

Lumière

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Centrum - 1	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	15
Hoofdstuk3	Algemene regels	17
Artikel 6	Antidubbelbepaling	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9	Overige regels	20
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22
Bijlagen		
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond	
Bijlage 3	Windhinderonderzoek	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Lumière met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP21148-Lumière-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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

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.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 Archeologisch deskundige

Het Archeologie Rotterdam (BOOR) of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

1.11 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.

1.12 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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

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, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw/dakkapel 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.

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, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

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 of het dak verbonden bouwwerk met een dak.

1.24 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.25 Cultuur en ontspanning

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

1.26 Dakterras en daktuin

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.

1.27 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. Supermarkten vallen hier niet onder.

1.28 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.

1.29 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.).

1.30 Erfgoedwet

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

1.31 Gebouw

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

1.32 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.

1.33 Gevellijn

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

1.34 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.

1.35 Hoog-risicobiologischlaboratorium

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

1.36 Horeca

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

1.37 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.

1.38 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;
- bijbehorende terrassen mogen geopend zijn tot 23.00 uur, waarbij geldt dat het terras aan de Lijnbaanhof geopend mag zijn tot 21.00 uur.

Een feestzaal valt hier niet onder.

1.39 Nachthoreca met niet meer dan achtergrondmuziek

Horeca met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

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

Een feestzaal valt hier niet onder.

1.40 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.

1.41 Hotel

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

Bijbehorende terrassen mogen geopend zijn tussen 07.00 uur en 23.00 uur.

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, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Bioscopen en filmhuizen vallen hier niet onder.

1.45 Milieudeskundige

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

1.46 NAP

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

1.47 Nieuw hoog-risicobiologischlaboratorium

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

1.48 Onderdoorgang

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

1.49 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.50 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.

1.51 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;
- c. indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.52 Plint

Een duidelijk te onderscheiden horizontale laag van een gebouw op maaiveldniveau.

1.53 Publieke dienstverlening

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

1.54 Saksinrichting

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

1.55 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

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 ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.62 Wet ruimtelijke ordening

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

1.63 Woningwet

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

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 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

Op de voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd

- a. bedrijven t/m categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 behorend bij de planregels;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel;
- d. horeca;
- e. hotel;
- f. kantoren;
- g. maatschappelijk voorzieningen;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. woningen;
- j. (dak)terrassen en (dak)tuinen;
- k. kunstwerken, waaronder ecologische follies;
- l. straatmeubilair
- m. (ondergrondse)fietsparkeergarages;
- n. voorzieningen van openbaar nut, uitsluiten op de begane grond;
- o. daarbij behoren voorzieningen waaronder laad- en losvoorzieningen, berg- en stallingsruimten, buitenruimten (al dan niet in de vorm van een loggia) groen, water(berging), verblijfsgebied, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor Centrum - 1 bestemde gronden mag uitsluiten 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. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn', moet de plint van het gebouw in de aangeduide gevellijn worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 4,2 meter in acht te worden genomen, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen ten behoeve van een overbouw;
- d. woningen dienen te zijn voorzien van een toegankelijke buitenruimte;
- e. aan de oost- en zuidgevel gesitueerde woningen dienen te zijn voorzien van een toegankelijke buitenruimte in de vorm van een loggia waarbij geldt dat:
 1. een gesloten borstwering van ten minste 1.30 meter boven het vloerpeil van de loggia dient te worden toegepast;
 2. in de loggia een geluidabsorberend plafond met tenminste een NRC-waarde van 0,7 dient te worden toegepast.

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 bouw aanduiding - luifel 1' geldt dat:
 1. dient te worden voorzien in een luifel met een minimale diepte van 3,5 meter aan de Kruiskadezijde en een minimale diepte van 2 meter aan de Lijnbaanzijde;
 2. een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 4,2 meter in acht dient te worden genomen;
- c. waar op de verbeelding sprake is van een 'specifieke bouwaanduiding - luifel 2' geldt dat:

1. dient te worden voorzien in een luifel met een minimale diepte van 2 meter;
2. een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 2,85 meter in acht dient te worden genomen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van dakterrassen mag de maximale bouwhoogte die geldt voor gebouwen overschrijden en niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van pergola's waarvoor de overschrijding niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- f. de overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van kunstwerken, waaronder ecologische folies, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Dak

Het dak op de tweede, derde, vierde en zesde verdieping mag gebruikt worden voor:

- a. Dakterras en daktuin;
- b. duurzame energieopwekking.

3.3.2 Horeca

- a. Daghoreca uitsluitend is toegestaan tot en met de derde verdieping;
- b. Nachthoreca met niet meer dan achtergrondmuziek uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - nachthoreca';
- c. terrassen behorend bij de horeca zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'specifieke vorm van horeca - terras 1';
- d. het totaal bruto vloeroppervlakte van horeca, als bedoeld in 3.1 onder d, mag niet meer bedragen dan 1.800 m².

3.3.3 Woonfunctie

Voor woningen, als bedoeld in artikel 3.1 lid i, gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 333;
- b. woningen uitsluitend zijn toegestaan vanaf een hoogte van 63 meter boven maaiveld.

3.3.4 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.

3.3.5 Commerciële functies

Voor de commerciële functies als bedoeld in artikel 3.1 lid a t/m c, geldt dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 4.200 m² en gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, als bedoeld in lid 3.1 onder c, is uitsluitend toegestaan indien:
 1. het bruto vloeroppervlak van detailhandel niet meer dan 2.800 m² bedraagt;

3.3.6 Hotel

Voor hotels, als bedoeld in artikel 3.1 lid e, gelden de volgende regels:

- a. het bruto vloeroppervlakte van hotels bedraagt niet meer dan 11.600 m²;
- b. het maximum aantal hotelkamers bedraagt niet meer dan 180 kamers.
- c. hotel uitsluitend is toegestaan tot en met 63 meter boven maaiveld.

3.3.7 Kantoren

Kantoren, als bedoeld in artikel 3.1 lid f, zijn uitsluitend toegestaan indien het bruto vloeroppervlak van kantoren niet meer dan 7.700 m² bedraagt.

3.3.8 Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in artikel 3.1 lid g, geldt dat het bruto vloeroppervlak in totaal niet meer dan 1.600 m² mag bedragen.

3.3.9 Biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

3.4 Voorwaardelijke verplichting

3.4.1 Geluidgevoelige bestemmingen

Nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn alleen toegestaan, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van woningen of andere geluidsgevoelige objecten, bij gesloten ramen, niet hoger is dan een etmaalwaarde van 35 dB(A). Deze etmaalwaarde heeft betrekking op het geluid van de nieuw beoogde en bestaande horeca-inrichtingen binnen het plangebied en het geluid van de bestaande horeca-inrichtingen buiten het plangebied. Het betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) veroorzaakt door de in deze inrichtingen aanwezige installaties en toestellen, alsmede de door deze inrichtingen verrichte werkzaamheden en activiteiten, het stemgeluid afkomstig van bezoekers op de horeca-terrassen en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

3.4.2 Windhinder

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen hoger dan 30 meter staat vast dat ter plaatse van het openbaar gebied sprake is van minimaal kwaliteitsklasse C, conform NEN 8100.
- b. Aan het bepaalde onder a wordt in ieder geval voldaan wanneer de maatregelen worden getroffen, zoals aangeduid in het windonderzoek, toegevoegd als Bijlage 3 bij deze regels.
- c. De maatregelen die nodig zijn om de kwaliteitsklasse als bedoeld onder a te behalen, dienen in stand te worden gehouden.

3.4.3 In- en uitrit

- a. Het gebruik van de gronden is uitsluitend toegestaan indien de fietsparkeergarage wordt ontsloten via de zijde van de Lijnbaanhof, ter plaatse van de specifieke aanduiding 'entree fietsenstalling';
- 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.

3.4.4 Waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien 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 321,37 m³, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

3.4.5 Groene daklandschap

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat 30% van het daklandschap wordt uitgevoerd als groen.

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;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- 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, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³,
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 4,5 meter in acht te worden genomen, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen ten behoeve van een overbouwning.

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, zoals opgenomen in de "Horecanota Rotterdam 2017-2020" of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

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 (omgevingsvergunning) 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 en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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 Antidubbeltelbepaling

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 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.

7.4 Maximum bouwhoogte

Voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding.

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, ten behoeve van gevelementen en tevens voor technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, 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.

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.

10.2 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.

10.3 Overgangsrecht gebruik

10.3.1 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.

10.3.2 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.

10.3.3 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.

10.3.4 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 "Lumière", gemeente Rotterdam.