondeerd zijn, te weten de Mathenesserweg, de Schiedamseweg en de Aelbrechtskade. Daar dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt, is nader onderzoek naar geluidshinder afkomstig van weg- of railverkeer, industrie en/of luchtvaart niet noodzakelijk.

Uit de geluidkaarten van Rotterdam (versie 2007) blijkt dat op de Mathenesserdijk ter hoogte van het plangebied vanwege het wegverkeerslawaai overwegend een geluidbelasting geldt die lager is dan 50 dB. Op de Spangese kade bedraagt dit 60-65 dB. Ook voor railverkeerslawaai is een geluidkaart opgesteld. Voor het gehele plangebied geldt een belasting van minder dan 50 dB. Vanwege het industriellawaai is de geluidbelasting gelegen tussen de 50 en 55 dB. Gecumuleerd levert het voor de gebouwen aan de Mathenesserdijk een belasting op gelegen tussen de 50 en 55 dB, terwijl voor de Spangese kade een belasting geldt die gelegen is tussen de 60 en 65 dB. Bovenstaande wordt in de afbeeldingen 5a tot en met 5c weergegeven.



Afbeelding 5: Uitsnede geluidkaart Rotterdam, wegverkeerslawaai (a), railverkeerslawaai (b) industriellawaai (c) en gecumuleerd (d).

#### 6.4 **Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM<sub>10</sub>) geen plandrempels meer van toepassing.

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

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

- Netto niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogt te realiseren (striktere bestemming voor autogerelateerde bedrijvigheid en realisatie van de hotspots), vallen niet onder een van de genoemde uitzonderingscategorieën. Aannemelijk is het echter dat deze ontwikkelingen niet zullen leiden tot een verkeerstoename; eerder zal sprake zijn van een verkeersafname. Een onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### 6.5 **Externe veiligheid**

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10<sup>-8</sup>

plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de wijze waarop deze verantwoording moet worden afgelegd nader gepreciseerd in de zogenaamde CHAMP-plichten<sup>2</sup>.

In de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn volgens de risicokaart geen risicobronnen gelegen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op ongeveer 150 meter van het plangebied. Het betreft hier Auto Trio Beheer aan de Aelbrechtskade (benzineservicestation zonder LPG); uit gegevens van de risicokaart blijkt dat deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Daar dit bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt en geen risicocontouren over het plangebied zijn gelegen, kan gesteld worden dat nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk is. De DCMR heeft daarnaast laten weten deze inrichting niet als risicovol te beschouwen.

De Schie is in het Basisnet Water aangemerkt als categorie 'groen'. Over deze wateren vinden beperkte transportaantallen plaats. Hierdoor is geen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour aanwezig; dit geldt ook voor een plasbrandaandachtsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Het transport van gevaarlijke stoffen over de Schie leidt dus niet tot beperkingen.

## 6.6 **Bodem**

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

### *Plangebied*

De wijk Bospolder-Tussendijken is begin 20<sup>e</sup> eeuw opgespoten met schone grond. De ondergrond is ingedeeld in zone I, dus naar verwachting schoon. Doordat hierna veel is opgehoogd/verhard met koolassen uit eigen kachel, vervuilde teelaarde en puinresten zit in de contactzone (bovenste 1 meter) veel verontreiniging. Het bestemmingsplangebied is volgens de Indicatieve bodemkaart gemeente Rotterdam voor de bovengrond ingedeeld in zone III (matig tot sterk verontreinigd). Omdat er veel kleine bedrijven in het gebied hebben gezeten is de kans op puntbronnen (plaatselijk hogere concentraties van vervuiling) groot. Hoewel woningen reeds zondermeer zijn toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, heeft in overleg met de DCMR Milieudienst Rijnmond bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de te renoveren kluswoningen. Momenteel wordt gewerkt aan een saneringsplan, waarbij de geconstateerde vervuiling onder de nieuw te funderen panden, wordt afgedekt.

---

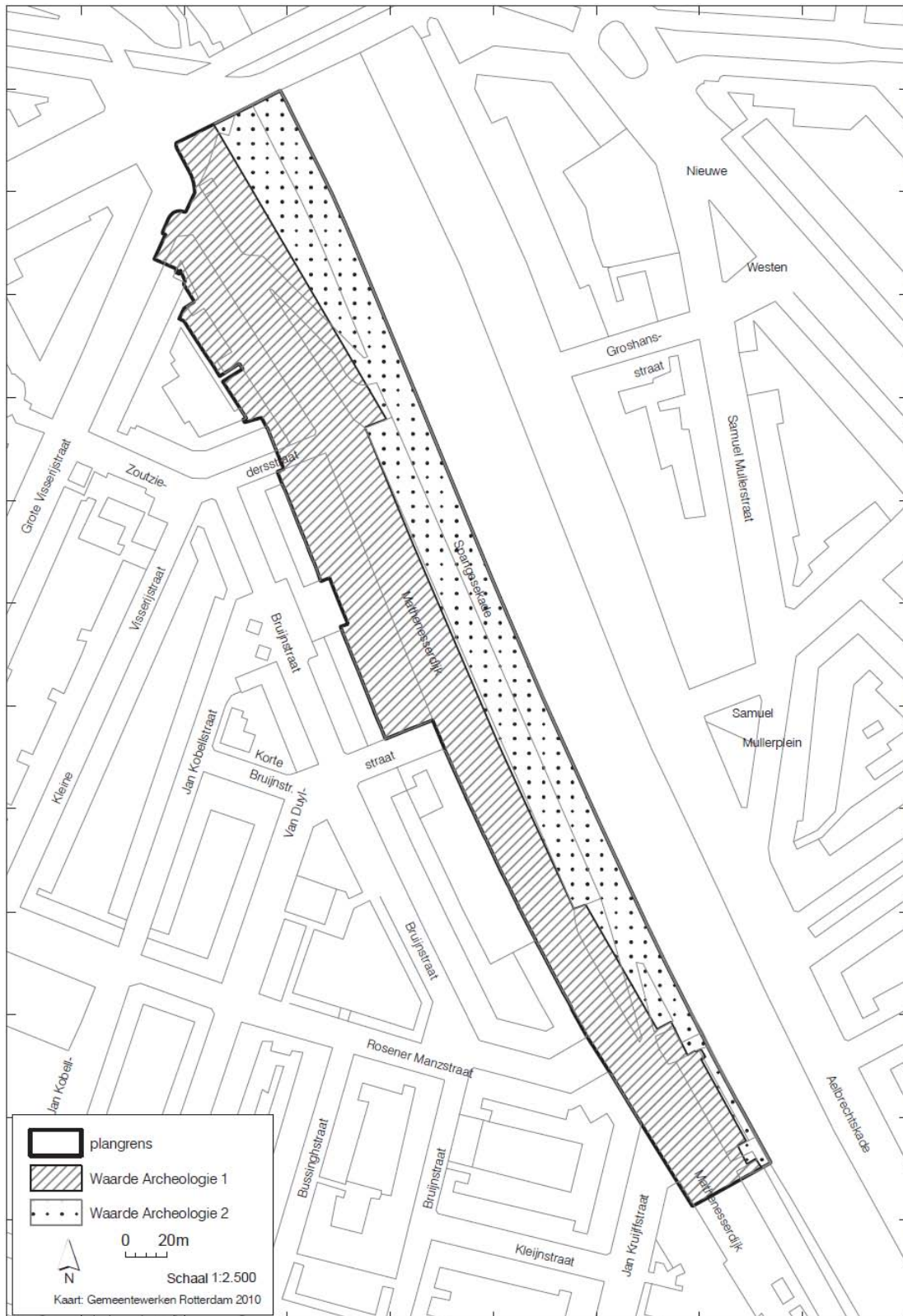
<sup>2</sup> Communicatie- of informatieplicht; Horizonplicht; Anticipatieplicht; Motivatieplicht; Preparatieplicht.



## 6.7

### Archeologie

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



Afbeelding 6: Archeologiebestemmingen binnen dit bestemmingsplan.

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

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

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

#### *Bewoningsgeschiedenis*

Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van een klei-op-veen-gebied aan de rechteroever van de Nieuwe Maas. Hoewel archeologische locaties uit het bestemmingsplangebied vooralsnog niet bekend zijn, kan op grond van nabijgelegen vindplaatsen aangenomen worden dat het gebied in de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) werd bewoond. Ook bewoning op het onderliggende veen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) is mogelijk.

Het gebied werd in 10de/11de eeuw ontgonnen. Tengevolge van de ontwatering kwam het maaiveld lager te liggen, waardoor de overstromingskans toenam. Rond het midden van de 12<sup>de</sup> eeuw werd het gebied overstroomd en werd een kleipakket afgezet. In de 13<sup>de</sup> eeuw werd de Schielands Hoge Zeedijk aangelegd. De Mathenesserdijk maakte onderdeel uit van dit dijkfront. Ten zuiden van de zeedijk werd vóór 1400 de Nieuw Mathenesserpolder gevormd. Na de aanleg werd de dijk tevens als woonplaats benut.

De dijk van de Nieuw-Mathenesserpolder en de Mathenesserdijk komen ten zuidoosten van het plangebied samen, daar waar zich het noordelijk deel van historisch Delfshaven bevindt. Delfshaven ontstond aan de monding van de Delfshavense Schie, een vaart waarvan men met de aanleg begon in 1389. Bewoningssporen van het middeleeuwse Delfshaven zijn in het zuidelijk deel van het plangebied aan te treffen, terwijl ook vestingwerken van de nederzetting zich op deze plaats bevinden.

#### *Archeologische potentie*

Vanwege een intacte geologische gesteldheid van het klei-op-veen-gebied zijn in hele plangebied bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen te verwachten. Op en langs de Mathenesserdijk zijn laat-middeleeuwse bewoningssporen te verwachten. Speciale aandacht verdient het zuidelijk deel van het plangebied, een gebied dat deel heeft uitgemaakt van de middeleeuwse nederzetting Delfshaven.

#### *Juridische doorwerking naar bestemmingsplan*

Voor het tracé van de Mathenesserdijk en (aan de zuidkant van het plangebied) het deel van het middeleeuwse Delfshaven (samen Waarde - Archeologie - 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 1,50 meter beneden het maaiveld.

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie - 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 1,50 meter beneden het maaiveld.

### **6.8 Flora en fauna**

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

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

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

#### *Plangebied*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen. De voorgenomen ontwikkelingen zullen dus niet leiden tot aantasting van dergelijke gebieden. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in het betreffende kilometerhok 2 beschermde plantensoorten voorkomen. Het betreffen hier soorten die beschermd zijn door middel van de



Flora- en Faunawet (categorie 1) en de Rode Lijst. Daarnaast geeft het loket aan dat in het plangebied ook 1 broedvogelsoort voorkomt.

Uit het flora en fauna-onderzoek, dat eerder is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Bospolder-Tussendijken, komt naar voren dat een deel van het plangebied door vleermuizen wordt gebruikt als foerageergebied. De waargenomen aantallen waren laag (11 Gewone dwergvleermuizen en één Laatvlieger of Tweekleurige vleermuis) en de grootste concentratie van dieren bevond zich buiten het plangebied, in de directe omgeving van de Gijsinglaan. Vermoed wordt dat zich daar ook een zomerverblijfplaats bevindt.

Aangezien de voorgenomen ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geen nieuw ruimtebeslag claimen, en ook geen wijziging van het bomenbestand met zich mee zal brengen, worden de leefgebieden van vleermuizen en vogels niet aangetast. Het nemen van maatregelen en/of het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk.

## **6.9 Duurzaamheid en energie**

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

### *Duurzaam bouwen*

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

### *Energie*

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO<sub>2</sub>-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO<sub>2</sub>) en de lokale luchtkwaliteit (NO<sub>x</sub>).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de

dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning. Voor alle nieuw te realiseren achterbouwen zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden.

## 7. JURIDISCHE ASPECTEN

De randvoorwaarden zijn vertaald in de juridisch bindende regels en de verbeelding (plankaart). De regels hebben betrekking op het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 7.1 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### *Inleidende regels*

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

#### *Bestemmingsregels*

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

#### *Artikel 3 Groen*

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen mogelijk. Op de gronden met de bestemming Groen mogen kleine gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen gerealiseerd worden. Daarnaast is het toegestaan om binnen deze bestemming uitstekende delen aan gebouwen te realiseren. Deze mogen maximaal 2,5 meter uit de gevel steken en dienen tenminste 2,2 meter boven maaiveld te blijven.

#### *Artikel 4 Tuin*

De gronden bestemd als 'Tuin' mogen worden gebruikt als tuin bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in de vorm van in de tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan pergola's (maximaal 3 meter), erfafscheidingen (maximaal 2 meter hoog), keermuren en gebouwde terrassen (maximaal 0,2 meter boven maaiveld), alsmede hellingbanen en brandtrappen. Daarnaast is het ook hier toegestaan om uitstekende delen aan gebouwen te realiseren. Deze

mogen maximaal 2,5 meter uit de gevel steken en dienen tenminste 2,2 meter boven maaiveld te blijven.

#### *Artikel 5 Verkeer- en verblijfsgebied*

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeer- en verblijfsgebied van de Mathenesserdijk en Spangeseekade. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende parkeerplaatsen en voetpaden in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Daarnaast is het ook hier toegestaan om uitstekende delen aan gebouwen te realiseren. Deze mogen maximaal 2,5 meter uit de gevel steken en dienen tenminste 2,2 meter boven maaiveld te blijven.

#### *Artikel 6 Wonen*

Aangezien de Mathenesserdijk bij uitstek een woonstraat is, is alle hoofdbebouwing binnen het plangebied voorzien van de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming is op een aantal adressen op de begane grond een andere functie dan wonen toegestaan. Specifiek benoemd zijn de adressen waar zich momenteel garagebedrijven of daaraan gerelateerde activiteiten bevinden. Deze functies zijn gedetailleerd vastgelegd en artikel 6 is tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, waarmee burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben om de functie te verwijderen indien sprake is van beëindiging van de activiteit.

In de planregels is verder een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

#### *Artikel 7 en 8 Waarde – archeologie (1 en 2)*

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemmingen, welke over de reguliere bestemmingen heen liggen en voor het hele plangebied van toepassing zijn, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak van meer dan resp. 100 m<sup>2</sup> of 200 m<sup>2</sup> beslaan, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de versturende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit erop neer dat een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen zal worden uitgevoerd. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden verbonden worden, indien dat nodig is ter bescherming van de archeologische waarden.

#### *Artikel 9 Waterstaat - Waterkering*

Het gehele plangebied is gelegen binnen de waterkering van de Delfhavense Schie. Deze is dan ook met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. In de planregels is geregeld dat voorafgaand aan eventuele bouwactiviteiten eerst advies aan het Hoogheemraadschap gevraagd moet worden en dat zij tevens een ontheffing van de Keur verleend moeten hebben.

### *Algemene regels*

Het hoofdstuk 'algemene regels' bevat een viertal regels die van toepassing zijn op het gehele plangebied:

#### *Artikel 10 Anti-dubbelregel*

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

#### *Artikel 11 Algemene bouwregels*

Dit artikel bevat enkele algemene bepalingen ten aanzien van een maximum bebouwingspercentage en de afdekking van gebouwen.

#### *Artikel 12 Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

#### *Overgangs- en slotregels*

In deze regels is het overgangsrecht (artikel 13) vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen (artikel 14), welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels van het plan bevat.

## **7.2 Handhaving**

Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd dat de handhaving van het plan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de bebouwingsregels en gebruiksregels.

## 8. UITVOERBAARHEID

### 8.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro in combinatie met artikel 6.2.1 Bro te realiseren. Van een plicht om een exploitatieplan op te stellen is zodoende geen sprake. Eventuele kosten die voortvloeien uit particuliere initiatieven komen ten laste van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt dan ook financieel uitvoerbaar geacht.

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

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM);
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Het Ministerie van VROM, de provincie Zuid-Holland en de VRR hebben per brief laten weten dat geen van hun belangen door het plan in het geding komen. De overige partijen hebben één of meerdere opmerkingen op het plan gemaakt. Deze reacties zijn hieronder samengevat, waarbij ook het standpunt van de gemeente is weergegeven.

#### 1. Hoogheemraadschap van Delfland

Het hoogheemraadschap kan nog niet instemmen met het bestemmingsplan, omdat in het plan onvoldoende invulling is gegeven aan het beleid van Delfland. Het betreft hier de thema's 'veiligheid en waterkeringen', 'waterkwantiteit' en 'afvalwater en riolering'. Per e-mail is later door het hoogheemraadschap gemeld, dat het thema 'waterkwantiteit' per abuis is vernoemd. Het hoogheemraadschap is van mening dat aan dit onderwerp voldoende aandacht is besteed.

#### 1.1 Veiligheid en waterkeringen

In paragraaf 5.2 wordt gesteld dat aan beide zijden van de Delfshavense Schie een waterkering is aangelegd, waarvoor een keurzone is vastgesteld. Dit is echter niet juist. De in het plangebied gelegen waterkering betreft de binnenwaterkering Maasdijk. De bijbehorende keurzone bestaat uit een kernzone van 30 meter en een beschermingszone van 25 meter. Verzocht wordt de tekst en de verbeelding hierop aan te passen.

#### Standpunt gemeente

De tekst in paragraaf 5.2 alsmede de planregels en de verbeelding zijn hierop aangepast. Ter bescherming van deze zone is de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen.

## 1.2 Afvalwater en riolering

In hoofdstuk 5 ontbreekt een paragraaf over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de eisen en randvoorwaarden zoals gesteld in de leidraad Riolering West Nederland en de beslisboom aan- en afkoppelen verhard oppervlak van Rioned. Volgens deze stukken dient het hemel- en het vuilwater gescheiden te worden aangeleverd tot aan de erfgrans.

### Standpunt gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe gebouwen mogelijk. Het plan is erop gericht om het gebruik van de aanwezige panden ten behoeve van autogerelateerde bedrijvigheid te beperken. Deze maatregel is gericht op het creëren van een goed woon- en leefklimaat, mede met het oog op de beoogde woningverbetering in het kader van de 'hotspot'-aanpak. Dit bestemmingsplan geeft ten aanzien van de woonfunctie van de panden geen aanleiding tot wijzigingen van de reeds van kracht zijnde juridische regeling uit het vigerende bestemmingsplan "Bospolder-Tussendijken".

Alle gebouwen in het plangebied bevatten een gemengd rioolstelsel. Het is niet mogelijk om middels dit bestemmingsplan te eisen dat deze gebouwen zodanig worden verbouwd, dat het hemel- en afvalwater gescheiden wordt aangeleverd. Mocht ooit sprake zijn van sloop en herbouw, dan zal voldaan moeten worden aan de dan geldende bouwregelgeving waarin het aanleggen van een gescheiden stelsel tot aan de erfgrans is geregeld.

## 2. DCMR milieudienst Rijnmond

### 2.1 Geluid

In paragraaf 6.3 wordt gesteld dat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Dit is niet correct, aangezien garagebedrijven worden wegbestemd en hiervoor in de plaats woningen kunnen komen. Deze woningen zijn gelegen binnen de toetsingszones van de Mathenesserweg, Schiedamseweg en Aelbrechtsskade. Onderzoek naar wegverkeerslawaai is noodzakelijk. Daarnaast is ook de 50 dB(A)-contour van het industriegebied Waal/Eemhaven over het plangebied gelegen. Onderzoek naar dit aspect is echter niet noodzakelijk, omdat uit het bronnenmodel 2005 behorende bij het convenant Waal/Eemhaven de woningen een geluidbelasting hebben die lager is dan 50 dB(A).

### Standpunt gemeente

De mening van de DCMR dat nader onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai nodig is, wordt door ons niet gedeeld. Artikel 76 Wet geluidhinder geeft aan in welke situaties akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarbij wordt in lid 3 van dit artikel aangegeven, dat de eerste twee artikelen niet van toepassing zijn voor die woningen die binnen de zone van een zoneplichtige weg zijn gelegen, indien ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan een zoneplichtige weg reeds aanwezig is. De Wet geluidhinder verstaat onder een woning een "gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt of *daartoe bestemd is*".

Uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Bospolder-Tussendijken" kan opgemaakt worden, dat ter plaatse van de garagebedrijven de bestemming "Gemengd" of "Woningen" van toepassing is. Ingevolge de voorschriften blijkt dat ter plaatse van deze bestemmingen de gebouwen gebruikt mogen worden als woning. Met andere woorden de gebouwen zijn als woningen bestemd. Hiermee wordt voldaan aan de definitie 'woning' uit de Wet geluidhinder. Daar het bestemmingsplan ook geen nieuwe zoneplichtige wegen mogelijk maakt, kan gesteld worden dat artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder van toepassing is. Dit impliceert dat nader onderzoek naar het aspect 'wegverkeerslawaai' niet noodzakelijk is.



Zoals door de DCMR zelf al aangegeven is ook een akoestisch onderzoek naar het aspect 'industrielawaai' niet noodzakelijk. De betreffende paragraaf is op dit onderwerp wel enigszins gewijzigd; aandacht is besteed aan het convenant Waal/Eemhaven.

## 2.2 Externe Veiligheid

De correcte naam van de inrichting aan de Aelbrechtskade is Auto Trio Beheer. Dit benzineservicestation verkoopt geen LPG en wordt in het kader van externe veiligheid niet gezien als een risicovolle inrichting.

### Standpunt gemeente

De paragraaf externe veiligheid is hierop aangepast.

## 2.3 Externe Veiligheid

In de paragraaf "Externe Veiligheid" wordt geen melding gemaakt van de naastgelegen Schie. Hierover vinden geen tot weinig transportbewegingen van gevaarlijke stoffen plaats. In het Basisnet Water is de vaarweg als 'groen' weergegeven, waardoor geen toetsafstand aanwezig is. Verantwoording groepsrisico is niet noodzakelijk en er zijn geen beperkingen voor bebouwing.

### Standpunt gemeente

De paragraaf externe veiligheid is hierop aangepast.

## 2.4 Bodem

In de toelichting wordt niets geschreven over de bodem(kwaliteit). Bij een garagebedrijf is de kans op bodemverontreiniging reëel. Als garagepanden worden omgebouwd tot woningen, dient hiermee rekening te worden gehouden.

### Standpunt gemeente

In overleg met de DCMR heeft onderzoek plaatsgevonden dat tevens door hen is beoordeeld. De gemeente werkt nu aan een saneringsplan, waarbij de geconstateerde vervuiling onder de nieuw te funderen panden zal worden afgedekt. In § 6.6 is alsnog nader op ingegaan.

## 2.5 Planregel 'Wonen'

Om te verhinderen dat in woningen ongewenste activiteiten gevestigd worden, wordt geadviseerd om dergelijke activiteiten uit te sluiten. Dit kan door in de planregels de volgende zinsnede op te nemen: "woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf, waarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving." of "woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf, waarvoor geen vergunning- of meldingsplicht op grond van de Wet Milieubeheer en/of artikel 2.1. van het Besluit omgevingsrecht geldt."

### Standpunt gemeente

De planregels zijn hierop aangepast.

## 2.6 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 bevat een lijst van bedrijfsactiviteiten (positieve lijst). De naam positieve lijst suggereert dat deze activiteiten zijn toegestaan, terwijl in de lijst activiteiten voorkomen, die naar onze mening niet wenselijk zijn in een woonwijk.

#### Standpunt gemeente

De in dit plan opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten geeft inderdaad aan welke activiteiten zijn toegestaan. De VNG-uitgave is vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij voor een 'rustige woonwijk' geldt dat bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Dit is overeenkomstig onze Staat van bedrijfsactiviteiten, waarmee we voldoen aan het Rotterdamse beleid. De opgenomen lijst is overeenkomstig de lijst van bedrijfsactiviteiten uit het vigerende bestemmingsplan "Bospolder-Tussendijken".

#### 2.7 Planschade

Het wegbestemmen van autobedrijven kan leiden tot planschade. In het plan wordt niet gezegd hierover, alsmede over een eventuele schadeloosstelling.

#### Standpunt gemeente

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in een bestemmingsplan aangegeven te worden dat het plan uitvoerbaar is. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade zijn op voorhand niet uit te sluiten, maar het is niet gebruikelijk, noch verplicht in de toelichting van het bestemmingsplan hierover teksten op te nemen.

#### 3. Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam

Graag de teksten in de toelichting en in de planregels vervangen door de bij de vooroverlegreactie gevoegde tekstvoorstellen.

#### Standpunt gemeente

De toelichting en de planregels zijn aangepast. De door BOOR aangeleverde tekstvoorstellen zijn in het plan opgenomen.

## II. REGELS



# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b> .....        | <b>47</b> |
| Artikel 1 – Begrippen.....                        | 47        |
| Artikel 2 – Wijze van meten .....                 | 53        |
| <b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b> .....        | <b>55</b> |
| Artikel 3 – Groen .....                           | 55        |
| Artikel 4 – Tuin .....                            | 56        |
| Artikel 5 – Verkeer - verblijfsgebied.....        | 58        |
| Artikel 6 – Wonen .....                           | 59        |
| Artikel 7 – Waarde – Archeologie - 1 .....        | 62        |
| Artikel 8 – Waarde – Archeologie - 2 .....        | 64        |
| Artikel 9 – Waterstaat - Waterkering.....         | 66        |
| <b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b> .....          | <b>69</b> |
| Artikel 10 – Antidubbelregel.....                 | 69        |
| Artikel 11 – Algemene bouwregels .....            | 69        |
| Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels .....      | 69        |
| <b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> ..... | <b>71</b> |
| Artikel 13 – Overgangsrecht.....                  | 71        |
| Artikel 14 – Slotregel.....                       | 71        |



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**Het plan:**

het bestemmingsplan “Mathenesserdijk e.o.” van de gemeente Rotterdam.

**Aanbouw:**

een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

**Aanduiding:**

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

**Aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

**Aan huis verbonden bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hieronder omschreven "aan huis verbonden beroepen", gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, met uitzondering van seksinrichtingen.

**Aan huis verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**Archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

**Bebouwing:**

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

**Bebouwingspercentage:**

de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

**Belhuis:**

een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling 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.

**Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**Bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2020Mathdijkeo-oh01 en bijlagen.

**Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**Bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Bouwaanduidingen:**

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

**Bouwen:**

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

**Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**Bouwlaag:**

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. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek tenminste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.



**Bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**Bouwverordening:**

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

**Bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**Bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**Bruto vloeroppervlak (b.v.o.):**

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.

**Dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**Detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**Erf:**

de grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw.

**Gebouw:**

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

**Geluidsgevoelige functies:**

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m<sup>2</sup> en andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**Hoofdgebouw:**

een gebouw dat, door zijn constructie en/of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**Horeca:**

inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijszen voor gebruik ter plaatse verstrekken.

**Kap:**

een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

**Kantoren:**

gebouwen (c.q. deel van gebouwen) ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

**Maaiveld:**

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

**Maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**Milieudeskundige:**

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

**Normaal onderhoud:**

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

**Openbare nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

**Peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang,
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw,
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

**Scheidingslijn:**

een op de plankaart aangegeven onderbroken lijn binnen een bestemmingsvlak of binnen een bouwvlak met ter weerszijden daarvan verschillende regels.

**Seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**Sociale veiligheid:**

de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen.

**Stedenbouwkundig beeld:**

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten.

**Tuin:**

terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

**Uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Uitstekende delen aan gebouwen:**

erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

**Verbeelding:**

de analoge c.q. digitale plankaart.

**Voorgevel:**

de naar de weg toegekeerde gevel.

**Water:**

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

**Winkel:**

detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument, met uitzondering van belwinkels.

**Woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**Woningwet:**

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

**Wet ruimtelijke ordening:**

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

## **Artikel 2 – Wijze van meten**

### **2.1 Meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels ( en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een 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. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:  
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:  
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van scheidingslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt;



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 – Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen ;
- b. voetpaden, fietspaden en ontsluitingswegen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- f. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut;

met daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m<sup>3</sup> (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan twee meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, transformatiehuysjes en dergelijke, niet groter dan 50 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de nadere aanduiding Nutsvoorziening een transformatorhuis, niet groter dan 100 m<sup>3</sup>.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur.

## **Artikel 4 – Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

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

- a. toegestaan zijn in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren en gebouwde terrassen, alsmede hellingbanen en brandtrappen;
- b. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- c. erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger dan 2 meter worden; pergola's niet hoger dan 3 meter.
- d. uitstekende delen aan gebouwen, als bedoeld in lid 4.1 onder b van dit artikel, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

4.2.1 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 van dit artikel en toestaan dat:

- a. een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw gedeeltelijk binnen de bestemming tuin wordt gebouwd;
- b. een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw behorende bij een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming tuin wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

4.2.2 De in lid 2.1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de groenstructuur;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud.

## **Artikel 5 – Verkeer - verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor "Verkeer - verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen, alsmede voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met een inrichting gericht op gemengd verkeer;
- b. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- c. bouwwerken voor kleinschalige openbare nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;

### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, fietsbergingen, huisvuilcontainers niet groter dan 10 m<sup>3</sup> (al dan niet ondergronds), evenals niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, water, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn dan 80 m<sup>3</sup>,
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder e., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld,

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als opslagplaats of stallingsplaats en gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten die betrekking hebben op de handel en reparatie van auto's en motorfietsen.

## **Artikel 6 – Wonen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf, waarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. opritten, parkeervoorzieningen en paden;
- d. bergings- en stallingsruimte;
- e. tuinen en erven;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2 Bouwregels**

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven goothoogte bedragen, gerekend vanaf de zijde van de Mathenesserdijk;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte bedragen, gerekend vanaf de zijde van de Mathenesserdijk;
- c. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 30° bedragen, tenzij de maximaal toegestane goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **6.3 Afwijking van de bouwregels**

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten aanzien van:

- a. het bepaalde in lid 2.1 onder a van dit artikel en toestaan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in lid 2.1 onder b van dit artikel en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in lid 2.1 onder c van dit artikel en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;

6.3.2 De in lid 3.1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

- 6.4.1 Naast het bepaalde in artikel 6.1 is ter plaatse van de functieaanduiding bedrijf (b) op de begane grond tevens een bedrijf toegestaan uit categorie 45 van de bij deze planregels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
- a. op het perceel Mathenesserdijk 279k enkel een autobandenservicebedrijf is toegestaan;
  - b. op het perceel Mathenesserdijk 291a en de percelen Spangesekeade 150 en 152 enkel handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe) is toegestaan;
  - c. op het perceel Spangesekeade 154 enkel handel in personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe), evenals een autowasserij is toegestaan.
- 6.4.2 Naast het bepaalde in artikel 6.1 is ter plaatse van de functieaanduiding horeca (h) op de begane grond tevens horeca toegestaan.
- 6.4.3 Naast het bepaalde in artikel 6.1 is ter plaatse van de functieaanduiding maatschappelijk (m) op de begane grond tevens een maatschappelijke voorziening toegestaan, met dien verstande dat:
- a. geluidgevoelige voorzieningen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet zijn toegestaan;
  - b. het verkoopvloeroppervlak van een aan deze voorziening gerelateerde winkelruimte maximaal 90 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- 6.4.4 Naast het bepaalde in artikel 6.1 zijn op de begane grond, welke is ontsloten vanaf de Spangesekeade, tevens de volgende functies toegestaan:
- a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige voorzieningen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  - b. kantoren;
  - c. bedrijven welke zijn vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze planregels, met uitzondering van bedrijven die vallen onder categorie 45 van deze lijst (handel/reparatie van auto's, motorfietsen).
- 6.4.5 Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan van een hoofd- en bijgebouw als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen;

- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel (behalve als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten), bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder categorie 45 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (handel/reparatie van auto's, motorfietsen) en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgevoerd door de bewoner van de woning.

6.4.6 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen als plaats voor bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder categorie 45 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (handel/reparatie van auto's, motorfietsen), met uitzondering van de percelen als benoemd in lid 6.4.1 van dit artikel;
- b. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een belhuis.

## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

6.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Wonen" wijzigen in die zin dat de op de verbeelding opgenomen specifieke functieaanduiding "bedrijf" (b) van de verbeelding wordt verwijderd, indien het bestaande gebruik (peildatum = terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan) is beëindigd of is onderbroken voor een langere periode dan 8 weken.

## **Artikel 7 – Waarde – Archeologie - 1**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **7.2 Bouwregels**

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 7.3.1.

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

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

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

7.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 7.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,50 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> beslaan.

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

- 7.3.3 Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
- 7.3.4 Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 7.3.5 Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
  - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

## **Artikel 8 – Waarde – Archeologie - 2**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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.

### **8.2 Bouwregels**

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 8.3.1.

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

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

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

8.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 8.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,50 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m<sup>2</sup> beslaan.

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.



- 8.3.3 Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
- 8.3.4 Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 8.3.5 Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
  - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

## **Artikel 9 – Waterstaat - Waterkering**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor:, de waterbeheersing en de waterkering met bijbehorende bouwwerken:

- a. de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterhuishouding, geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens en waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen.;
- b. alle overige bestemmingen, voor zover deze gronden op de verbeelding mede als zodanig zijn aangewezen.

### **9.2 Bouwregels**

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### **9.3 Afwijking van de bouwregels**

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, mits:

- a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
- b. de beheerder van de waterkering een advies heeft afgegeven.

9.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen aan de in artikel 9.3.1 bedoelde omgevingsvergunning voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.

### **9.4 Omgevingsvergunning**

9.4.1 Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het vellen en/of rooien van houtgewas;
- f. het beplanten van de gronden;
- g. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 30 cm;

- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 9.4.2 Het verbod als bedoeld in artikel 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 9.4.3 De in artikel 9.4.1. bedoelde vergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.



## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 10 – Antidubbelregel**

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

### **Artikel 11 – Algemene bouwregels**

1. Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.
2. Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

### **Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.
2. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 13 – Overgangsrecht

#### 13.1 overgangsrecht bouwwerken

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

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

13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

13.1.3 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 met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

### Artikel 14 – Slotregel

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





### III. BIJLAGEN

## BIJLAGE 1

### LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (POSITIEVE LIJST)

| SBI-2008      | nummer | OMSCHRIJVING   | CATEGORIE |
|---------------|--------|--|-----------|
| 01            |        | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW   |           |
| 0112          | 6      | Bloembollendroog- en prepareerbedrijven  | 2         |
| 10, 11        |        | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN  |           |
| 1052          | 2      | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>  | 2         |
| 1071          |        | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:  |           |
| 1071          | 1      | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens                                       | 2         |
| 10821         |        | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                               |           |
| 10821         | 3      | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup> | 2         |
| 10821         | 6      | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>                        | 2         |
| 1102 t/m 1104 |        | Vervaardiging van wijn, cider e.d.   | 2         |
| 14            |        | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT   |           |
| 141           |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                                      | 2         |
| 16            |        | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.                             |           |
| 162902        |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken   | 2         |
| 58            |        | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA                                   |           |
| 581           |        | Uitgeverijen (kantoren)  | 1         |
| 18129         |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen  | 2         |
| 1814          | A      | Grafische afwerking  | 1         |
| 1814          | B      | Binderijen   | 2         |
| 1813          |        | Grafische reproductie en zetten  | 2         |
| 1814          |        | Overige grafische activiteiten   | 2         |
| 182           |        | Reproductiebedrijven opgenomen media   | 1         |
| 20            |        | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN  |           |
| 2120          | 2      | Verbandmiddelenfabrieken (farmaceutisch)   | 2         |
| 23            |        | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN                             |           |
| 232, 234      | 1      | Aardewerkfabrieken waarvan vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                           | 2         |
| 26, 28, 33    |        | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS   |           |
| 26, 28, 33    | A      | Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie   | 2         |

|            |   |  |   |
|------------|---|--|---|
| 26, 32, 33 |   | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN                   |   |
| 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 2 |

|       |   |  |   |
|-------|---|--|---|
| 31    | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. |   |
| 9524  | 2 | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2                   | 1 |
| 321   |   | Fabricage van munten, sieraden e.d.                  | 2 |
| 322   |   | Muziekinstrumentenfabrieken                          | 2 |
| 32991 |   | Sociale werkvoorziening                              | 2 |

|    |    |  |   |
|----|----|--|---|
| 35 |    | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER |   |
| 35 |    | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: |   |
| 35 | C1 | - < 10 MVA   | 2 |

|    |    |   |   |
|----|----|---|---|
| 36 |    | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER                   |   |
| 36 | B1 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW | 2 |

|            |   |  |   |
|------------|---|--|---|
| 41, 42, 43 |   | BOUWNIJVERHEID                                   |   |
| 41, 42, 43 | 3 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 2 |

|               |   |  |   |
|---------------|---|--|---|
| 45            | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN                        |   |
| 451, 452, 454 |   | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 2 |
| 45204         | B | Autobekleiderijen  | 1 |
| 45205         |   | Autowasserijen   | 2 |
| 453           |   | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires          | 2 |

|            |   |  |   |
|------------|---|--|---|
| 46         |   | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                |   |
| 461        |   | Handelsbemiddeling (kantoren)                                    | 1 |
| 4622       |   | Grth in bloemen en planten                                       | 2 |
| 4634       |   | Grth in dranken  | 2 |
| 4635       |   | Grth in tabaksprodukten  | 2 |
| 4636       |   | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                          | 2 |
| 4637       |   | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                        | 2 |
| 4638, 4639 |   | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                       | 2 |
| 464, 46733 |   | Grth in overige consumentenartikelen                             | 2 |
| 4673       |   | Grth in hout en bouwmaterialen:                                  |   |
| 4673       | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m²                                      | 2 |
| 46735      |   | Grth in zand en grind:   |   |
| 46735      | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m²                                       | 2 |
| 4674       |   | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:          |   |
| 4674       | 2 | - algemeen: b.o. < = 2.000 m²                                    | 2 |
| 46752      |   | Grth in kunstmeststoffen   | 2 |
| 4676       |   | Grth in overige intermediaire goederen                           | 2 |
| 466, 469   |   | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.) | 2 |

|            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
| 47         |   | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                |   |
| 47         | A | Detailhandel voor zover n.e.g.                                | 1 |
| 471        |   | Supermarkten, warenhuizen                                     | 1 |
| 4722, 4723 |   | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken | 1 |
| 4724       |   | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel     | 1 |
| 4773, 4774 |   | Apotheken en drogisterijen                                    | 1 |

|      |  |   |   |
|------|--|---|---|
| 4778 |  | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                   | 1 |
| 952  |  | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1 |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| 55  |  | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING |   |
| 562 |  | Cateringbedrijven                           | 2 |

|        |   |  |   |
|--------|---|--|---|
| 50, 51 |   | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT       |   |
| 50, 51 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | 1 |

|       |   |   |   |
|-------|---|---|---|
| 52    |   | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                |   |
| 52109 | B | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)             | 2 |
| 5222  |   | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) | 1 |
| 791   |   | Reisorganisaties                                  | 1 |
| 5229  |   | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                | 1 |

|          |    |   |   |
|----------|----|---|---|
| 53       |    | POST EN TELECOMMUNICATIE  |   |
| 531, 532 |    | Post- en koeriersdiensten   | 2 |
| 61       | A  | Telecommunicatiebedrijven   | 1 |
| 61       | B2 | Zendinstallaties FM en TV   | 1 |
| 61       | B3 | Zendinstallaties GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig) | 1 |

|            |   |  |   |
|------------|---|--|---|
| 64, 65, 66 |   | FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN |   |
| 64, 65, 66 | A | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen       | 1 |

|        |   |   |   |
|--------|---|---|---|
| 41, 68 |   | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED |   |
| 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 1 |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| 77  |  | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |   |
| 772 |  | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    | 2 |

|        |   |   |   |
|--------|---|---|---|
| 62     |   | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE             |   |
| 62     | A | Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d. | 1 |
| 58, 63 | B | Datacentra  | 2 |

|     |  |  |   |
|-----|--|--|---|
| 72  |  | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                        |   |
| 721 |  | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 2 |
| 722 |  | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 1 |

|                                    |   |   |   |
|------------------------------------|---|---|---|
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 |   | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING           |   |
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 1 |
| 74203                              |   | Foto- en filmontwikkelcentrales             | 2 |
| 82992                              |   | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.         | 1 |

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
| 84 |   | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN |   |
| 84 | A | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                           | 1 |

|                     |   |  |   |
|---------------------|---|--|---|
| 86                  |   | GEZONDHEIDS- EN WELZIJSZORG                  |   |
| 8621, 8622,<br>8623 |   | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 1 |
| 8691, 8692          |   | Consultatiebureaus                           | 1 |
| 8891                | 2 | Kinderopvang                                 | 2 |

|            |    |   |   |
|------------|----|---|---|
| 37, 38, 39 |    | MILIEUDIENSTVERLENING                         |   |
| 382        | A7 | Afvalverwerking fotochemisch en galvano-afval | 2 |

|          |   |  |   |
|----------|---|--|---|
| 94       |   | DIVERSE ORGANISATIES                           |   |
| 941, 942 |   | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) | 1 |
| 9491     |   | Kerkgebouwen e.d.                              | 2 |
| 94991    | A | Buurt- en clubhuizen                           | 2 |

|                       |   |                                     |   |
|-----------------------|---|-------------------------------------|---|
| 59                    |   | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE         |   |
| 591, 592, 601,<br>602 |   | Studio's (film, TV, radio, geluid)  | 2 |
| 5914                  |   | Bioscopen                           | 2 |
| 8552                  |   | Muziek- en balletscholen            | 2 |
| 85521                 |   | Dansscholen                         | 2 |
| 9101, 9102            |   | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 1 |
| 931                   | F | Sportscholen, gymnastiekzalen       | 2 |

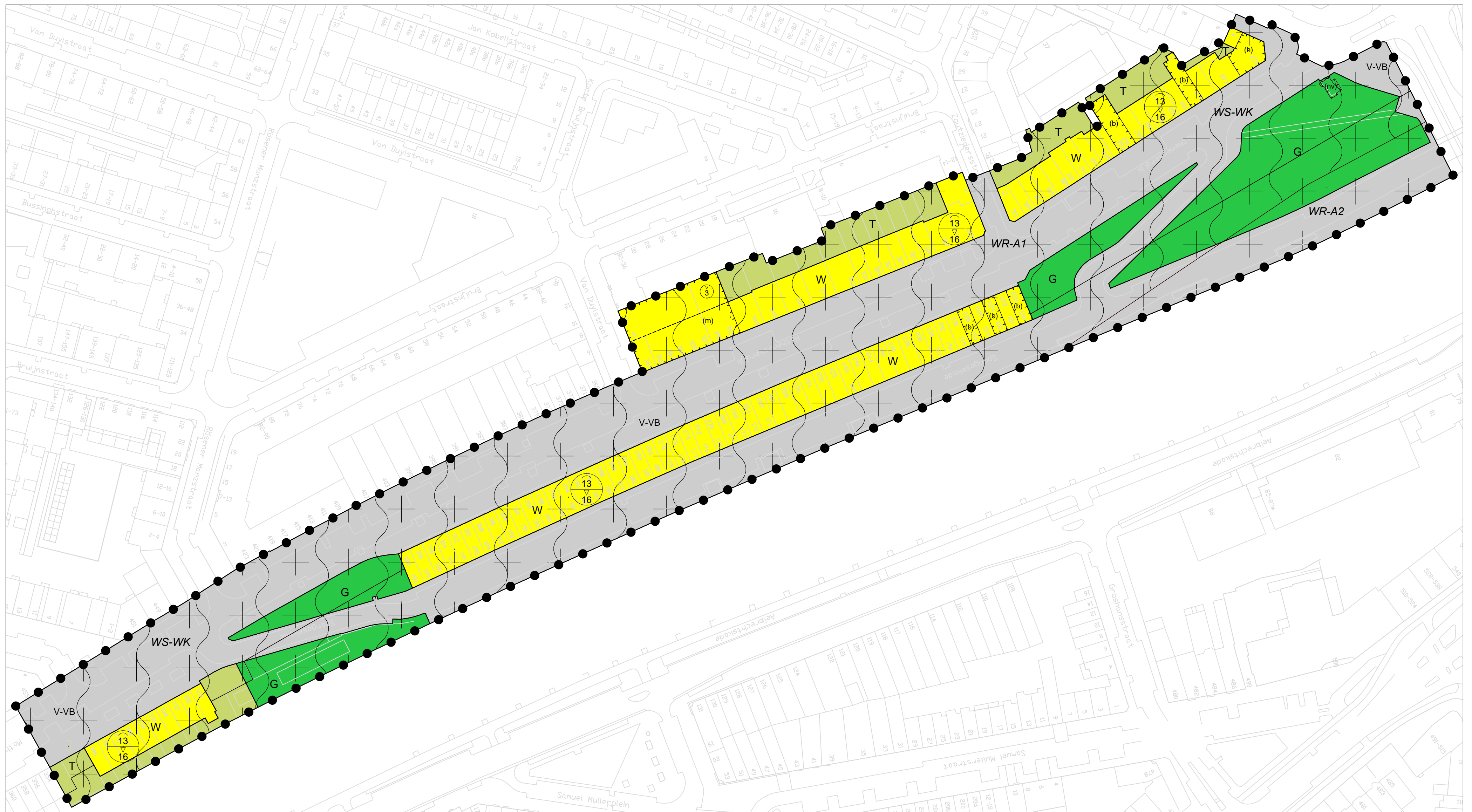
|            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
| 96         |   | OVERIGE DIENSTVERLENING                   |   |
| 96013      | A | Wasverzendinrichtingen                    | 2 |
| 96013      | B | Wasserettes, wassalons                    | 1 |
| 9602       |   | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 1 |
| 9603       | 1 | Uitvaartcentra                            | 1 |
| 9313, 9604 |   | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden   | 2 |
| 9609       | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.       | 1 |



#### IV. VERBEELDING (APART BIJGEVOEGD)







# VERKLARING

## Plangebied

—●— Plangrens

## Enkelbestemmingen

- G Groen
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- W Wonen

## Dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie - 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie - 2
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

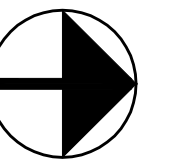
## Funcieaanduidingen

- (b) Bedrijf
- (h) Horeca
- (m) Maatschappelijk
- (nv) Nutsvoorziening

## Maatvoeringen

- 3 Maximale bouwhoogte (m)
- 13  
16 Maximale goot- en bouwhoogte (m)

project:  
**Mathenesserdijk e.o.**  
 gemeente:  
**Rotterdam**  
 fase:  
 Bestemmingsplan (vastgesteld)  
 opdrachtgever:  
 gemeente Rotterdam  
 datum : 10 november 2012  
 schaal : 1:1000 (A2)  
 Identificatie: NL.IMRO.0599.BP2020Mathdijkeo-oh01



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