

RISE

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	INLEIDENDEREGELS	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Centrum	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk3	ALGEMENEREGELS	18
Artikel 6	Anti-dubbelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Overige regels	21
Hoofdstuk4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	22
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria	
Bijlage 3	Ontwerpbesluit hogere waarden	
Bijlage 4	Windhinderonderzoek	

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan RISE met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2200RISE-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 figuur, waarmee 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 Achtergrondmuziek

Muziek in een horeca-inrichting met een maximaal niveau van:

- 70 dB(A) wanneer er sprake is van direct aanpandige geluidgevoelige functies;
- 80 dB(A) wanneer er geen sprake is van direct aanpandige geluidgevoelige functies.

1.6 Archeologisch deskundige

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

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bebouwingspercentage

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

1.9 Bedrijven

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

1.10 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage 2 is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bouwaanduidingen

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

1.14 Bouwen

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

1.15 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.16 Bouwlaag

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

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 Bouwwerk

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

1.21 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.

1.22 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 of het dak verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 Daghoreca

Horeca met inachtnaam van volgende voorwaarden:

- de inrichting mag geopend zijn tussen 07.00 en 23.00 uur;
- er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden;
Een feestzaal valt hier niet onder.

1.24 Dag- en avondhoreca met achtergrondmuziek

Horeca met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- de inrichting mag op zondag t/m donderdag geopend zijn tussen 07.00 en 01.00 uur en op vrijdag en zaterdag tussen 07.00 en 03.00;
- er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.

Een feestzaal valt hier niet onder.

1.25 Dag- en avondhoreca met meer dan achtergrondmuziek

Horeca met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- de inrichting mag op zondag t/m donderdag geopend zijn tussen 07.00 en 01.00 uur en op vrijdag en zaterdag tussen 07.00 en 03.00;
- er mag meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.

Een feestzaal valt hier niet onder.

1.26 Cultuur en ontspanning

Voorzieningen op het gebied van culturele en sportieve activiteiten. Bioscopen en filmhuizen vallen hier niet onder.

1.27 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.28 Daktuin

Een voorziening op het platte dak van een gebouw ten behoeve van de aanleg van groen, dat in overwegende mate niet voor verharding in aanmerking komt.

1.29 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.

1.30 Dienstverlening

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

1.31 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.32 Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016), zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.33 Feestzaal

Een ruimte die bedrijfsmatig ter beschikking wordt gesteld voor uitsluitend het houden van feesten en partijen met een besloten karakter door middel van het verhuren van de accommodatie, waarbij het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank mogelijk is.

1.34 Gebouw

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

1.35 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor

een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.36 Gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de plint van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

1.37 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

1.38 Hoog-risicobiologisch 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.

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 Kap

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

1.42 Kantoren

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

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 (inclusief zorgwoningen), maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.45 Milieudeskundige

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

1.46 Nachthoreca met achtergrondmuziek

Horeca met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- de inrichting mag 24 uur per dag geopend zijn;
- er mag niet meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.

Een feestzaal valt hier niet onder.

1.47 Nachthoreca met meer dan achtergrondmuziek

Horeca met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- de inrichting mag 24 uur per dag geopend zijn;
- er mag in pandig meer dan achtergrondmuziek geproduceerd worden.

Een feestzaal valt hier niet onder.

1.48 NAP

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

1.49 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.

1.50 Onderdoorgang

Een onbebouwde ruimte onder een bouwwerk die meestal ten dienste staat van verkeer, groen of water.

1.51 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.52 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.

1.53 Plint

Een duidelijk te onderscheiden horizontale laag van een gebouw op maaiveldniveau waarbij het gaat om een minimale hoogte van 4,75 meter en een maximale hoogte van 8 meter.

1.54 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.55 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruikruimte van een gebouw.

1.56 Straatmeubilair

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

1.57 Terras

Een buiten de besloten ruimte van de horeca liggend deel waar sta- of zitgedeelte kan worden geboden en waar al dan niet tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.58 Tuin

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

1.59 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.60 Water

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

1.61 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.62 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.63 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.64 Zorgwoning

Woning met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt geboden.

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, gevelelementen, 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 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 2, zoals opgenomen in bijlage 1 behorend bij de planregels;
- b. horeca, uitsluitend op de begane grond en horeca behorend bij het hotel;
- c. dienstverlening;
- d. ondergeschikte detailhandel;
- e. ondergeschikte horeca;
- f. hotel;
- g. kantoren;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. cultuur en ontspanning;
- j. woningen, uitsluitend vanaf de 8^e bouwlaag;
- k. (dak)terrassen en (dak)tuinen;
- l. kunstwerken;
- m. straatmeubilair;
- n. parkeergarages, boven- en/of ondergronds;
- o. voorzieningen van openbaar nut, uitsluitend op de begane grond;
- p. daarbij behorende voorzieningen waaronder berg- en stallingsruimten, laad- en losvoorziening, groen, water(berging), (fiets)parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. een tweelaagse ondergrondse parkeerkelder is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan en geldt het volgende:
 1. bij de entree aan de zijde van de Doelstraat dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 7,5 meter in acht te worden genomen;
 2. bij de entree aan de zijde van het Hofplein dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 10,5 meter in acht te worden genomen;
 3. voor het overige geldt een bebouwingsvrije hoogte van 20 meter;
 4. het hiervoor genoemde onder 1 t/m 3 geldt niet voor ondersteunende bouwdelen ten behoeve van een overbouwing.
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn', mag de plint van het gebouw niet buiten de aangeduide gevellijn worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- b. waar op de verbeelding sprake is van een 'specifieke bouwaanduiding - luifel' geldt dat:
 1. dient te worden voorzien in een luifel;

2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
 3. de minimale hoogte van de luifel bedraagt in ieder geval 4,5 meter;
 4. onder de luifel zijn uitstekende delen bijvoorbeeld in de vorm van verticale schermen toegestaan voor zover uit een windhinderonderzoek volgt dat ze noodzakelijk zijn en een bebouwingsvrije hoogte van 3 meter in acht wordt genomen;
- c. voor uitstekende delen aan gebouwen gelden de volgende regels:
1. uitstekende delen aan gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - uitstekende bouwonderdelen';
 2. uitstekende delen aan gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de maatvoeringsvlakken met een maximale bouwhoogte van 28 meter en 37 meter tot een hoogte van respectievelijk 28 meter en 37 meter vanaf peil;
 3. voor het overige zijn uitstekende delen aan gebouwen toegestaan mits deze niet meer dan 2 meter uit de gevel steken;
- d. voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van dakterrassen en daktuinen mag worden afgeweken van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Horeca

- a. Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van:
1. de 'specifieke vorm van horeca 1' voor zover het maximaal Nachthoreca met meer dan achtergrondmuziek betreft; en de entree zich aan de Pompenburg bevindt;
 2. de 'specifieke vorm van horeca 2' voor zover het maximaal Dag- en avondhoreca met meer dan achtergrondmuziek betreft en de entree zich aan de Pompenburg bevindt;
 3. de 'specifieke vorm van horeca 3' voor zover het maximaal Dag- en avondhoreca met meer dan achtergrondmuziek betreft en de entree zich aan de Pompenburg bevindt;
 4. de 'specifieke vorm van horeca 4' voor zover het maximaal Daghoreca betreft;
 5. de 'specifieke vorm van horeca 5' voor zover het maximaal Nachthoreca met meer dan achtergrondmuziek betreft en de entree zich aan de Coolsingel bevindt of maximaal Daghoreca wanneer de entree zich aan de Passage bevindt;
 6. de 'specifieke vorm van horeca 6' voor zover het maximaal Nachthoreca met meer dan achtergrondmuziek betreft;
- b. voor wat betreft sub a onder 1, 5 en 6 is het is toegestaan om maximaal 2 locaties gelijktijdig in gebruik te nemen voor Nachthoreca met meer dan achtergrondmuziek;
- c. voor wat betreft sub a onder 1, 2 en 3 is het toegestaan om maximaal 2 locaties gelijktijdig in gebruik te nemen voor horeca.
- d. terrassen behorend bij horeca zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'specifieke vorm van horeca - terras 1';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is eveneens een terras toegestaan waarbij geldt dat het terras tot maximaal 20.00 uur mag zijn geopend;
- f. het totale bruto vloeroppervlakte van horeca, als bedoeld in lid 3.1 onder b, mag niet meer bedragen dan 3.000 m².

3.3.2 Woonfunctie

Voor woningen, als bedoeld in lid 3.1 onder j, gelden de volgende regels:

- a. Het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1.500.
- b. Ten aanzien van het bepaalde in lid 3.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

3.3.3 Uitoefening van 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.

3.3.4 *Commerciële functies*

Voor de commerciële functies als bedoeld in lid 3.1 onder a t/m c, geldt dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak in totaal niet meer dan 5.000 m² mag bedragen.

3.3.5 *Hotel*

Voor hotels, als bedoeld in lid 3.1 onder f, gelden de volgende regels:

- a. het bruto vloeroppervlakte van hotels bedraagt niet meer dan 13.500 m², waarvan ten hoogste 1.300 m² vergader- en congresruimte bedraagt;
- b. het maximum aantal hotelkamers bedraagt niet meer dan 240 kamers.

3.3.6 *Kantoren*

Kantoren, als bedoeld in lid 3.1 onder g, zijn uitsluitend toegestaan indien het bruto vloeroppervlak van kantoren niet meer dan 26.500 m² bedraagt.

3.3.7 *Maatschappelijke voorzieningen*

Voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in artikel 3.1 onder h, geldt dat het bruto vloeroppervlak in totaal niet meer dan 3.000 m² mag bedragen en gelden de volgende regels:

- a. een kinderdagverblijf is toegestaan indien het bruto vloeroppervlak minimaal 300 m² bedraagt en het bepaalde sublid 3.3.8 in acht wordt genomen;
- b. zorgwoningen zijn uitsluitend toegestaan indien:
 1. het bruto vloeroppervlak minimaal 700 m² bedraagt;
 2. het aantal zorgwoningen niet meer dan 33 eenheden bedraagt.
- c. een gezondheidscentrum is toegestaan indien het bruto vloeroppervlak minimaal 1.100 m² bedraagt.

3.3.8 *Luchtkwaliteit bij kinderopvang en onderwijsinstellingen*

- a. kinderopvang en scholen, zoals bedoeld in de "Beleidsregel buitenklimaat: luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven", zijn niet toegestaan binnen 50 meter vanaf de rand van de buitenste rijbaan van de volgende wegen: Coolsingel, Hofplein en Pompenburg.
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor kinderopvang en scholen die binnen de genoemde 50 meter liggen en voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan al legaal aanwezig waren.

3.3.9 *Biologisch laboratorium*

Ten aanzien van het bepaalde in lid 3.3.4 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.4.1 *Afwijken ten behoeve van realiseren woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.4.2 *Ontheffing toegestane bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a, terzake 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.

3.4.3 *Afwijken ten behoeve van kinderopvang en onderwijsinstellingen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.8 onder a, terzake van het toestaan van kinderdagverblijven binnen 50 meter vanaf de rand van de buitenste rijbaan van de wegen Coolsingel, Hofplein en Pompenburg, in geval van zwaarwegende belangen en nadat een advies van de GGD is ingewonnen.

3.5 **Voorwaardelijke verplichtingen**

3.5.1 *Windhinder*

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat ter plaatse van het openbaar gebied sprake is van minimaal kwaliteitsklasse D en ter plaatse van entrees en terraslocaties sprake is van minimaal kwaliteitsklasse B, conform NEN 8100.
- b. Aan het bepaalde onder a wordt in ieder geval voldaan wanneer de maatregelen worden getroffen, zoals opgenomen in het rapport dat is opgenomen in bijlage 4 behorend bij de planregels.
- c. De maatregelen die nodig zijn om de kwaliteitsklasse als bedoeld onder a te behalen, dienen in stand te worden gehouden.

3.5.2 *Horeca en daarbij behorende terrassen*

Het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca en daarbij behorende terrassen is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de ingebruikname:

- a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften;
- b. voor alle horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) binnen het plangebied maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

3.5.3 *Waterberging*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is in een waterberging van 372,50 m³, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

3.5.4 *In- en uitrit*

- a. Het gebruik van de gronden is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat de parkeergarage wordt ontsloten via de zijde van de Doelstraat. Dit geldt ook voor de logistiek en het fietsparkeren waarbij het fietsparkeren ook mag worden ontsloten via de Haagse Veer.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in sub a indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

3.5.5 *Mechanische ventilatie*

Indien en voorzover een mechanisch ventilatiesysteem wordt geplaatst, heeft deze een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, ondergrondse parkeergarage, fietsenstallingen en ondergrondse expeditiestraten;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbare nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen, waaronder metrostations met ondergeschikte ondergrondse detailhandel;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming;
- h. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'specifieke vorm van horeca - terras 1'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' 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 dan 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. waar op de verbeelding sprake is van een 'specifieke bouwaanduiding - luifel' geldt dat:
 1. dient te worden voorzien in een luifel;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
 3. de minimale hoogte van de luifel bedraagt in ieder geval 4,5 meter;
 4. onder de luifel zijn uitstekende delen bijvoorbeeld in de vorm van verticale schermen toegestaan voor zover uit een windhinderonderzoek volgt dat ze noodzakelijk zijn en een bebouwingsvrije hoogte van 3 meter in acht wordt genomen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 7.1 onder g, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 3 meter boven maaiveld;
- d. bestaande kunstwerken.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 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 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 5.3.1.

5.2.2 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.

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

5.3.1 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 5.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de oppervlakte van de bodemingreep.

5.3.2 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.

5.3.3 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.

5.3.4 *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.

5.3.5 *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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen - afgezien van de maximale bouwhoogte voor gebouwen - 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.

8.2 Afwijking toegestane bouwhoogte

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 daar waar de bouwhoogte 143 dan wel 158 meter betreft, ten behoeve van gevelelementen en tevens voor technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtversingsapparaat, glazenwas installatie 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. Daar waar een maximale bouwhoogte van 275 is toegestaan, is een overschrijding van de maximum bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 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 %.

10.1.3 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 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.

10.2.3 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.

10.2.4 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'RISE'.

