

Bestemmingsplan Feyenoord City

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01

projectnummer:

401156.20170561

opdrachtleader:

mw. I. de Feijter

planstatus

datum:

22-03-2019

16-04-2019

23-12-2019

status:

concept

voorontwerp

concept

ontwerp

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Bedrijf	15
Artikel 4 Bedrijf - Werkeiland Voorlopig	17
Artikel 5 Gemengd - 1	19
Artikel 6 Gemengd - 2	21
Artikel 7 Gemengd - Colosseumweg	22
Artikel 8 Gemengd - De Kuip	25
Artikel 9 Gemengd - De Strip Zuid	28
Artikel 10 Gemengd - Mallegat	31
Artikel 11 Gemengd - Rosestraat	34
Artikel 12 Gemengd - Stadion	37
Artikel 13 Gemengd - Topsportcentrum	39
Artikel 14 Gemengd - Veranda	40
Artikel 15 Gemengd - Waterfront	43
Artikel 16 Groen	46
Artikel 17 Tuin	47
Artikel 18 Verkeer - Spoorverkeer	48
Artikel 19 Verkeer - Spoor- en wegverkeer	49
Artikel 20 Verkeer - Wegverkeer	50
Artikel 21 Water	51
Artikel 22 Wonen - Veranda	52
Artikel 23 Woongebied - Kuippark	54
Artikel 24 Leiding - Water	57
Artikel 25 Waarde - Archeologie 1	59
Artikel 26 Waarde - Archeologie 2	61
Artikel 27 Waarde - Archeologie 3	63
Artikel 28 Waterstaat - Waterkering	65
Artikel 29 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	66
Hoofdstuk 3 Algemene regels	67
Artikel 30 Anti-dubbeltelregel	67

Artikel 31	Algemene bouwregels	68
Artikel 32	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	73
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 35	Algemene wijzigingsregels	75
Artikel 36	Overige regels	76
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	78
Artikel 37	Overgangsrecht	78
Artikel 38	Slotregel	80

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Feyenoord City met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.6 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door bebouwing mag worden ingenomen.

1.8 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.9 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.10 Berekende geluidbelasting

De met het rekenmodel behorende bij de oprichtingsvergunning 'omgevingsvergunning milieu' van het stadion binnen de bestemming Gemengd - Stadion - berekende geluidniveaus vanwege voetbalwedstrijden en geluidevenementen op de gevel van geluidgevoelige functies, conform de Handreiking meten en rekenen industrielawaai 1999.

1.11 Bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bouwaanduidingen

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

1.15 Bouwen

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

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, viering, 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 ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.24 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkelen en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.26 Detailhandel in sport en spel

Detailhandel in sport en spel gerelateerde artikelen, waaronder sportattributen, sportkleding, speelgoed, alsook fietsen en voorzieningen welke de mogelijkheid bieden tot het actief uitproberen van deze aangeboden artikelen alvorens tot aankoop over te gaan (try en buy).

1.27 Dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077

- bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.28 Extensieve dagrecreatie

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten in de open lucht, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.29 Garagebedrijf

Een bedrijf, niet zijnde een autospuitinrichting, waar auto's worden gerepareerd en auto-onderdelen, zoals autobanden, worden verkocht.

1.30 Gebouw

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

1.31 Gemakswinkel

winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen, alsmede specifieke winkels gericht op de toeristische functie van Feyenoord City.

1.32 Geluidevenementen

Activiteiten gericht op de beleving van muziek door een groot publiek, zoals popconcerten en dance-events alsmede andere geluidveroorzakende evenementen, niet zijnde sportactiviteiten en -evenementen, waarbij de geluidsbelasting op de gevels van woningen meer bedraagt dan 55 dB(A) etmaalwaarde of het referentieniveau ter plaatse.

1.33 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden aangemerkt.

1.34 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met andere woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.35 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

1.36 Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.37 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.38 Hoog-risico biologisch laboratorium

Een biologisch laboratorium met een biologische veiligheidsklasse 3 of hoger zoals bedoeld in het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

1.39 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.40 Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.41 Kantoren

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.42 Leisure

Vrijtijdsvoorzieningen waar de consument bereid is een vergoeding te betalen voor een belevenis, ingekaderd tot de sectoren attracties en vermaak, sport en spel, wellness en health, uitgaan en recreatie. Seksinrichtingen vallen hier niet onder.

1.43 Maaiveld

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

1.44 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.45 Masterplan Feyenoord City

Het op 28 november 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Feyenoord City Masterplan.

1.46 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.47 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.48 Nieuw hoog-risico biologisch laboratorium

Nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium.

1.49 Nieuwe detailhandel, dienstverlening, horeca , kantoren, leisure en maatschappelijke voorzieningen

Detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, leisure en maatschappelijke voorzieningen die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet aanwezig waren.

1.50 Ondersteunende horeca

horeca-activiteiten die in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en ten dienste staan van deze functie.

1.51 Openbare nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.52 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.53 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend tenzij ingevolge deze regels een andere weg of hoogte is aangegeven.

1.54 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.55 Reguliere evenementen

Verrichtingen van informerende, culturele, sociale, educatieve, maatschappelijke, recreatieve, culturele, toeristische, levensbeschouwelijke en commerciële aard gericht op een algemeen of besloten publiek, waarbij de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan 55 dB(A) etmaalwaarde of het referentieniveau ter plaatse.

1.56 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.57 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.58 Shortstay

Shortstay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 1 maand en maximaal 1 jaar.

1.59 Sportvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de beoefening van sport, zoals een sportterrein, sportcentrum, veldsport en atletiekbaan.

1.60 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

1.61 Stadion

Een gebouw of complex aan gebouwen met tribunes, bedoeld voor sportbeoefening, fanshops, businessboxen en -lounges, ontvangstruimten, uitsluitend tijdens evenementen en voetbalwedstrijden geopende horeca, aan het stadion gerelateerde kantoren, vergaderaccommodaties, zaalverhuur, reguliere evenementen, technische voorzieningen en veiligheidsconstructies.

1.62 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden alsmede straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.63 VRR

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

1.64 Water

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met het daarbij behorende erf en werkterrein, tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' is tevens een groothandel uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is tevens een garagebedrijf toegestaan;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

3.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangeduid geldt een bebouwingspercentage van 100%.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

- a. uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in 3.1 onder b en c.

3.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3.000 m².

3.3.3 Hoog-risico biologisch laboratorium

Een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium is niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

3.4.2 Hoog-risico biologisch laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.3 voor het toestaan van een nieuw hoog-risico laboratorium. Alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

Artikel 4 Bedrijf - Werkeiland Voorlopig

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Werkeiland Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. werk en transportgebied ten behoeve van de aanleg van een stadion;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bouwwegen, bouwkranen, ketenpark, projectkantoor, kleed- en schaftruimten en sanitaire voorzieningen
- c. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Werkeiland Voorlopig' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 Gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

4.4 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt zoals bedoeld in 4.1, bedraagt 5 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Feyenoord City'.

4.5 Bestemmingsomschrijving definitieve bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
- b. een radarpost ten behoeve van scheepsvaartverkeer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie': tevens de volgende functies:
 1. extensieve dagrecreatie;
 2. natuur in de vorm van een getijdenpark;
 3. openlucht zwembad.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - langzaam verkeer': naast het bepaalde onder a, b en c tevens voor een langzaamverkeersverbinding.

4.6 Bouwregels definitieve bestemming

- a. op de voor 'Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard dan wel ten behoeve van een

langzaamverkeersverbinding, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen, aanlegsteigers e.d. alsmede een strekdam.

4.7 Voorwaardelijke verplichting definitieve bestemming

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de functies zoals bedoeld in artikel 4.5 onder c uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vaarweg voor scheepvaartverkeer niet wordt belemmerd;
- b. voor zover er sprake is van het dempen van water, er een zelfde oppervlakte elders wordt en blijft gecompenseerd.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwde parkeervoorzieningen;
- b. groothandel uit ten hoogste categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- d. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige functies;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in 5.1 onder b.

5.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3.000 m².

5.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

De gezamenlijke oppervlakte van maatschappelijke voorzieningen bedraagt binnen de bestemming Gemengd-1 ten hoogste 4.000 m².

5.3.4 Hoog-risico biologisch laboratorium

Een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium is niet toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

5.4.2 Hoog-risico biologisch laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.4 voor het toestaan van een nieuw hoog-risico laboratorium. Alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. leisure, niet zijnde een bioscoop;
- b. sportvoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangeduid geldt een bebouwingspercentage van 100%;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'horeca' en 'detailhandel' verwijderen van de verbeelding indien het gebruik aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd.

Artikel 7 Gemengd - Colosseumweg

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Colosseumweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen ;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en kinderdagverblijven;
- d. sportvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, windhinderbeperkende voorzieningen, waterkerende voorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Colosseumweg' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

7.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. gebouwen dienen een zodanige bouwvorm te hebben en dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gebouwen beschikken over meerdere geluidluwe gevels voor de eerste 4 bouwlagen met geluidsgevoelige functies. De geluidluwe gevels dienen gezamenlijk een buitenruimte te begrenzen;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 1. vanaf 3.2 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien als gevolg van deze gebouwen:
 1. er ter plaatse van nabij gelegen woningen/woongebouwen gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober;
 2. de beschaduwing van bestaande bebouwing met maximaal 2 uur toeneemt tussen 21 maart en 21 september.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Windhinder

- a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het

gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.

- b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

7.3.2 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen teneinde maatregelen in het kader van de Verantwoording Groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan, te borgen. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag het advies in van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Oppervlaktematen en aantallen

De oppervlakten en aantallen van de in lid 7.1 onder a tot en met d genoemde functies bedragen ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakte en aantallen.

7.4.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

7.4.3 Geluidhinder

- a. gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:
 1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;

Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien:

2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:
 - indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;
 - indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.
- b. gebouwen mogen uitsluitend opgericht en gebruikt worden ten behoeve van geluidgevoelige functies indien de gevelwering van de gebouwen zodanig is dat uitgaande van de berekende geluidniveaus van het stadion, het geluidniveau binnen de gebouwen ten hoogste bedraagt:

1. Veroorzaakt door voetbalwedstrijden:
 - 35 dB(A) in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00);
 - 30 dB(A) in de avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 19.00 tot 24.00).
2. Veroorzaakt door geluidevenementen:
 - 50 dB(A) in de dag- en avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00);
 - 65 dB(C) in de dag- en avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00).

Artikel 8 Gemengd - De Kuip

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - De Kuip' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- a. horeca tot en met categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels;
- b. hotel;
- c. sportvoorzieningen;
- d. maatschappelijke voorzieningen, waarbij scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en kinderdagverblijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- e. leisure, met dien verstande dat een bioscoop niet is toegestaan;
- f. dienstverlening;
- g. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- h. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens behoud en bescherming van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden;
- j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, groen, geluidwerende voorzieningen, water, ontsluitingswegen en -paden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - De Kuip' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. voor lichtmasten: 55 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen, zijnde: 6 meter.

8.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.3.1 Verbod

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 8.3.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of

- gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
 - e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

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

8.3.4 Advies

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Oppervlaktematen en aantallen

De oppervlakte en aantallen van de in lid 8.1 onder a tot en met g genoemde functies bedraagt ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakte en aantallen.

8.4.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

8.4.3 Geluidhinder

Gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:

1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;

Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien:

2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:
 - indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1

m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;

- indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.

8.4.4 Specifieke regels voor het wonen

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het wonen indien er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van sportvoorzieningen binnen de bestemming Gemengd - De Kuip.

Artikel 9 Gemengd - De Strip Zuid

9.1 Bestemmingsomschrijving

In het gebied 'Gemengd - De Strip Zuid' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. Bestaand gebruik bestaande uit de volgende functies:
 1. bedrijven met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte;
 2. kantoren met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte;
- b. detailhandel in sport en spel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca tot en met categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels;
- e. nieuwe kantoren;
- f. leisure;
- g. maatschappelijke voorzieningen, waarbij scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en kinderdagverblijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- h. sportvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug ten behoeve van het wegverkeer;
- m. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn op maaiveldniveau tot een bouwhoogte van 6,3 m uitsluitend de volgende functies toegestaan:
 1. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten;
 2. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
 3. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- o. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, windhinderbeperkende voorzieningen, waterkerende voorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden;

9.2 Omgevingsvergunning voor bestemmingsplanactiviteit

9.2.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit de gronden te gebruiken ten behoeve van de in lid 9.1 onder b tot en met j genoemde functies.

9.2.2 Beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de volgende regels in acht worden genomen:

- a. het bestaande gebruik als bedoeld in lid 9.1 onder a dient aantoonbaar permanent te zijn of te worden beëindigd en de bestaande bebouwing dient aantoonbaar te zijn of te worden gesloopt;
- b. uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming Gemengd - De Strip Zuid dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming Gemengd - De Strip Zuid gewaarborgd is;
- c. de oppervlakte en aantallen van de in lid 9.1 onder b tot en met i genoemde functies bedraagt ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakte en aantallen;
- d. onverminderd het bepaalde onder d is horeca en detailhandel in sport en vrije tijd uitsluitend toegestaan indien bestaande horeca en detailhandel in sport en vrije tijd op gronden met de bestemming 'Gemengd - Veranda', Wonen - Veranda en Gemengd - 2 aantoonbaar permanent is of

wordt beëindigd. Een en ander zoals tevens bepaald in 32.1.

- e. gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:
1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;
- Hierbij geldt dat de hogere waarden uitsluitend zijn toegestaan indien:
2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
 3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:
 - indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;
 - indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.
- f. gebouwen mogen uitsluitend opgericht en gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien de gevelwering van de gebouwen zodanig is dat uitgaande van de berekende geluidniveaus van het stadion, het geluidniveau binnen de gebouwen ten hoogste bedraagt:
1. Veroorzaakt door voetbalwedstrijden:
 - 35 dB(A) in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00);
 - 30 dB(A) in de avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 19.00 tot 24.00).
 2. Veroorzaakt door geluidevenementen:
 - 50 dB(A) in de dag- en avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00);
 - 65 dB(C) in de dag- en avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00).

9.3 Bouwen ten behoeve van bestaand gebruik

Bouwwerken ten dienste van het bestaande gebruik als bedoeld in lid 9.3 onder a mogen uitsluitend worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

9.4 Overige bouwregels

9.4.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 1. vanaf 4.15 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien als gevolg van deze gebouwen:
 1. er ter plaatse van nabij gelegen woningen/woongebouwen gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober;
 2. de beschaduwing van bestaande bebouwing met maximaal 2 uur toeneemt tussen 21 maart en 21 september.

9.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

9.5 Nadere eisen

9.5.1 Windhinder

- a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

9.5.2 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen teneinde maatregelen in het kader van de Verantwoording Groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan, te borgen. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag het advies in van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

9.6 Specifieke gebruiksregels

9.6.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 10 Gemengd - Mallegat

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Mallegat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park voor wandelen, verblijven, spelen, groen, trottoirs, voetpaden, speelvelden;
- b. sportvoorzieningen;
- c. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, busvoorzieningen en parkeerplaatsen;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- g. een radarpost ten behoeve van scheepsvaartverkeer;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens behoud en bescherming van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden;
- j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, groen, geluidwerende voorzieningen, water, ontsluitingswegen en -paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Mallegat' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

10.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte; indien geen maximum bouwhoogte is aangeduid geldt de bestaande bouwhoogte als maximum;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 1. vanaf 2.7 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien als gevolg van deze gebouwen:
 1. ter plaatse van nabij gelegen woningen/woongebouwen gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober;
 2. de beschaduwing van bestaande bebouwing met maximaal 2 uur toeneemt tussen 21 maart en 21 september.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

10.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.3.1 Verbod

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

10.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 10.3.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

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

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

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

10.3.4 Advies

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

10.4 Nadere eisen

10.4.1 Windhinder

- a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

10.4.2 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen teneinde maatregelen in het kader van de Verantwoording Groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan, te borgen. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag het advies in van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Oppervlakte en aantallen

De oppervlakte en aantallen van de in lid 10.1 onder b, d e en f genoemde functies bedraagt ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakte en aantallen.

10.5.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

10.5.3 Geluidhinder

Gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:

1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;

Hierbij geldt dat de hogere waarden uitsluitend zijn toegestaan indien:

2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:
 - indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;
 - indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.

10.5.4 Externe veiligheid

Het gebruik zoals bedoeld in artikel 10.1 onder e en f is uitsluitend toegestaan nadat de strekdam binnen de bestemming Water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - strekdam' is gerealiseerd en in stand blijft.

Artikel 11 Gemengd - Rosestraat

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Rosestraat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en kinderdagverblijven;
- c. shortstay;
- d. sportvoorzieningen;
- e. dienstverlening;
- f. nutsvoorzieningen ten behoeve van het spoorverkeer;
- g. opslagvoorzieningen ten behoeve van de waterbeheerder;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals groen, water, trottoirs, voetpaden en trappen;
- j. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, groen, geluidwerende voorzieningen, windhinder beperkende voorzieningen, waterkerende voorzieningen, water, ontsluitingswegen en -paden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - Rosestraat" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

11.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 1. vanaf 3.1 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en opslagactiviteiten ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- e. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien als gevolg van deze gebouwen:
 1. er ter plaatse van nabij gelegen woningen/woongebouwen gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober;
 2. de beschaduwing van bestaande bebouwing met maximaal 2 uur toeneemt tussen 21 maart en 21 september.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Windhinder

- a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

11.3.2 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen teneinde maatregelen in het kader van de Verantwoording Groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan, te borgen. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag het advies in van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Oppervlaktematen en aantallen

De oppervlakte en aantallen van de in lid 11.1 onder a tot en met e genoemde functies bedraagt ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakte en aantallen.

11.4.2 Specifieke regels voor wonen

- a. de gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het wonen indien er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van de nutsgebouwen voor spoorverkeer;
- b. de gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor het wonen vanaf een bouwhoogte van 10 meter.

11.4.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

11.4.4 Geluidhinder

- a. gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:
 1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien:

2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:
 - indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;
 - indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.
- b. gebouwen mogen uitsluitend opgericht en gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien de gevelwering van de gebouwen zodanig is dat uitgaande van de berekende geluidniveaus van het stadion, het geluidniveau binnen de gebouwen ten hoogste bedraagt:
 1. Veroorzaakt door voetbalwedstrijden:
 - 35 dB(A) in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00);
 - 30 dB(A) in de avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 19.00 tot 24.00).
 2. Veroorzaakt door geluidevenementen:
 - 50 dB(A) in de dag- en avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00);
 - 65 dB(C) in de dag- en avondperiode en een klein deel in de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00).

Artikel 12 Gemengd - Stadion

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Stadion' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een stadion zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.61;
- b. geluidevenementen zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.32;
- c. horeca tot en met categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels;
- d. functies zoals genoemd in artikel 15.1 onder b, e, f en g met dien verstande dat de oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toelaatbare oppervlakten van deze functies genoemd in artikel 32.1.7 en toepassing is gegeven aan artikel 32.1.13;
- e. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. onbebouwde sportvoorzieningen;
- h. een radarpost ten behoeve van het scheepsverkeer;
- i. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': op maaiveld uitsluitend voor de volgende functies:
 1. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer;
 2. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Stadion' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 1. vanaf 4.1 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Programma

- a. het aantal plaatsen voor toeschouwers bedraagt ten hoogste 63.000;
- b. de oppervlakte van horeca, niet zijnde ondersteunende horeca die uitsluitend is geopend tijdens wedstrijden en evenementen, bedraagt ten hoogste 5.500 m² bvo.

12.3.2 Geluidhinder

De berekende geluidsbelasting bedraagt ten hoogste:

- a. als gevolg van geluidevenementen: 90 dB(C) ter plaatse van bestaande woningen in en in de omgeving van het plangebied;
- b. als gevolg van geluidevenementen: 95 dB(C) ter plaatse van overige woningen in het plangebied;
- c. als gevolg van voetbalwedstrijden 70 d(B)A in de avond ter plaatse van nieuwe geluidgevoelige

functies;

- d. het aantal geluidevenementen bedraagt maximaal 12 per jaar;
- e. de maximale duur van een geluidevenement bedraagt 12 uur;
- f. voetbalwedstrijden en geluidevenementen mogen niet in de nachtperiode (vanaf 24.00) plaatsvinden;
- g. voetbalwedstrijden mogen maximaal 50 keer per jaar plaatsvinden;
- h. geluidevenementen mogen ten hoogste 3 dagen achter elkaar plaatsvinden. Indien twee of drie dagen achter elkaar een geluidevenement plaatsvindt, mag slechts één van deze geluidevenementen meer dan 5 uur duren en moet dit geluidevenement uiterlijk om 24.00 uur eindigen. De overige geluidevenementen mogen maximaal 5 uur duren en moeten uiterlijk om 23 uur eindigen;
- i. per jaar mogen maximaal 6 geluidevenementen plaatsvinden, die eindigen tussen 23 uur en 24.00 uur waarbij de volgende dag een reguliere werkdag is;
- j. het dak van het stadion is gesloten bij geluidevenementen.

12.3.3 Externe veiligheid

Het gebruik zoals bedoeld in artikel 12.1 onder a tot en met c is uitsluitend toegestaan nadat de strekdam binnen de bestemming Water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - strekdam' is gerealiseerd en in stand blijft.

Artikel 13 Gemengd - Topsportcentrum

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Topsportcentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. onderwijsvoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en kinderdagverblijven;
- d. ondersteunende horeca tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels met uitzondering van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Topsportcentrum' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

13.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage(%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangeduid geldt een bebouwingspercentage van 100%.
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

Artikel 14 Gemengd - Veranda

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Veranda' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande detailhandel, op de bestaande locatie met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte;
- b. bestaande horeca, op de bestaande locatie met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte;
- c. bestaande bioscoop en bestaande overige leisure, met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte;
- d. bestaande maatschappelijke voorzieningen, op de bestaande locatie met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte;
- e. bestaande dienstverlening, op de bestaande locatie met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte;
- f. nieuwe detailhandel, in vorm van gemakswinkel;
- g. nieuwe dienstverlening;
- h. nieuwe horeca;
- i. nieuwe maatschappelijke voorzieningen, waarbij scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en kinderdagverblijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- j. kantoren;
- k. sportvoorzieningen;
- l. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- m. gebouwde parkeervoorzieningen;
- n. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- o. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- p. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, windhinder beperkende voorzieningen, waterkerende voorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

14.2 Omgevingsvergunning voor bestemmingsplanactiviteit

14.2.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit de gronden te gebruiken ten behoeve van de in lid 14.1 onder f tot en met m genoemde functies.

14.2.2 Beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de volgende regels in acht worden genomen:

- a. de functies zoals bedoeld in artikel 14.1 onder f tot en met m zijn uitsluitend toegestaan indien de bestaande functies zoals bedoeld in artikel 14.1 onder a tot en met e op de betreffende gronden permanent zijn of worden beëindigd en de bestaande bebouwing op de desbetreffende gronden aantoonbaar permanent is of wordt gesloopt;
- b. de functies zoals bedoeld in artikel 14.1 onder f tot en met m zijn uitsluitend toegestaan indien de aan de betreffende gronden grenzende wegen, paden, pleinen en parkeerplaatsen (voor zover gelegen binnen de bestemming Gemengd - Veranda) eveneens onderdeel uitmaken van de ontwikkeling;
- c. de oppervlakte en aantallen van de in lid 14.1 onder f tot en met m genoemde functies bedraagt ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakte en aantallen;
- d. uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming Gemengd - Veranda dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming Gemengd - Veranda gewaarborgd is;

- e. geluidgevoelige functies zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen die een zodanige bouwvorm hebben en zodanig gesitueerd zijn dat de gebouwen beschikken over meerdere geluidluwe gevels voor de eerste 4 bouwlagen met geluidgevoelige functies. De geluidluwe gevels dienen gezamenlijk een buitenruimte te begrenzen.
- f. gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:
 - 1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;
 Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien:
 - 2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
 - 3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:
 - indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;
 - indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.
- g. gebouwen mogen uitsluitend opgericht en gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien de gevelwering van de gebouwen zodanig is dat uitgaande van de berekende geluidniveaus van het stadion, het geluidsniveau binnen de gebouwen ten hoogste bedraagt:
 - 1. Veroorzaakt door voetbalwedstrijden:
 - 35 dB(A) in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00);
 - 30 dB(A) in de avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 19.00 tot 24.00).
 - 2. Veroorzaakt door geluidevenementen:
 - 50 dB(A) in de dag- en avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00);
 - 65 dB(C) in de dag- en avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00).

14.3 Bouwen ten behoeve van bestaand gebruik

Bouwwerken ten dienste van het bestaande gebruik als bedoeld in lid 14.3 onder a tot en met e mogen uitsluitend worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

14.4 Overige bouwregels

14.4.1 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 - 1. vanaf 4.1 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien als gevolg van deze gebouwen:
 - 1. er ter plaatse van nabij gelegen woningen/woongebouwen gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober;
 - 2. de beschaduwing van bestaande bebouwing met maximaal 2 uur toeneemt tussen 21 maart en 21 september.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten', zijn gebouwen niet toegestaan.

14.4.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijden*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

14.5 Nadere eisen

14.5.1 *Windhinder*

- a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

14.5.2 *Externe veiligheid*

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen teneinde maatregelen in het kader van de Verantwoording Groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan, te borgen. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag het advies in van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

14.6 Specifieke gebruiksregels

14.6.1 *Aan huis gebonden beroep of bedrijf*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 15 Gemengd - Waterfront

15.1 Bestemmingsomschrijving

In het gebied 'Gemengd - Waterfront' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. detailhandel in sport en spel;
- b. gemakswinkels;
- c. dienstverlening;
- d. horeca tot en met categorie 2 uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels;
- e. hotel;
- f. kantoren;
- g. leisure;
- h. maatschappelijke voorzieningen, waarbij scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en kinderdagverblijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- i. sportvoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- k. gebouwde parkeervoorzieningen;
- l. een radarpost ten behoeve van het scheepsverkeer;
- m. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- n. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, busvoorzieningen en parkeerplaatsen;
- o. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, windhinder beperkende voorzieningen, groen en water.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - Waterfront' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

15.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 1. vanaf 4.1 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien als gevolg van deze gebouwen:
 1. er ter plaatse van nabij gelegen woningen/woongebouwen gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober;
 2. de beschaduwing van bestaande bebouwing met maximaal 2 uur toeneemt tussen 21 maart en 21 september.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Windhinder

- a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

15.3.2 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen teneinde maatregelen in het kader van de Verantwoording Groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan, te borgen. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag het advies in van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Oppervlaktematen en aantallen

De oppervlakte en aantallen van de in lid 15.1 onder a tot en met h genoemde functies bedraagt ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakten en aantallen.

15.4.2 Detailhandel in sport en vrije tijd

Detailhandel in sport en vrije tijd is uitsluitend toegestaan indien bestaande detailhandel in sport en vrije tijd op gronden met de bestemming 'Gemengd - Veranda', Wonen - Veranda en Gemengd - 2 aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd. Een en ander zoals tevens bepaald in 32.1.

15.4.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

15.4.4 Geluidhinder

- a. gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:
 1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;

Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien:

2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:
 - indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;
 - indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.
- b. gebouwen mogen uitsluitend opgericht en gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien de gevelwering van de gebouwen zodanig is dat uitgaande van de berekende geluidniveaus van het stadion, het geluidsniveau binnen de gebouwen ten hoogste bedraagt:
 1. Veroorzaakt door voetbalwedstrijden:
 - 35 dB(A) in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00);
 - 30 dB(A) in de avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 19.00 tot 24.00).
 2. Veroorzaakt door geluidevenementen:
 - 50 dB(A) in de dag- en avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00);
 - 65 dB(C) in de dag- en avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00).
- c. woningen op een hoogte van 50 meter of meer zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 14 meter of meer gemeten vanaf de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen Gemengd-Waterfront en Gemengd-Stadion.

Artikel 16 Groen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. onderdelen van wegen en verkeersvoorzieningen die mogelijk zijn op grond van aangrenzende bestemmingen;
- e. speel- en sportvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug ten behoeve van het wegverkeer;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer': een brug voor langzaam verkeer.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - zone- wijzigingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' indien de verkeerssituatie daar ter plaatse aanleiding toe geeft.

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. (half)ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. (half)ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in het eerste lid, onder b;
- d. aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder d.

17.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

Artikel 18 Verkeer - Spoorverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoorverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug ten behoeve van het wegverkeer;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation': tevens een openbaar vervoerstation;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaam verkeer': een brug voor langzaam verkeer.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Spoorverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de in lid 18.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

18.2.2 Gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 15 meter.

Artikel 19 Verkeer - Spoor- en wegverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoor- en wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- c. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- d. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- e. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- h. een radarpost ten behoeve van scheepsvaartverkeer;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug ten behoeve van het wegverkeer;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer': een brug voor langzaam verkeer.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Spoor- en wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de in lid 19.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder g, niet dieper dan 2 meter uit de gevel;
- d. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³.

19.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 meter.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 15 meter.

Artikel 20 Verkeer - Wegverkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, busvoorzieningen en parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten bruggen en duikers, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'brug uitgesloten': een brug voor autoverkeer alsmede de aanlanding van een dergelijke brug niet is toegestaan;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
- h. voorzieningen ten behoeve van personenvervoer te water;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug ten behoeve van het wegverkeer;
- j. installaties ten behoeve van verkeersbegeleiding en bebakening voor de scheepvaart;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer': een brug voor langzaamverkeer.

20.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. bruggen en bouwwerken ten behoeve van opgangen naar bruggen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel;
- d. installaties ten behoeve van verkeersbegeleiding en bebakening voor de scheepvaart
- e. gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van personenvervoer te water met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
- b. een radarpost ten behoeve van scheepsvaartverkeer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie': tevens de volgende functies:
 1. extensieve dagrecreatie;
 2. natuur in de vorm van een getijdenpark;
 3. openlucht zwembad.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - strekdam': naast het bepaalde onder a en b tevens voor een strekdam ten behoeve van de aanvaarbeveiliging en ter bescherming tegen effecten van een plasbrand;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - langzaam verkeer': naast het bepaalde onder a, b en c tevens voor een langzaamverkeersverbinding;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug ten behoeve van het wegverkeer.

21.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard dan wel ten behoeve van een langzaamverkeersverbinding, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen, aanlegsteigers e.d alsmede een strekdam.

21.3 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de functies zoals bedoeld in artikel 21.1 onder c uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vaarweg voor scheepvaartverkeer niet wordt belemmerd;
- b. indien sprake is van het dempen van water dient de gedempte oppervlakte elders te worden gecompenseerd en gecompenseerd te blijven;
- c. de afstand tussen een openlucht zwembad en woningen ten minste 100 m bedraagt, tenzij is aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische beperkingen.

Artikel 22 Wonen - Veranda

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Veranda' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens een speelautomatenhal uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens tot en met categorie 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren uitsluitend op de begane grond;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Veranda' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

22.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'horeca' en 'detailhandel' verwijderen van de verbeelding indien het gebruik aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd.

Artikel 23 Woongebied - Kuippark

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Kuippark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande bedrijven en kantoren met ten hoogste de bestaande brutovloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- b. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen;
- c. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens voor een bioscoop;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1': tevens voor functies die onderdeel zijn van functies binnen de bestemming Gemengd - De Strip Zuid;
- g. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals laad- en losvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, windhinder beperkende voorzieningen, waterkerende voorzieningen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

23.2 Omgevingsvergunning voor bestemmingsplanactiviteit

23.2.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit de gronden te gebruiken ten behoeve van de in lid 23.1 onder b, e en f genoemde functie.

23.2.2 Beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend indien de volgende regels in acht worden genomen:

- a. het bestaande gebruik ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' dient aantoonbaar permanent te zijn of te worden beëindigd en de bestaande bebouwing dient aantoonbaar te zijn of te worden gesloopt;
- b. ontwikkeling van gronden ten behoeve van de in lid 23.1 onder b, e en f genoemde functies, is uitsluitend toegestaan indien alle gronden onderdeel uitmaken van de ontwikkeling met dien verstande dat de ontwikkeling tevens kan plaatsvinden indien alle gronden ten westen of ten oosten van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding zichtlijn en langzaam verkeer ' onderdeel uitmaken van de ontwikkeling;
- c. uit een te overleggen stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op alle gronden binnen de bestemming Woongebied - Kuippark dient te blijken dat de ontwikkeling past binnen de ambities en randvoorwaarden uit het Masterplan Feyenoord City en dat de stedenbouwkundige en functionele samenhang binnen de bestemming Woongebied - Kuippark gewaarborgd is;
- d. de oppervlakte en aantallen van de in lid 23.1 onder b, e en f genoemde functies bedragen ten hoogste de in artikel 32.1 aangegeven oppervlakte en aantallen;
- e. geluidsgevoelige functies zijn uitsluitend toegestaan indien gebouwen in de eerste lijn vanaf de Stadionweg een zodanige bouwvorm hebben en zodanig parallel aan de Stadionweg zijn gesitueerd dat er sprake is van een geluidafschermdende werking voor de achtergelegen gronden binnen de bestemming Woongebied - Kuippark;
- f. gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:
 1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/of spoorwegverkeer niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 36;

Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien:

2. voldaan wordt aan het Rotterdamse ontheffingsbeleid Wet geluidhinder d.d. december 2006 of diens rechtsopvolger;
3. in afwijking/aanvulling op punt 2 geldt dat:

- indien woningen niet kunnen beschikken over een geluidluwe gevel er voorzien dient te worden in een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Per woning dient minimaal 1 m² aan buitenruimte te worden gerealiseerd, met een minimum van 100 m² per gemeenschappelijke buitenruimte;
 - indien woningen worden voorzien van loggia's dient voorzien te worden in een afsluitbare loggia waarbij in gesloten toestand de geluidwering minimaal 15 dB bedraagt.
- g. gebouwen mogen uitsluitend opgericht en gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien de gevelwering van de gebouwen zodanig is dat uitgaande van de berekende geluidniveaus van het stadion, het geluidsniveau binnen de gebouwen ten hoogste bedraagt:
1. Veroorzaakt door voetbalwedstrijden:
 - 35 dB(A) in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00);
 - 30 dB(A) in de avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 19.00 tot 24.00).
 2. Veroorzaakt door geluidevenementen:
 - 50 dB(A) in de dag- en avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00);
 - 65 dB(C) in de dag- en avondperiode en een klein deel van de nachtperiode (van 7.00 tot 24.00).

23.3 Bouwen ten behoeve van bestaand gebruik

Bouwwerken ten dienste van het bestaande gebruik als bedoeld in lid 23.1 onder a mogen uitsluitend worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

23.4 Overige bouwregels

23.4.1 Gebouwen

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 wordt de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen als volgt gemeten:
 1. vanaf 4.1 m NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding zichtlijn en langzaam verkeer' dienen de gebouwen zodanig gepositioneerd en vormgegeven te worden dat het zicht op de Kuip behouden blijft en dient een langzaam verkeersverbinding gerealiseerd te worden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' geldt in afwijking van het bepaalde onder b dat de bouwhoogte van gebouwen die onderdeel uitmaken van gebouwen ter plaatse van de bestemming Gemengd - De Strip Zuid, niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte die geldt voor de betreffende gebouwen binnen de bestemming Gemengd - De Strip Zuid;
- f. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien als gevolg van deze gebouwen:
 2. er ter plaatse van nabij gelegen woningen/woongebouwen gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober;
 3. de beschaduwing van bestaande bebouwing met maximaal 2 uur toeneemt tussen 21 maart en 21 september.

23.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

23.5 Nadere eisen

23.5.1 Windhinder

- a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
- b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.

23.5.2 Externe veiligheid

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen teneinde maatregelen in het kader van de Verantwoording Groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan, te borgen. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag het advies in van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

23.6 Specifieke gebruiksregels

23.6.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf,

Artikel 24 Leiding - Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse drinkwater transportleidingen, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water' en voor zover niet uitgezonderd in artikel 24, niet worden gebouwd. Dit met uitzondering van het bouwen zoals bedoeld in de aanvragen omgevingsvergunning ingediend 20-09-2019 ten behoeve van de bouw van een stadion en een langsdam.

24.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 24.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

24.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³ en niet hoger dan 3 meter

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 24.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water'.

24.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;

- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

24.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het bepaalde in artikel 24.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en/of de betreffende leidingen en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

24.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 24.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren ervan.

24.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 1

25.1 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 25.3.1.

25.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 25.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

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

- a. groundbewerkingen (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.

25.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

25.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

25.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 26 Waarde - Archeologie 2

26.1 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.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 26.3.1.

26.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 26.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

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

- a. groundbewerkingen (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.

26.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

26.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

26.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 27 Waarde - Archeologie 3

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 27.3.1.

27.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 27.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

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

- a. groundbewerkingen (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.

27.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

27.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

27.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

28.2 Bouwregels

28.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering' en voor zover niet uitgezonderd in artikel 28, niet worden gebouwd. Dit met uitzondering van het bouwen zoals bedoeld in de aanvragen omgevingsvergunning ingediend 20-09-2019 ten behoeve van de bouw van een stadion en een langsdam.

28.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 28.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

28.2.3 Toegestane bouwwerken

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

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 28.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

28.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 29 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding van de hoofdwatgang;
- b. de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding;
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit;
- e. de instandhouding van de waterstaatsdoeleinden in de vorm van de waterhuishouding of de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed;
- f. het verkeer te water.

29.2 Bouwregels

Op de voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" en voor zover niet uitgezonderd in artikel 29, niet worden gebouwd. Dit met uitzondering van het bouwen zoals bedoeld in de aanvragen omgevingsvergunning ingediend 20-09-2019 ten behoeve van de bouw van een stadion en een langsdam.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 29.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

29.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

31.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

31.3 Maximum bebouwingspercentage

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.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Toelaatbare oppervlakte en aantallen per functie in het plangebied

Voor zover aangegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen de toelaatbare oppervlakten en aantal woningen, voor de in dit lid 32.1 genoemde functies, per genoemde bestemming niet meer bedragen dan de in tabellen genoemde aantallen en oppervlakten.

32.1.1 Gemengd - Colosseumweg

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
wonen		500
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	2.000	

32.1.2 Gemengd - De Kuip

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
wonen		156
horeca	2.050	
hotel	3.750	
sport, leisure, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	15.800	

32.1.3 Gemengd - De Strip Zuid

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
wonen		190
detailhandel in sport en vrije tijd	*	
gemakswinkel	2.500**	
horeca	0***	
leisure	25.500**	
kantoren	4.000	
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	6.000	

* het bepaalde in artikel 32.1.11 is van toepassing.

** genoemde oppervlakten betreffen het totaal voor de bestemmingen Gemengd - Waterfront en Gemengd - De Strip Zuid samen.

*** een maximum oppervlak (bvo) van 2.500 m² is toegestaan, uitsluitend nadat bestaande horeca op gronden met de bestemmingen Gemengd - Veranda, Wonen - Veranda en Gemengd - 2 aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd, zoals bedoeld in 32.1.12.

32.1.4 Gemengd - Mallegat

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
---------	----------------------------------	-----------------

wonen		170
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	1.200	

32.1.5 Gemengd - Rosestraat

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
wonen		296
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	600	

32.1.6 Gemengd - Veranda

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
wonen		1.045
gemakswinkel	1.000	
horeca	1.000	
maatschappelijke voorzieningen, kantoren, sport en dienstverlening	8.000 met dien verstande dat de oppervlakte kantoren ten hoogste 1.000 m ² BVO bedraagt	

32.1.7 Gemengd - Waterfront

Functie	Oppervlakte (m ² BVO)	Aantal woningen
wonen		640
hotel	11.000	
detailhandel in sport en vrije tijd	*	
gemakswinkel	2.500**	
horeca	2.700	
leisure	25.500**	
kantoren	11.200	
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	21.900	

* het bepaalde in artikel 32.1.11 is van toepassing.

** genoemde oppervlakten betreffen het totaal voor de bestemmingen Gemengd - Waterfront en Gemengd - De Strip Zuid.

32.1.8 Woongebied - Kuippark

Functie	Oppervlakte (BVO)	Aantal woningen
wonen		772
bioscoop	15.000	

32.1.9 Bioscoop

Op gronden van het bestemmingsplan Feyenoord City is in totaal ten hoogste 1 bioscoop toegestaan.

32.1.10 Sport

De in dit artikel genoemde oppervlakten (bvo) voor de functie sport betreffen de maximale gebouwde oppervlakten. Voor ongebouwde sportvoorzieningen gelden geen oppervlaktebeperkingen.

32.1.11 Detailhandel in sport en vrije tijd

Voor de maximaal toegestane oppervlakte (BVO) detailhandel in sport en vrije tijd binnen de bestemmingen Gemengd - De Strip Zuid en Gemengd - Waterfront geldt het volgende:

- a. detailhandel in sport en vrije tijd is uitsluitend toegestaan indien bestaande detailhandel in sport en vrije tijd aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd op gronden met de bestemmingen Gemengd - Veranda, Wonen - Veranda en Gemengd - 2;
- b. de maximale toegestane oppervlakte (BVO) binnen de bestemmingen Gemengd - De Strip Zuid en Gemengd - Waterfront is gelijk aan het aandeel aan bestaande oppervlakte (bvo) detailhandel dat aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd op gronden met de bestemmingen Gemengd - Veranda, Wonen - Veranda en Gemengd - 2;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b is bovenop het aandeel permanent beëindigde of permanent te beëindigen oppervlak op gronden met de bestemmingen Gemengd - Veranda, Wonen - Veranda en Gemengd - 2, een uitbreiding van detailhandel in sport en vrije tijd toegestaan van ten hoogste 2.160 m² bvo;
- d. de maximale oppervlakte detailhandel in sport en vrije tijd binnen de bestemmingen Gemengd - Waterfront en Gemengd - De Strip Zuid bedraagt ten hoogste een gezamenlijke oppervlakte (bvo) van 14.300 m² bvo.

32.1.12 Oppervlakte horeca

In afwijking van het bepaalde in 32.1.2, 32.1.3 en 32.1.7 geldt ten aanzien van de toegestane oppervlakte (bvo) horeca het volgende:

- a. de toegestane oppervlakte (bvo) aan horeca binnen de bestemmingen Gemengd - De Kuip, Gemengd - De Strip Zuid en Gemengd - Waterfront en die volgt uit 32.1.2, 32.1.3 en 32.1.7 kan worden overschreden, maar uitsluitend voor zover een gelijk aandeel aan bestaande oppervlakte (bvo) horeca aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd op gronden met de bestemmingen Gemengd - Veranda, Wonen - Veranda en Gemengd - 2. De overschrijding van de maximale oppervlakten genoemd in 32.1.2, 32.1.3 en 32.1.7 voor horeca binnen de bestemmingen Gemengd - De Kuip, Gemengd - De Strip Zuid en Gemengd - Waterfront is beperkt tot een ten hoogste gezamenlijke oppervlakte (bvo) van 13.750 m² bvo voor de bestemmingen Gemengd - De Kuip, Gemengd - De Strip Zuid, Gemengd - Stadion, Gemengd - Veranda en Gemengd - Waterfront gezamenlijk;
- b. van het maximum zoals bepaald onder a kan worden afgeweken indien uit actueel distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er behoefte is aan horeca zonder dat sprake is van beëindiging elders.

32.1.13 Uitwisseling oppervlakten en aantallen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in artikel 32.1.1 tot en met 32.1.8 om meer oppervlakte of aantallen woningen binnen een genoemde bestemming mogelijk te maken dan wel functies tussen de verschillende bestemmingen uit te wisselen, met dien verstande dat de genoemde totalen oppervlakten en aantallen woningen binnen de genoemde bestemmingen gezamenlijk als maximum gelden en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de verkeersafwikkeling;

- b. de milieusituatie;
- c. de sociale en externe veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

32.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

32.2.1 Parkeerbehoefte

- a. het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. de parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'. Indien deze beleidsregeling gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt een omgevingsvergunning getoetst aan de op dat moment geldende beleidsregel.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b wordt - voor zover in de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' of diens rechtsopvolger een bepaald gebied is uitgezonderd van de parkeernormen - uitgegaan van de parkeernormen behorende bij zone B Stads wijken zoals bedoeld in de beleidsregeling;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c dienen ten behoeve van voetbalwedstrijden en muziek evenementen binnen de bestemming Gemengd - Stadion 2.520 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn binnen het plangebied.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

34.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

34.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 geluidzone - industrie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'geluidzone - industrie' aan te passen dan wel te verwijderen, indien uit onderzoek blijkt dat de werkelijke geluidbelasting hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 36 Overige regels

36.1 Hogere waarden bestaande woningen

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Woningen	Oorzaak	Hogere waarde
West-Varkenoordseweg 89A t/m 129A-D	Reconstructie/aanpassing Colosseumweg	51 dB
Geprojecteerde woningen Parkstad Zuid, zuidoostzijde	Aanleg nieuwe weg (nieuw wegvak Rosestraat)	49 dB
Geprojecteerde woningen Parkstad Zuid-noordwestzijde bouwblok, bouwlaag 2 t/m 22	Reconstructie/ aanpassing Rosestraat/2e Rosestraat	51 dB
Geprojecteerde woningen Parkstad Zuid-zuidoostzijde bouwblok, bouwlaag 2 t/m 6	Reconstructie/ aanpassing Rosestraat/2e Rosestraat	55 dB

36.2 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - wegverkeer

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende op de verbeelding aangegeven bestemmingen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Bestemming	Stadionweg (Varkenoordse- viaduct)	Rosestraat / 2e Rosestraat	Colosseumweg
Gemengd - Colosseumweg	63 dB	60 dB	61 dB
Gemengd - Mallegat	-	51 dB	-
Gemengd - Rosestraat	63 dB	58 dB	63 dB

Bestemming	Olympiaweg	Stadionweg	Stadionviaduct/ Coen Moulijnweg	Colosseumweg
Gemengd - De Kuip	61 dB	55 dB	61 dB	49 dB

Bestemming	Olympiaweg	Stadionweg	Stadionviaduct	Burgerhoutstraat
Gemengd - De Strip Zuid	63 dB	51 dB	63 dB	52 dB

Bestemming	Olympiaweg	Stadionweg	Colosseumweg	Burgerhoutstraat
------------	------------	------------	--------------	------------------

Gemengd - Waterfront	50 dB	63 dB	49 dB	49 dB
----------------------	-------	-------	-------	-------

Bestemming	Olympiaweg	Stadionweg	Stadionviaduct	Coen Moulijnweg
Woongebied - Kuippark	54 dB	63 dB	49 dB	63 dB

Bestemming	Olympiaweg	Stadionweg	Ernst Happel-straat	Puck van Heel-straat	Burgerhoutstraat
Gemengd - Veranda	52 dB	63 dB	63 dB	63 dB	

De hierboven genoemde hogere waarden gelden voor het aantal ingevolge artikel 32.1 toegestane woningen per bestemming alsmede voor het aantal woningen dat na een omgevingsvergunning voor afwijken bedoeld in 32.1.13 binnen een bepaalde bestemming is toegestaan.

De hierboven genoemde waarden gelden eveneens voor 1 school en 1 kinderdagverblijf per bestemming voor zover deze ingevolge hoofdstuk 2 in de betreffende bestemming zijn toegestaan.

36.3 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies- railverkeer

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende op de verbeelding aangegeven bestemmingen binnen het plangebied, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Bestemming	Hogere Waarde
Gemengd - Colosseumweg	68 dB
Gemengd - De Kuip	68 dB
Gemengd - De Strip Zuid	68 dB
Gemengd - Mallegat	68 dB
Gemengd - Rosestraat	68 dB
Gemengd - Veranda	66 dB
Gemengd - Waterfront	68 dB
Woongebied - Kuippark	67 dB

De hierboven genoemde hogere waarden gelden voor het aantal ingevolge artikel 32.1 toegestane woningen per bestemming alsmede voor het aantal woningen dat na een omgevingsvergunning voor afwijken bedoeld in 32.1.13 binnen een bepaalde bestemming is toegestaan.

De hierboven genoemde waarden gelden eveneens voor 1 school en 1 kinderdagverblijf per bestemming voor zover deze ingevolge hoofdstuk 2 in de betreffende bestemming zijn toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

37.1.1 Aanwezige bouwwerken

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

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

37.1.2 Afwijking

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

37.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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.

37.2 Overgangsrecht gebruik

37.2.1 Bestaand gebruik

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

37.2.2 Strijdig gebruik

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 strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

37.2.3 Verboden gebruik

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.

37.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 'Bestemmingsplan Feyenoord City'.