



HERZIEN RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het op 2 februari 2023 vastgestelde en op 15 februari 2024 herziene bestemmingsplan 'Parkhaven' (NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-va02) te herzien door middel van een herstelbesluit, en hiermee te besluiten om:

1. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen conform het voorstel in bijlage 1;
2. Het 'Inrichtingsplan op hoofdlijnen Parkhaven' (bijlage 2) op te nemen in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 9 juli 2025 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Parkhaven'. In de tussenuitspraak draagt de Raad van State de gemeente op om een gebrek in het vastgestelde bestemmingsplan te repareren. Dit heet een zogenaamde bestuurlijke lus. Met dit herstelbesluit op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt uitvoering gegeven aan de tussenuitspraak.

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Dit raadsvoorstel is op twee ondergeschikte, redactionele punten herzien:

- Het in dit voorstel genoemde verkeersbesluit is vertraagd en is nog niet vastgesteld, dit gebeurt op korte termijn;
- In bijlage 1 van dit raadsvoorstel staat een omissie over het proces van de verkoop van café Ech Wel aan de exploitant.

Beide zaken zijn aangepast in dit herziene raadsvoorstel dan wel de herziene bijlage 1.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

N.v.t.

Toelichting:

Bestemmingsplan Parkhaven

Het bestemmingsplan 'Parkhaven' maakt de bouw van 650 woningen mogelijk in acht woontorens aan weerszijden van de Euromast, inclusief ondergrondse parkeergarages. De bouwhoogte van de woontorens varieert van maximaal 26 meter tot maximaal 70 meter.



Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor onder meer horeca, leisure, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Het bestemmingsplan is op 2 februari 2023 vastgesteld door de raad. Op 15 februari 2024 heeft de raad een wijzigingsbesluit genomen om enkele onderdelen van het bestemmingsplan te herzien in verband met de ingediende beroepen.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Parkhaven' is door ondernemers in en nabij het plangebied, stichtingen, natuurlijke personen en een bewonersorganisatie beroep ingesteld. Het gaat in totaal om 9 partijen die een groot aantal beroepsgronden aanvoeren. De gronden gaan onder andere over cultuurhistorie, verkeer, parkeren, geluid, m.e.r.-beoordeling, stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, luchtkwaliteit, klimaatadaptatie en stedenbouwkundige inpassing.

Inhoud tussenuitspraak

De uitspraak van de Raad van State (hierna: 'RvS') betreft een tussenuitspraak. Hierover is de commissie BWB geïnformeerd op 15 juli 2025 (25bb005553). De tussenuitspraak komt kort samengevat op het volgende neer. Het merendeel van de beroepen wordt door de RvS ongegrond verklaard. Dit betekent dat de gemeente in het gelijk wordt gesteld op een groot aantal punten. Op één punt is volgens de RvS sprake van een gebrek in het bestemmingsplan. Dit betreft duidelijke regels en voorwaardelijke verplichtingen over de inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor zijn de onderstaande drie belangen onvoldoende geborgd:

1. Dat er sprake is van een hoogwaardige groene inrichting van het gebied;
2. Waar de gehandicaptenparkeerplaatsen, touringcarparkeerplaatsen en de op- en afstapplaats voor de Splashtours komen en hoe de ondernemers in de Parkhaven bereikbaar blijven, inclusief laden en lossen;
3. Hoe de noordelijke parkeergarage bereikbaar blijft (voorkomen van blokkade van de ingang door wachtende auto's voor het verkeerslicht).

De hoogwaardige groene inrichting is noodzakelijk om de cultuurhistorische waarden van met name de Euromast te borgen, en om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De gemeente heeft in het verweerschrift en tijdens de zitting aangegeven dat op bovengenoemde zaken wordt gestuurd met een nog op te stellen Inrichtingsplan. In een Inrichtingsplan worden veel zaken vastgelegd: de toekomstige bomen en groenpartijen, het type beplanting, de verkeersmaatregelen, de locatie van parkeerplaatsen ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, etc. Een Inrichtingsplan kent een hoog detailniveau en is daarom een geschikt instrument om de inrichting van de openbare ruimte mee te bepalen – en daarmee de bovengenoemde belangen te borgen.

Er kan gestuurd worden op de inrichting van de openbare ruimte met een Inrichtingsplan, omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. Dit is een gangbare werkwijze die tot de tussenuitspraak ook werd geaccepteerd door de RvS. De RvS acht deze manier van sturing bij Parkhaven echter te onzeker, vanwege het grote belang van de groene inrichting en de belangen van de ondernemers. Deze belangen moeten in het bestemmingsplan geborgd worden. Dit omdat de belangen bepalend zijn bij de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Of 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' zoals dat onder de Omgevingswet heet.

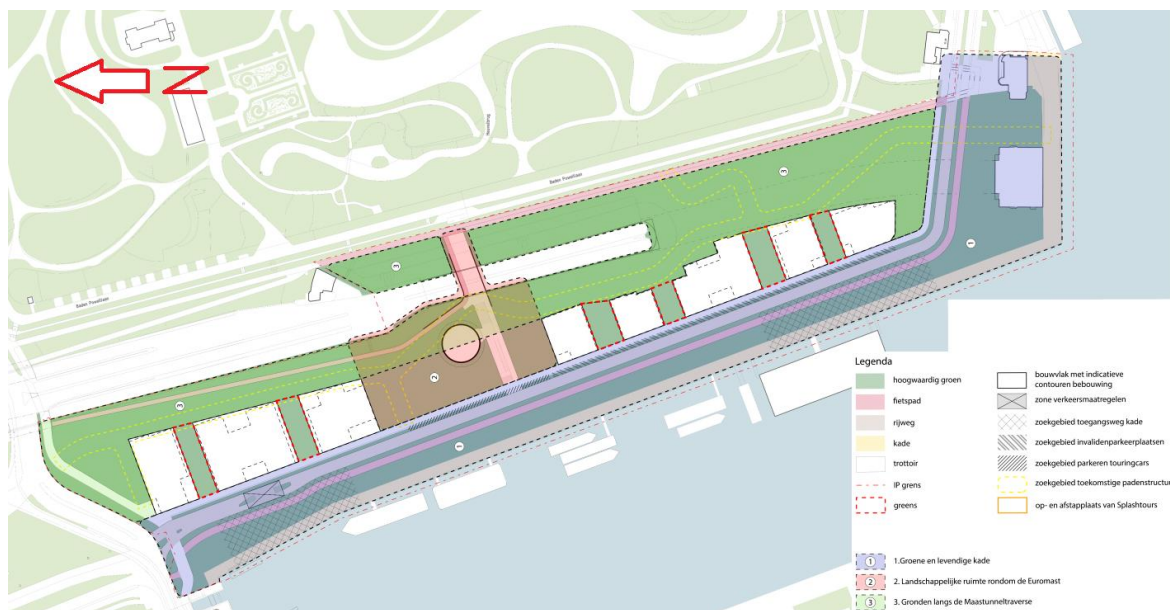
De RvS geeft de gemeente de mogelijkheid dit gebrek te repareren met een zogenaamde bestuurlijke lus. Dat moet gebeuren binnen 26 weken na de uitspraak. Dat betekent dat uw raad uiterlijk 7 januari 2026 een herstelbesluit moet hebben genomen. In de uitspraak wordt geopperd om bijvoorbeeld bewoning pas toe te staan wanneer er een bij het



bestemmingsplan gevoegd Inrichtingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. In de uitspraak staat echter geen vastomlijnde wijze van repareren. De gemeente heeft afwegingsvrijheid om hier zelf een voorstel voor te doen, zo lang de drie hierboven genoemde belangen maar in de regels van het bestemmingsplan worden geborgd. In de volgende passages wordt hierop ingegaan.

Uitwerking - systematiek

Voor de uitwerking van de bestuurlijke lus moeten de drie eerdergenoemde belangen geborgd worden in het bestemmingsplan. Hiervoor hebben wij een 'Inrichtingsplan op hoofdlijnen' opgesteld (zie bijlage 2 van dit raadsvoorstel). Dit wordt gecombineerd met extra regels in het bestemmingsplan en aanpassingen aan de verbeelding. De grondslag voor het Inrichtingsplan op hoofdlijnen (hierna: 'IPoH') is het op 18 februari 2021 door uw raad vastgestelde Masterplan Parkhaven. In het Masterplan zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Het IPoH kan dus gezien worden als een verkorte versie van het deel van het Masterplan dat ziet op de inrichting van de openbare ruimte. Het IPoH bestaat uit een kaart en tekstuele voorschriften voor de toekomstige inrichting. Het document dient als kader voor het latere 'volwaardige' Inrichtingsplan, waarin de elementen en voorschriften verder uitgewerkt worden. Zie afbeelding 1 voor de kaart uit het IPoH (in het IPoH is de kaart op het noorden georiënteerd).



Figuur 1: kaart Inrichtingsplan op hoofdlijnen

Op de kaart in het IPoH staan zoekgebieden aangeduid voor elementen die belangrijk zijn voor de belangen van de ondernemers in de Parkhaven. Een zoekgebied is een zone waarbinnen het betreffende element moet worden gerealiseerd. De exacte locatie van de elementen ligt nu namelijk nog niet vast. Het gaat om zoekgebieden voor touringcar- en gehandicaptenparkeerplaatsen en verbindingswegen tussen de weg Parkhaven en de toekomstige kade. Er is ook een zone opgenomen voor de verkeersmaatregelen die moeten voorkomen dat de ingang van de noordelijke parkeergarage blokkeert. De toekomstige kade, die toegang biedt tot de ondernemers, is ook aangeduid. Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen de deelgebieden kade, rondom de Euromast en Maastunneltraverse. Verder staan de toekomstige weg Parkhaven, de toekomstige doorgaande fietsroutes en een zoekgebied voor de toekomstige padenstructuur



aangeduid. Deze zaken zijn ter indicatie, er zijn in het kader van dit raadsvoorstel geen regels of voorwaarden aan verbonden.

De voorschriften (inrichtingsvereisten) in het IPoH gaan over de groene inrichting van:

- de gebouwen (denk aan groene daken en gevelbeplanting);
- de 'greens', dit zijn de groene tussenruimten tussen de gebouwen, waar onder andere de entreeportalen komen;
- de openbare ruimte in de rest van het plangebied: de gronden tussen de kade en de toekomstige weg Parkhaven, de gronden rondom de Euromast en de gronden ten noorden, zuiden en oosten van de nieuwbouw.

Voor de gebouwen is bijvoorbeeld bepaald dat de topdaken ingericht moeten worden als vegetatiedak. Voor de greens gelden voorschriften over de leeflaag, beplanting en routes voor voetgangers. De voorschriften voor de openbare ruimte gaan over o.a. beplanting, bomen en het hellingspercentage van taluds. Met een aanduiding op de verbeelding is onderscheid gemaakt tussen de 'greens' en de openbare ruimte.

Borging van het IPoH in het bestemmingsplan

In het voorstel voor de te wijzigen planregels is bepaald dat het IPoH uitgewerkt moet worden in een toekomstig concreet Inrichtingsplan. Het IPoH vormt het kader voor het uiteindelijke concrete Inrichtingsplan. De inrichting en te realiseren elementen uit het concrete inrichtingsplan worden voorwaardelijk gesteld voor het mogen bouwen en (blijven) gebruiken van toekomstige woongebouwen. Dit gebeurt met zogenaamde voorwaardelijke verplichtingen. De regeling is zo ingestoken, dat de woongebouwen direct na oplevering bewoond mogen worden. Echter, het wonen blijft alleen toegestaan indien:

- de 'greens' binnen 1 jaar na gereedmelding¹ van de bouw van de aangrenzende woongebouwen zijn ingericht volgens het concrete inrichtingsplan. De termijn van 1 jaar geldt vanaf het moment dat aan de noordzijde van de betreffende 'green' een gebouw gereed gemeld is;
- de openbare ruimte wordt ingericht volgens het concrete inrichtingsplan en binnen 1 jaar na gereedmelding van het eerste woongebouw is gestart met de werkzaamheden voor de herinrichting van de openbare ruimte;
- de werkzaamheden van de herinrichting binnen 6 jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw zijn afgerond.

Ook is bepaald dat de groene inrichting in stand gehouden moet worden. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar gebied. Voor de 'greens' en gebouwen is de ontwikkelaar verantwoordelijk. Voor een toelichting op de gekozen termijnen, zie de passage 'planning' verderop.

Verder is vastgelegd dat de woningen alleen in gebruik mogen blijven indien binnen 6 jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw:

- is voorzien in 3 gehandicaptenparkeerplaatsen binnen de aanduiding 'zoekgebied gehandicaptenparkeerplaatsen';
- is voorzien in 4 touringcarparkeerplaatsen binnen de aanduiding 'zoekgebied parkeren touringcars';

¹ Voor het mogen bewonen (in gebruik nemen) van de gebouwen is geen vergunning nodig. Wel is een 'gereedmelding' door de ontwikkelaar aan de gemeente nodig op het moment dat de gebouwen opgeleverd worden. Pas daarna mogen de gebouwen bewoond worden. De gereedmelding is een formeel moment in de omgevingsvergunningprocedure.



- twee maal een verbindingsweg tussen de weg Parkhaven en de toekomstige kade is gerealiseerd binnen de aanduiding 'zoekgebied toegangswegen kade';
- is voorzien in een wegmarkering of andere verkeersmaatregel om blokkade van de noordelijke parkeergarage te voorkomen.

De genoemde zoekgebieden uit het IPoH zijn ook op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid. Vanuit de regels wordt verwezen naar deze aanduidingen. De voorschriften voor de toekomstige groene inrichting van gebouwen (zoals groene daken) zijn gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen. Concreet betekent dit dat een vergunning voor een woongebouw alleen verleend wordt indien uit de stukken van de vergunning blijkt dat rekening gehouden is met de voorschriften voor gebouwen uit het IPoH. Ook moeten de voorgeschreven maatregelen binnen 1 jaar na gereedmelding van het betreffende gebouw gerealiseerd zijn, en in stand worden gehouden.

Het verharde deel van de kade heeft in ons voorstel een specifieke verkeersbestemming gekregen. Het gaat om een strook van 5 meter breed. Hierin zijn naast verblijfsgebied, alleen laad- en losvoorzieningen en toegangswegen en -paden voor de voorzieningen in de Parkhaven toegestaan. Groen en water zijn niet toegestaan. Zo is verzekerd dat de ondernemers bereikbaar zijn en dat zij kunnen laden en lossen. Voor de borging van de bereikbaarheid van de noordelijke parkeergarage, het derde belang, is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De garage mag alleen in gebruik worden genomen indien maatregelen getroffen zijn om blokkade van de ingang te voorkomen. Dit kan een wit kruis op de weg zijn, een extra verkeerslicht of een gelijkwaardige maatregel.

De op- en afstapplaats van de Splashtours is niet met een extra maatregel geborgd in het bestemmingsplan. Dit omdat er inmiddels met de appellant is besproken dat de op- en afstapplaats bij café Ech Wel komt. Er wordt op korte termijn een verkeersbesluit genomen om daar een bord te plaatsen voor de Splashtours. Het besluit is nu in voorbereiding.

Voor een meer uitgebreide uitleg over de maatregelen en voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 1. Deze bijlage bestaat uit drie onderdelen: een gedetailleerde uitleg en motivering van de voorgestelde wijzigingen aan de regels en verbeelding, een was/wordt document met alle voorgestelde wijzigingen aan de regels en een kaart met voorgestelde aanpassingen aan de verbeelding. Er is gewerkt met een bijlage omwille van de leesbaarheid van dit raadsvoorstel.

Handhaving

De woningen mogen vanaf de oplevering bewoond worden. Blijkt na verloop van tijd dat niet is voldaan aan de in de regels opgenomen voorwaarden en termijnen, dan is er sprake van strijdigheid. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de openbare ruimte niet blijkt ingericht volgens het IPoH. Of wanneer de inrichting van de openbare ruimte niet op tijd afgerond is, of wanneer de maatregelen voor de bereikbaarheid van de bedrijven in de Parkhaven niet worden getroffen. Wanneer er strijdigheid is met de voorwaardelijke verplichtingen mogen de gronden in theorie niet worden gebruikt volgens hun bestemming (Wonen). De voorwaardelijke verplichtingen prevaleren boven wat er in algemene zin is toegestaan binnen de bestemming Wonen.

In het geval van strijdigheid kan men een handhavingsverzoek indienen. Hierbij wordt de gemeente verzocht handhavend op te treden tegen de strijdigheid. Wanneer de 'greens' of gebouwen niet of te laat volgens de inrichtingsvereisten worden ingericht kan



handhavend opgetreden worden tegen de ontwikkelaar. Wanneer het om strijdig gebruik van de openbare ruimte gaat is de gemeente de partij die de strijdigheid veroorzaakt.

Bij een handhavingsverzoek wordt eerst onderzocht of de strijdigheid gelegaliseerd kan worden. Dit betekent dat er een vergunning verleend wordt om gemotiveerd af te wijken van de voorwaardelijke verplichtingen. Is dat niet wenselijk of mogelijk dan kan handhavend optreden kan leiden tot een last onder dwangsom. Dit betekent dat er binnen een bepaalde termijn alsnog voldaan moet worden aan de regels uit het bestemmingsplan, waaronder de voorwaardelijke verplichtingen. Wordt hieraan niet voldaan dan moet de overtreder de opgelegde dwangsom betalen. Ook kan in de last onder dwangsom een redelijke termijn worden bepaald waarbinnen alsnog moet worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. Dit heet een begunstigingstermijn. Wordt de strijdigheid binnen deze termijn beëindigd dan hoeft de dwangsom niet betaald te worden.

Over het opleggen van een last onder dwangsom of legaliseren moet het college van B&W een besluit nemen. De indiener van een handhavingsverzoek kan in bezwaar, in beroep bij de rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Raad van State over het besluit. Hierdoor is het doen van een handhavingsverzoek 'met voldoende rechtswaarborgen omkleed', oftewel er is sprake van een procedure die een burger of bedrijf voldoende mogelijkheden geeft om op te komen tegen een besluit van het college.

Planning

De termijnen in de voorgestelde regeling zijn bepaald op basis van onderstaande planning. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte. De planning is onder voorbehoud en slechts opgenomen om een indicatie te geven van het vervolgproces. De planning kan beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden en externe factoren zoals bezwaarprocedures.

Nieuwbouw – woongebouwen fase 1 (gebouw 1 t/m 3 ten noorden van de Euromast)	
Verwachte aanvraag omgevingsvergunning	Q4 2026
Verwachte start bouw woongebouwen	Q1 2028
Verwachte oplevering woongebouwen	2030-2031
Verwachte start inrichting greens	2029
Verwacht gereedkomen greens	2031-2032

Nieuwbouw – woongebouwen fase 2 (gebouw 4 t/m 8 ten zuiden van de Euromast)	
Verwachte aanvraag omgevingsvergunning	Q2 2028
Verwachte start bouw woongebouwen	2029
Verwachte oplevering woongebouwen	2032-2033
Verwachte start inrichting greens	2031
Verwacht gereedkomen greens	2033-2034

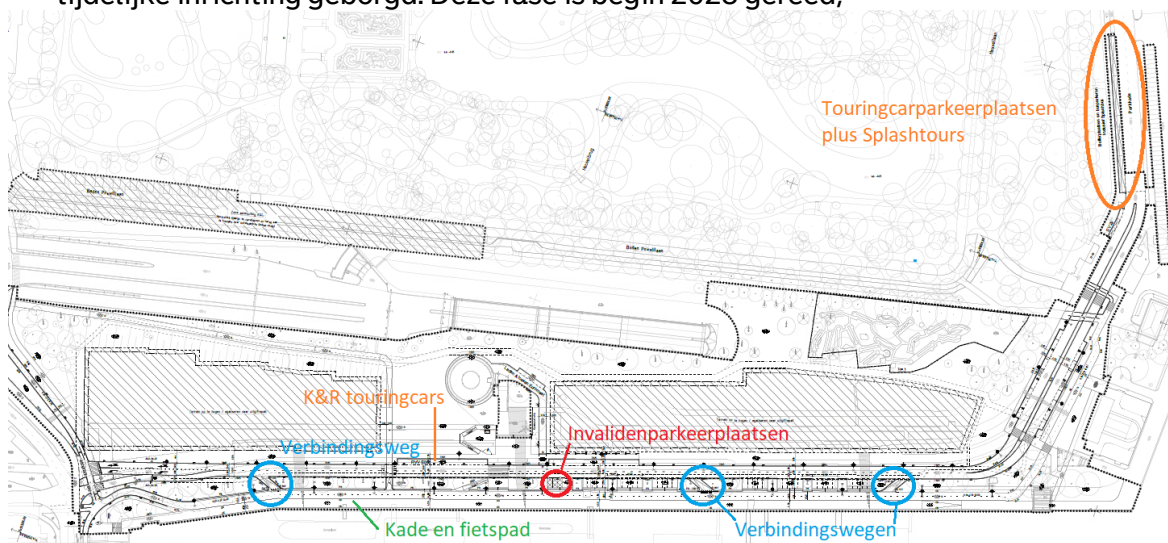
Herinrichting openbare ruimte – proces Inrichtingsplan	
Verwachte vaststelling Programma van Eisen	2026
Verwacht gereedkomen Voorlopig Ontwerp	2027
Verwachte vaststelling Definitief Ontwerp	2028

Herinrichting openbare ruimte – uitvoering	
Verwachte start voorbereiding uitvoering (bestek en aanbesteding)	2028-2029
Verwachte start uitvoering	2029
Verwacht gereedkomen definitieve inrichting	2035



De herinrichting van de openbare ruimte verloopt in verschillende fasen.

- Voorbereidende fase: in 2026 worden de op- en afstapplaats van Splashtours en ca. 140 van de huidige kadeparkeerplaatsen verplaatst naar de Parkkade (buiten het plangebied);
- Fase tijdelijke inrichting: de tijdelijke kade wordt in stapjes van ca. 50 meter aangelegd zodat de ondernemers in de Parkhaven te allen tijde bereikbaar blijven. Hierover vindt continu afstemming plaats met de ondernemers. De tijdelijke kade bestaat uit keien en is 4 meter breed. In de definitieve situatie wordt deze met nog eens maximaal 2,5 meter verbreed. Naast de tijdelijke kade van 4 meter breed komt het doorgaande fietspad. Daarnaast komt een groenstrook en daarnaast de tijdelijke weg Parkhaven. In de tijdelijke situatie zijn er 3 verbindingswegen tussen de weg Parkhaven en de kade. Ook worden er ca. 40 parkeerplaatsen haaks op de weg Parkhaven gerealiseerd, en 3 gehandicaptenparkeerplaatsen. Aan de Parkkade, buiten het plangebied, worden 4 langparkeerplaatsen voor touringcars gerealiseerd. Nabij de Euromast blijven twee K+R plekken beschikbaar voor touringcars aan de weg Parkhaven. De verharde kade, verbindingswegen, 3 gehandicaptenparkeerplaatsen en 2 K&R plekken voor touringcars zijn te allen tijde aanwezig in de fase van de tijdelijke inrichting. De belangen van de ondernemers zijn hiermee ook in de fase van de tijdelijke inrichting geborgd. Deze fase is begin 2028 gereed;



- De tijdelijke inrichting wordt na oplevering van het laatste woongebouw heringericht tot de definitieve situatie. Op basis van bovenstaande planning wordt uiterlijk 2031 gestart met de werkzaamheden. De tijdelijke weg wordt verplaatst door de meer oostelijk gelegen nieuwe weg. De tijdelijke kade van 4 meter breed wordt verbreed naar minimaal 5 meter. Het fietspad verhuist naar de oostzijde van de weg. De ruimte tussen weg en kade wordt ingericht als groen. Naar verwachting is definitieve inrichting maximaal 2 jaar na oplevering van het laatste woongebouw gereed. Naar verwachting is dit in 2035, vier jaar na de start van de werkzaamheden voor de definitieve inrichting.

In de voorwaardelijke verplichting is een marge aangehouden van één jaar voor onvoorziene omstandigheden. De termijn voor het afronden van de werkzaamheden is daarom 6 jaar, gerekend vanaf de gereedmelding van het eerste woongebouw. De voorwaardelijke verplichting gaat over de inrichting tot de definitieve situatie, en dus niet over de voorbereidende fase of de fase met een tijdelijke inrichting.



Tussenuitspraak

De voorgestelde systematiek wijkt iets af van de suggestie die de RvS in haar tussenuitspraak heeft gedaan. De suggestie luidt als volgt: *'De realisatie en instandhouding van dit inrichtingsplan moet vervolgens in de planregels worden geborgd. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels gekoppeld aan het gebruik van de nieuwe woningen in het plangebied, inhoudende dat dit gebruik uitsluitend is toegestaan indien een bij de planregels gevoegd inrichtingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.'* Uit de uitspraak volgt niet eenduidig of de RvS bedoelt dat bewoning pas is toegestaan nadat er een IP is en dit eerst uitgevoerd moet zijn, of dat bewoning in beginsel toegestaan is, mits er een IP is dat op termijn uitgevoerd wordt. Omdat het gaat om een suggestie laat de tussenuitspraak ook ruimte voor een andere oplossing. Wij hebben onderzocht of de suggestie van de RvS uitvoerbaar of wenselijk is in het geval van Parkhaven.

Er is nu nog geen afgerond Inrichtingsplan (hierna: 'IP'). Volgens de planning is er uiterlijk eind 2028 een vastgesteld, concreet IP. Aan de suggestie om een IP bij de regels van dit herstelbesluit te voegen kan dus niet worden voldaan. Daarom hebben wij gekozen voor een IPoH. Het IPoH is gebaseerd op het Masterplan Parkhaven dat in beginsel het kader vormt voor het toekomstige IP. Wij hebben de voorschriften uit het Masterplan in het IPoH geconcretiseerd en zoveel mogelijk toetsbaar gemaakt. Zo ontstaat in het kader van dit herstelbesluit al een duidelijke set regels voor de toekomstige inrichting van het gebied waarin de drie belangen geborgd zijn.

De herinrichting van het gebied wordt maximaal 1 jaar na oplevering van het eerste woongebouw gestart. Het is gebruikelijk bij gebiedsontwikkelingen dat de openbare ruimte pas later heringericht wordt. Of pas heringericht wordt als de bebouwing opgeleverd is. De werkzaamheden voor de herinrichting van het gebied duren naar verwachting maximaal 5 jaar (gerekend vanaf de start van de herinrichting) en zijn naar verwachting uiterlijk in 2035 gereed. Het eerste woongebouw wordt naar verwachting in 2030 opgeleverd, het laatste in 2033. Het pas toestaan van bewoning wanneer het IP gerealiseerd is zou betekenen dat de woongebouwen ca. 2 tot 5 jaar leeg zouden staan voordat ze gebruikt mogen worden. Dit is om financiële, maatschappelijke en praktische redenen onwenselijk.

Wij hebben ook onderzocht of het hebben van een afgerond IP een vereiste kan zijn voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Dit betekent er alleen een omgevingsvergunning afgegeven kan worden als er een afgerond IP is op het moment van vergunningaanvraag. Uit dat IP moet dan blijken dat de eerdergenoemde vier belangen voldoende uitgewerkt zijn. Deze optie is echter niet haalbaar omdat het IP-proces tot en met 2028 in beslag zal nemen. De eerste omgevingsvergunning wordt volgens de huidige planning uiterlijk eind 2026 aangevraagd. En ook in deze situatie kan niet voldaan worden aan de suggestie om bewoning pas toe te staan indien het IP uitgevoerd is.

Wij hebben dit ondervangen door bewoning direct toe te staan, en voorwaarden en termijnen op te nemen waaraan voldaan moet worden om de toestemming te behouden. Deze systematiek geeft dezelfde garanties, terwijl er voldoende tijd is om het IP-proces uit te lopen en de woningen niet onnodig leeg hoeven te staan. Evenwel is er voor de gemeente en ontwikkelaar een dringende verplichting om de openbare ruimte volgens een aantal randvoorwaarden in te richten, en dit in stand te houden. De oplossingsrichting met een voorwaardelijke verplichting en Inrichtingsplan op hoofdlijnen is besproken met onze huisadvocaat. Zij onderschrijven deze systematiek.



Vervolgprocedure en planning

Voor dit herstelbesluit hoeft niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Het herstelbesluit hoeft dus niet als ontwerp ter inzage te worden gelegd. Na vaststelling door uw raad wordt het herstelbesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en wordt het herziene bestemmingsplan gepubliceerd op www.overheid.nl (Omgevingsloket/regels op de kaart). Het besluit wordt ook toegezonden aan de Raad van State. Aansluitend ontvangen partijen die beroep hebben ingesteld, van de Raad van State een termijn om hun reactie op het besluit naar voren te brengen. De Raad van State deelt vervolgens na ontvangst van de reactie(s) mee hoe het beroep verder wordt behandeld (mondelinge behandeling op zitting of gelijk een einduitspraak). Het is op dit moment niet te zeggen wanneer de Raad van State een einduitspraak zal doen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het herstelbesluit leidt niet tot andere financiële consequenties dan het oorspronkelijke besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Parkhaven zoals genomen op 2 februari 2023 en 15 februari 2024.

De juridisch aspecten zijn hierboven toegelicht.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Voorstel wijzigingen regels en verbeelding (HERZIEN)
2. Inrichtingsplan op hoofdlijnen (IPoH)

Vaststelling van het herstelbesluit bestemmingsplan Parkhaven

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herzien raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2025 (raadsvoorstel nr. 25bb008010/25bo008032);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- met dit herstelbesluit uitvoering wordt gegeven aan de tussenuitspraak die de Raad van State op 9 juli 2025 heeft gedaan over het bestemmingsplan Parkhaven;
- een onherroepelijk bestemmingsplan noodzakelijk is voor de realisatie van het project 'Parkhaven'.

besluit:

het op 2 februari 2023 vastgestelde en op 15 februari 2024 herziene bestemmingsplan 'Parkhaven' (NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-va02) te herzien door middel van een herstelbesluit, en hiermee te besluiten om:

1. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen conform het voorstel in bijlage 1;
2. Het 'Inrichtingsplan op hoofdlijnen Parkhaven' (bijlage 2) op te nemen in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan.

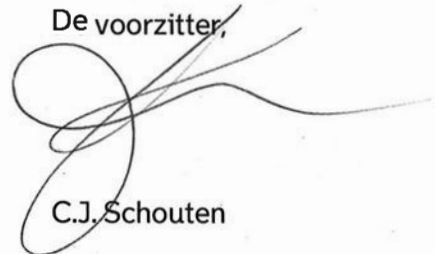
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 december 2025.

De plv. griffier,



W. de Bel

De voorzitter,



C.J. Schouten

Bijlage 1 van het concept-raadsvoorstel: voorstel wijzigingen regels en verbeelding

Onderdeel 1: tekstuele beschrijving van de voorgestelde wijzigingen plus motivatie

1. Borging van een hoogwaardige groene inrichting van het gebied

Bij het toekomstige groene openbare gebied is onderscheid te maken tussen de ruimte tussen de woongebouwen (de 'greens') en het openbare gebied. Ook zijn er maatregelen op gebouwniveau, zoals groene daken. Op grond van het Masterplan gelden er verschillende ambities en regels. Dit onderscheid werkt ook door in dit herstelbesluit en het bijbehorende IPoH. In het concept-raadsvoorstel is beschreven dat er voorwaardelijke verplichtingen voorgesteld worden voor het mogen (blijven) gebruiken van de woongebouwen. De voorwaardelijke verplichtingen gaan over de herinrichting van de 'greens' en openbare ruimte en termijnen waarop dat moet gebeuren. De voorwaardelijke verplichtingen landen in de bestemming 'Wonen' en voor zover van belang in de bestemming 'Groen'.

Aanpassing verbeelding

In de regels moet er een onderscheid gemaakt worden tussen de 'greens' en de (overige) openbare ruimte. Wij stellen voor de verbeelding in die zin aan te passen, dat ter plaatse van de greens de aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1' wordt opgenomen en ter plaatse van de openbare ruimte de aanduiding 'specifieke vorm van groen – 2'.

Zie 'onderdeel 3: voorgestelde aanpassingen verbeelding'

Aanpassing regels

Wij stellen voor de onderstaande aanpassingen aan de regels voor (zie voor de uitwerking 'onderdeel 2: was/wordt document aanpassingen regels').

Bestemming Wonen (artikel 7)

Aan artikel 7 wordt een nieuwe paragraaf 7.4 'voorwaardelijke verplichtingen' toegevoegd, met daarin drie subparagrafen:

- In subparagraaf 7.5.1 'groene inrichting van gebouwen' is bepaald dat een omgevingsvergunning om te bouwen alleen verleend wordt indien bij de omgevingsvergunning een groenplan is opgenomen. Uit het groenplan moet blijken dat voldaan wordt aan de uitgangspunten voor de groeninrichting van gebouwen zoals opgenomen in het IPoH. Ook is bepaald dat de uitgangspunten gerealiseerd moeten zijn binnen één jaar na gereedmelding van het betreffende gebouw, en dat de maatregelen in stand gehouden moeten worden;
- In subparagraaf 7.5.2 'inrichtingsplan' wordt een sub 'a' opgenomen met bepalingen over de inrichting van de 'greens' en openbare ruimte in relatie tot het bewonen van de nieuwbouw. Bewoning is toegestaan vanaf het moment van gereedmelding, maar blijft alleen toegestaan indien:
 - o Het IPoH wordt uitgewerkt in een concreet Inrichtingsplan;
 - o De 'greens' (aangeduid met 'specifieke vorm van groen – 1') binnen 1 jaar worden ingericht volgens de (daarvoor geldende) uitgangspunten van het concrete inrichtingsplan. De inrichting moet voltooid zijn binnen 1 jaar nadat het gebouw aan de noordzijde van een 'green' gereed gemeld is;
 - o De openbare ruimte (aangeduid met 'specifieke vorm van groen – 2') wordt ingericht volgens het concrete inrichtingsplan. Hierbij geldt de verplichting dat binnen 1 jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw gestart moet worden met de herinrichting. De werkzaamheden moeten afgerond zijn binnen 6 jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw;

- Zowel de 'greens' als de openbare ruimte duurzaam in stand worden gehouden;

Bijlagen

- Het IPoH (bijlage 2 van het raadsvoorstel) wordt opgenomen in de bijlagen van de regels.

2. Borging van de locatie van de gehandicaptenparkeerplaatsen, touringcarparkeerplaatsen en de op- en afstapplaats voor de Splashtours en bereikbaarheid ondernemers in de Parkhaven, inclusief laden en lossen

Voor de borging van deze belangen is gekozen voor een combinatie van aanscherpingen in de regels en verbeelding en voorwaardelijke verplichtingen.

Parkeerplaatsen gehandicapten en touringcars

Gehandicaptenparkeerplaatsen zijn al toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer' en worden nu ook expliciet toegestaan in de bestemming Groen. Verder stellen wij een voorwaardelijke verplichting voor. Deze bepaalt dat de toekomstige woongebouwen alleen in gebruik mogen blijven indien er 3 gehandicaptenparkeerplaatsen zijn aangelegd binnen 6 jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw. De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied gehandicaptenparkeerplaatsen'. De begrenzing van deze aanduiding komt overeen met het 'zoekgebied gehandicaptenparkeerplaatsen' dat is aangeduid op de kaart van het IPoH.

De parkeerplaatsen voor touringcars zijn al aangeduid in het in 2023 vastgestelde bestemmingsplan met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 1'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 4 parkeerplaatsen voor touringcars zijn toegestaan. In aanvulling daarop stellen wij voor een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze bepaalt dat de toekomstige woongebouwen alleen in gebruik mogen blijven indien er 4 touringcarparkeerplaatsen zijn aangelegd binnen 6 jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw. De parkeerplaatsen moeten aangelegd worden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 1'. De begrenzing van deze aanduiding komt overeen met het 'zoekgebied parkeren touringcars' dat is aangeduid op de kaart van het IPoH.

Op- en afstapplaats Splashtours

De nieuwe op- en afstapplaats van de Splashtours ligt net buiten het plangebied bij café Ech Wel. Het café is recentelijk door de gemeente verkocht aan de exploitant van Splashtours, één van de appellanten in de beroepsprocedure. Met de appellant is besproken dat de op- en afstapplaats van Splashtours bij café Ech Wel komt.

De toekomstige op- en afstapplaats van Splashtours ligt buiten het plangebied. Het is daarom ingewikkeld een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het realiseren van deze functie. Het plangebied van het bestemmingsplan Parkhaven zou dan uitgebreid moeten worden met deze gronden. Anders kan er geen aanduiding opgenomen worden om vanuit de voorwaardelijke verplichting naar te verwijzen. Het uitbreiden van het plangebied betekent feitelijk een partiële herziening van het aangrenzende bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier'. Het is de vraag of dit binnen de reikwijdte van de bestuurlijke lus mogelijk is. Daarom is er voor een andere oplossing gekozen. Op korte termijn wordt een verkeersbesluit genomen om door middel van bebording de toekomstige parkeerplaats van Splashtours bij Ech Wel vast te leggen. Het verkeersbesluit is op het moment van vaststelling van het herstelbesluit in voorbereiding. Nu de toekomstige op- en afstapplaats via een verkeersbesluit is vastgelegd, hoeven er in het bestemmingsplan geen maatregelen meer getroffen te worden.

Bereikbaarheid ondernemers Parkhaven

De toekomstige kade van de Parkhaven heeft in het in 2023 vastgestelde bestemmingsplan de bestemming Groen. Hierin zijn toegangswegen en laden en lossen voor de ondernemers in de Parkhaven toegestaan. Wij stellen voor de bestemming van de kade (5 meter breed) aan te passen naar 'Verkeer'. En ter plaatse een aanduiding op te nemen die uitsluitend de volgende zaken toestaat: *toegangswegen en -paden en laad- en losruimtes voor de voorzieningen in de Parkhaven en voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen*. Hiermee is geborgd dat de ondernemers bereikbaar blijven. Overigens wordt in het Masterplan ook uitgegaan van een verharde kade.

De kade wordt in de toekomstige situatie door twee verbindingswegen verbonden met de weg Parkhaven. Wij stellen voor deze verbindingen toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van Groen. Ook stellen wij voor een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze bepaalt dat de toekomstige woongebouwen alleen in gebruik mogen blijven indien er twee verbindingswegen van en naar de toekomstige kade zijn aangelegd binnen 6 jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw. De verbindingswegen moeten aangelegd worden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied verbindingsweg'. De begrenzing van de aanduiding komt overeen met het 'zoekgebied toegangsweg kade' dat is aangeduid op de kaart van het IPoH.

Aanpassingen verbeelding

Wij stellen voor:

- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied gehandicaptenparkeerplaatsen' op te nemen conform de kaart van het IPoH;
- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied verbindingsweg' op te nemen conform de kaart van het IPoH;
- De toekomstige kade te bestemmen als 'Verkeer' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kade'. De bestemming en aanduiding krijgen een breedte van 5 meter, gemeten vanaf de huidige kade.

Zie 'onderdeel 3: voorgestelde aanpassingen verbeelding'

Aanpassing regels

Wij stellen de volgende aanpassingen aan de regels voor (zie voor de uitwerking 'onderdeel 2: was/wordt document aanpassingen regels'):

- In artikel 5.1 (bestemmingsomschrijving Groen) wordt bij sub 'a' 'toegangswegen en -paden en laad en losruimtes voor voorzieningen in de Parkhaven' geschrapt.
- Bij artikel 5.1 sub 'j' wordt toegevoegd: 'waaronder gehandicaptenparkeerplaatsen';
- Aan artikel 5.1 wordt een nieuw sub toegevoegd, luidende: *ontsluitingswegen van en naar de bestemming Verkeer met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kade', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm verkeer – zoekgebied verbindingsweg' met een wegbreedte van 3,5 meter'*
- In artikel 7, subparagraaf 7.5.2 'inrichtingsplan' wordt een sub 'b' opgenomen met bepalingen over de inrichting van de 'greens' en openbare ruimte in relatie tot het bewonen van de nieuwbouw. Bewoning is toegestaan vanaf het moment van gereedmelding, maar blijft alleen toegestaan indien:
 - o Binnen 6 jaar na gereedmelding van het eerste woongebouw ten minste 3 gehandicaptenparkeerplaatsen zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zoekgebied gehandicaptenparkeerplaatsen';
 - o Binnen 6 jaar na gereedmelding van het eerste woongebouw ten minste 4 touringparkeerplaatsen zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1';

- Binnen 6 jaar na gereedmelding van het eerste woongebouw twee verbindingswegen tussen de kade en de weg Parkhaven zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - zoekgebied verbindingsweg'. De wegen hebben een breedte van 3,5 meter.
- Aan artikel 6 'Verkeer' wordt een nieuw sub 'h' toegevoegd, luidende: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kade' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor toegangswegen en -paden en laad- en losruimtes ten behoeve van de bedrijvigheid binnen de aangrenzende bestemming 'Water' en voor voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen*

3. Borging van de bereikbaarheid van de noordelijke parkeergarage

Uit het verkeerskundig onderzoek (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden om blokkade van de ingang van de noordelijke parkeergarage te voorkomen. Gebeurt dat niet, dan kan de wachtrij voor de verkeerslichten voor het Droogleever Fortuynpein de ingang van de garage blokkeren. In het verkeersonderzoek worden twee suggesties voor maatregelen gedaan: het aanbrengen van een kruismarkering op het kruisingsvlak van de weg en de inrit, of het plaatsen van een extra verkeerslicht dat is gekoppeld aan de verkeerslichten bij het DF-Plein. De maatregelen zijn nu niet geborgd in het bestemmingsplan.

Wij stellen voor deze maatregelen alsnog te borgen. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die gekoppeld is aan het in gebruik mogen nemen van de noordelijke parkeergarage. De noordelijke garage mag alleen in gebruik worden genomen indien één van bovengenoemde maatregelen of een gelijkwaardige maatregel getroffen is. De maatregelen moeten getroffen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied verkeersmaatregelen'. De begrenzing van de aanduiding komt overeen met de 'zone verkeersmaatregelen' op de kaart van het IPoH. De parkeergarage valt zowel in de bestemming Wonen als Groen en daarom wordt in beide bestemmingen een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Aanpassing regels

- Aan artikel 5 (Groen) wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Hierin is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1' alleen gebruikt mogen worden indien een kruismarkering op de weg aangebracht wordt, een extra verkeerslicht geplaatst wordt of indien gelijkwaardige maatregelen getroffen worden om blokkade van de ingang van de garage te voorkomen. De maatregelen moeten getroffen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied' verkeersmaatregelen';
- Aan artikel 7 (Wonen) wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Hierin is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1' alleen gebruikt mogen worden indien een kruis op de weg aangebracht wordt, een extra verkeerslicht geplaatst wordt of indien gelijkwaardige maatregelen getroffen worden om blokkade van de ingang van de garage te voorkomen. De maatregelen moeten getroffen worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied verkeersmaatregelen';

Onderdeel 2: was/wordt document regels

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Parkhaven" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-va03 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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.

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

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

Bedrijven

de bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwverordening

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

Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Bruto vloeroppervlak

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 hiertoe niet gerekend.

Daktuin en/of 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.

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.

Gebouw

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

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

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.

Gezamenlijk geluid

alle wettelijke en niet-wettelijke geluidbronnen, te weten wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, nestgeluid, geluid van varende schepen en geluid van horeca, installaties en terrassen tegelijk, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.

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".

Horeca

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

Kantoren

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, (stads)verwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

Leisure

recreatieve voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden, eventueel ondersteund door kleinschalige detailhandel die uitsluitend is gericht op de toeristische sector.

Lichte horeca

horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierbij kan gedacht worden aan: restaurant, broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon en snackbar.

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.

Maatschappelijk

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

Milieudeskundige

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

NAP

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

Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijsen voor directe consumptie worden verstrekt.

Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Plint

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

Straatmeubilair

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de 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.
- b. 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;

- c. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
- d. de afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van gebouwen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Nutsvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "tunnel" is tevens een tunnel toegestaan;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijf - Nutsvoorziening" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in 3.1 genoemde functies.

3.2.2 Maximum goot- en bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte(m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 Specifieke bouwregels

Het uitvoeren van werken of bouwwerken op gronden met de functieaanduiding tunnel mag niet schadelijk zijn voor de belangen van het tunnelverkeer.

3.2.4 Voorwaarden

Burgemeester en wethouder kunnen aan een omgevingsvergunning voorwaarden verbinden die dienen tot bescherming van de belangen van het tunnelverkeer.

3.2.5 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een locatie binnen het gebied dat op de verbeelding is opgenomen met de functieaanduiding "tunnel", winnen burgemeester en wethouders in het belang van het tunnelverkeer advies in bij de tunnelbeheerder.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Cultuur en ontspanning" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning, zoals musea en verenigingsgebouwen, galeries, recreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca" is tevens zelfstandige horeca toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, uitsluitend gericht op de toeristische sector.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor "Cultuur en ontspanning" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in 4.1 genoemde functies.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding hoogteaccent (sba-ha) is een hoogteaccent toegestaan van maximaal 185 meter (Euromastgebouw, Parkhaven 20).

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen, ~~toegangswegen en -paden met laad- en losruimtes voor voorzieningen in de Parkhaven;~~
- b. uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens de aangrenzende bestemming "Wonen";
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. een ondergrondse (gebouwde) parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

- e. een midgetgolfbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', met daaraan ondergeschikte horeca;
- f. ontsluitingswegen van en naar de weg met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kade', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm verkeer – zoekgebied verbindingsweg' met een wegbreedte van 3,5 meter';
- g. een verkeerstunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- h. ten hoogste vier parkeerplaatsen voor touringcars, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1';
- i. een brug voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- j. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, waaronder gehandicaptenparkeerplaatsen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Functies en activiteiten zoals bedoeld in lid 5.1 moeten voldoen aan de volgende voorwaarden, ongeacht of zij vergunningsvrij, meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn:

- a. op de voor "Groen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 13;
- b. er is sprake van een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte zoals bedoeld in de beleidsregel 'Hoogwaardige stedenbouwkundige inrichting en beeldkwaliteit';
- c. er is sprake van duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in de beleidsregel 'Duurzaamheid'.

5.2.2 Bouwen

Op de in 5.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de in artikel 5.1, onder d en f benoemde functies;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals hellingbanen, straatmeubilair, sport- en speeltoestellen, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen en duikers;
- c. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

5.2.3 Recreatie

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' worden gebouwd:

- a. een club- of recreatiegebouw met een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter;
- b. een inklapbare terrasoverkapping met een maximum bouwhoogte van 4 meter;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals midgetgolfbanen, inklapbare terrasoverkapping, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten, natuurlijke erfafscheidingen en vijvers;
- d. het totale het bruto oppervlak van de onder a en b benoemde voorzieningen mag niet meer bedragen dan 200 m².

5.3 Aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1'

De (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1' mag slechts in gebruik worden genomen, indien voldoende verkeersmaatregelen zijn getroffen om een blokkade van de in- en uitgang van de garage te voorkomen. Aan deze voorwaardelijke verplichting is voldaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied verkeersmaatregelen' één of meer van de volgende maatregelen worden getroffen:

1. Een kruismarkering "niet parkeren" op het kruisingsvlak tussen de in- en uitgang van de garage en de weg Parkhaven, en/of;
2. Een verkeerslicht – gekoppeld aan de regeling op het Drooglever Fortuynplein – dat het verkeer regelt en is geplaatst op het kruispunt tussen de in- en uitgang van de garage en de daaraan gelegen weg (Parkhaven), en/of;
3. een gelijkwaardige (verkeerskundige) maatregel getroffen wordt, gericht op het voorkomen van blokkade van de ingang van de parkeergarage;
4. De maatregelen in stand worden gehouden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- 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. een brug voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kade' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor toegangswegen en -paden en laad- en losruimtes ten behoeve van de bedrijvigheid binnen de aangrenzende bestemming 'Water' en voor voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Functionies en activiteiten zoals bedoeld in lid 6.1 moeten voldoen aan de volgende voorwaarden, ongeacht of zij vergunningsvrij, meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn:

- a. op de voor "Verkeer" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 13;
- b. er is sprake van een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte zoals bedoeld in de beleidsregel 'Hoogwaardige stedenbouwkundige inrichting en beeldkwaliteit';
- c. er is sprake van duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in de beleidsregel 'Duurzaamheid'.

6.2.2 Bouwen

Op de in 6.1 bedoelde 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 3 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, niet groter dan 80 m³.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- met daaraan ondergeschikt
- b. lichte horeca, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
 - c. leisure, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatie';
 - d. kantoren;
 - e. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven;
 - f. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde een geluidgevoelig object;
- met de daarbij behorende:
- g. ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - h. inpandige bergings-, stallings- en afvalcontainerruimte(n);
 - i. dakterrassen/daktuinen;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Functies en activiteiten zoals bedoeld in lid 7.1 moeten voldoen aan de volgende voorwaarden, ongeacht of zij vergunningsvrij, meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn:

- a. op de voor "Wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 13;
- b. er is sprake van een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en hoogwaardige beeldkwaliteit, zoals bedoeld in de beleidsregel 'Hoogwaardige stedenbouwkundige inrichting en beeldkwaliteit';
- c. er is sprake van duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in de beleidsregel 'Duurzaamheid';

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 650 bedragen;
- b. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. de hoogte van de begane grondlaag, mag niet minder dan 4,5 meter bedragen, gemeten vanaf de bovenzijde van de begane grondvloer tot de bovenzijde van de 1^e verdiepingsvloer.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

7.2.4 *Daken*

- a. gebouwen op daken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van dakopgangen ten behoeve van de betreding van het dak, en zijn niet hoger dan 3 meter en niet groter dan 15 m²
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde op daken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van pergola's, installatiepijpen voor ontluchting en glazenwasinstallaties en zijn niet hoger dan 3 meter.

7.2.5 *Voorwaardelijke verplichting horecageluid*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ten behoeve van de in lid 7.1 onder a genoemde woningen kan uitsluitend verleend worden indien is aangetoond dat, als gevolg van de activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit bij de Euromast en New Ocean Paradise, de geluidsbelasting op de buitengevel van de woning(en):

- a. voldoet aan de geluidsgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit;
- b. of een hogere geluidsgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschrift.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf*

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

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

7.3.2 *Voorwaarden functies zoals benoemd in 7.1 onder b tot en met f*

Voor de in 7.1 onder b tot en met f genoemde functies gelden de navolgende voorwaarden:

- a. de benoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en 1^e verdieping, met uitzondering van kantoren en maatschappelijke voorzieningen die ook op de hoger gelegen verdiepingen zijn toegestaan;

- b. het totale bruto vloeroppervlak van de functies mag niet meer bedragen dan 8.625 m², en niet minder dan 7.250 m², met dien verstande dat:
1. het bruto oppervlak aan horeca niet meer dan 3.800 m² mag bedragen, waarbij een ongebouwd (gevel)terras niet wordt meegerekend;
 2. het bruto oppervlak aan leisure niet meer dan 3.800 m² mag bedragen;
 3. het totale bruto oppervlak aan kantoren niet meer dan 5.600 m² mag bedragen, met een maximum oppervlak van 1.000 m² per vestiging;
 4. het totale bruto oppervlak aan bedrijven niet meer dan 2.400 m² mag bedragen;
 5. het totale bruto oppervlak aan maatschappelijke voorzieningen niet minder dan 2.050 m² mag bedragen.

7.3.3 Voorwaarden hogere waarden

Ten aanzien van het bepaalde in 7.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, dat als bijlage bij deze regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

7.3.4 Voorwaarden binnenwaarde

Het gebruiken en het doen (laten) gebruiken van de in 7.1 onder a genoemde woningen is alleen toegestaan, indien in de woning de binnenwaarde van het gezamenlijk geluid, bij gesloten ramen, deuren en andere te openen delen, maximaal 33 dB bedraagt.

7.3.5 Voorwaarden hoog risico biologische laboratoria

Nieuwe hoog-risico biologische laboratoria zijn op de in 7.1 genoemde functies niet toegestaan.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen – gehoord de milieudeskundige – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.4 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen compenserende maatregelen, indien de maatregelen een beter of vergelijkbaar positief effect op de woonkwaliteit en/of het akoestisch klimaat hebben.

7.5 Voorwaardelijke verplichtingen

7.5.1 Groene inrichting gebouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde functies wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een groenplan is gevoegd, waaruit blijkt dat wordt voorzien in de maatregelen genoemd in paragraaf 'Groeninrichting gebouwen (maatregelen)' van het Inrichtingsplan op Hoofdlijnen, opgenomen in bijlage 4 van deze regels;
- b. Het gebruik van de woningen is slechts toegestaan, indien de maatregelen zoals genoemd onder 'a' zijn gerealiseerd uiterlijk binnen één jaar na de gereedmelding van het betreffende gebouw;
- c. De in artikel 7.5.1 onder 'a' genoemde maatregelen dienen in stand te worden gehouden.

7.5.2 Inrichtingsplan

- a. Het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming "Wonen" is slechts toegestaan indien voor het plangebied een concreet inrichtingsplan wordt opgesteld

als uitwerking op het Inrichtingsplan op hoofdlijnen, opgenomen in bijlage 4 van deze regels, waarbij geldt dat:

1. de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' worden ingericht in overeenstemming met (het daarvoor geldende deel van) het concrete inrichtingsplan, telkens uiterlijk één jaar nadat een ten noorden daarvan gelegen woongebouw is gereed gemeld;
 2. de gronden binnen de 'specifieke vorm van groen - 2' worden ingericht in overeenstemming met (het daarvoor geldende deel van) het concrete inrichtingsplan:
 - uiterlijk één jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw binnen de bestemming "Wonen" wordt gestart met de uitvoering;
 - de inrichting gereed is uiterlijk zes jaar na de gereedmelding van het eerste woongebouw binnen de bestemming "Wonen", en;
 3. de inrichting in stand wordt gehouden.
- b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.5.2 onder 'a' van deze planregels, is het gebruik van de gronden binnen de bestemming "Wonen" bovendien slechts toegestaan, indien binnen zes jaar na gereedmelding van het eerste (woon)gebouw binnen de bestemming "Wonen":
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zoekgebied gehandicaptenparkeerplaatsen' ten minste 3 gehandicaptenparkeerplaatsen zijn gerealiseerd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 1 ' 4 parkeerplaatsen voor touringcars zijn gerealiseerd;
 3. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied verbindingsweg' een ontsluitingsweg met de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kade' wordt gerealiseerd, welke ontsluitingsweg een breedte van 3,5 meter heeft.
 4. de inrichting in stand wordt gehouden.

7.5.3 Aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1'

De (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1' mag slechts in gebruik worden genomen, indien voldoende verkeersmaatregelen zijn getroffen om blokkade van de in- en uitgang van de garage te voorkomen. Aan deze voorwaardelijke verplichting is in ieder geval voldaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – zoekgebied verkeersmaatregelen':

1. een kruismarkering "niet parkeren" op het kruisingsvlak tussen de in- en uitgang van de garage en de weg Parkhaven wordt aangebracht, en/of;
2. het kruispunt tussen de in- en uitgang van de garage en de weg Parkhaven door middel van een verkeerslicht – gekoppeld aan de regeling op het Drooglever Fortuynplein – wordt geregeld, en/of;
3. een gelijkwaardige (verkeerskundige) maatregel getroffen wordt, gericht op het voorkomen van blokkade van de ingang van de parkeergarage;
4. de maatregelen in stand worden gehouden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 8.3.1.

8.2.2 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

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

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

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

8.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 8.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die meer dan 200 vierkante meter beslaan en die tevens dieper reiken dan NAP.

8.3.2 Betreffende werken c.q. werkzaamheden

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

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

8.3.3 Uitzonderingen

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

8.3.4 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

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

8.3.5 Te verbinden regels aan omgevingsvergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en), niet worden gebouwd.

9.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 9.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

9.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen en dergelijke.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

9.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang, tenzij aantoonbaar een watervergunning overgelegd kan worden.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 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 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken van toegestane bouwhoogte ten behoeve van technische voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen middels 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, luchtverversingsapparatuur, glazenwas-installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

12.2 Afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

12.3 Voorwaarden afwijken

Afwijkingen als bedoeld in 12.1 en 12.2 zijn enkel toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.

Artikel 13 Regels omtrent verbrede reikwijdte

Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikelen 5, 6 en 7 van dit plan, en artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is de uitleg van de bepalingen zoals bedoeld in dat artikel afhankelijk van de bij deze regels behorende bijlagen 'Hoogwaardige stedenbouwkundige inrichting' en/of 'Duurzaamheid en mobiliteit'.

Artikel 14 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

14.1 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

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.

14.2 Autoparkeren voor gebruikers van de voorheen bestaande parkeerplaatsen aan de Parkhaven

- a. In aanvulling op het aantal te realiseren parkeerplaatsen dat volgt uit het parkeerbeleid als bedoeld in het eerste lid, geldt dat de omgevingsvergunning(en) voor de gebiedsontwikkeling aan weerszijden van de Euromast, al dan niet

gefaseerd, uitsluitend verleend kunnen worden indien ter plaatse van de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' voorzien wordt in minimaal 200 parkeerplaatsen voor autoparkeren voor gebruikers van de voorheen bestaande parkeerplaatsen aan de Parkhaven;

- b. Indien in de omgevingsvergunning voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' uitgegaan wordt van minder dan 200 parkeerplaatsen als hiervoor bedoeld onder lid 2, sub a, dan dient door indiener aangetoond te worden dat de resterende parkeerplaatsen elders binnen de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' worden gerealiseerd.

14.3 Indien toepassing is gegeven aan artikel 14, lid 2, sub b dient bij een volgende aanvraag voor een omgevingsvergunning in acht te worden genomen dat 200 parkeerplaatsen of zoveel minder dan al voorzien is op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1', voorzien wordt binnen de gronden met de aanduiding 'parkeergarage'.

14.4 Maximum aantal parkeerplaatsen

Er mogen niet meer dan 515 parkeerplaatsen voor autoparkeren in het plangebied gerealiseerd worden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.1.3 Het bepaalde in 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

15.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

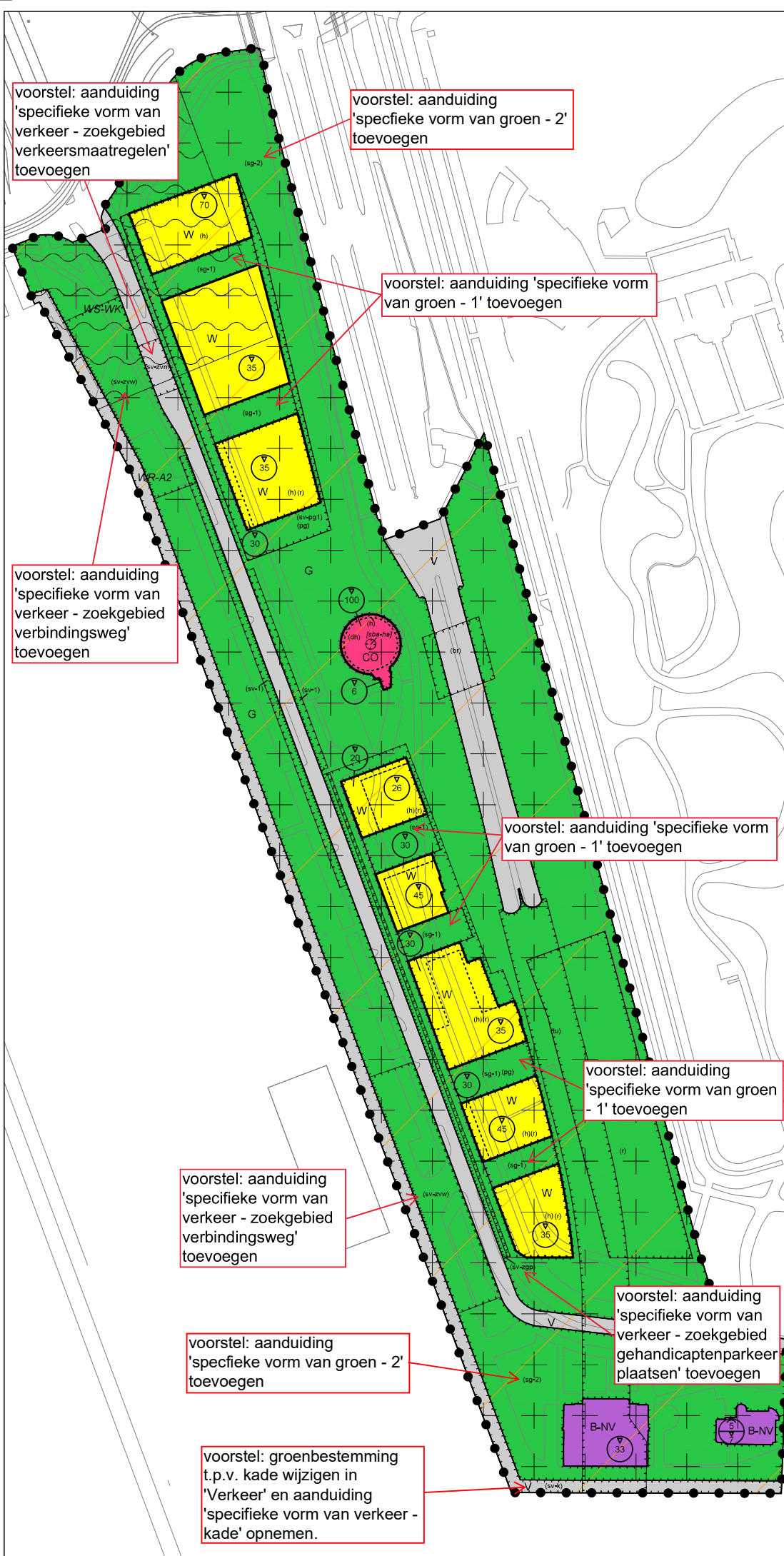
15.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Het bepaalde in 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Parkhaven", gemeente Rotterdam.

Onderdeel 3: voorstel aanpassingen verbeelding



VERKLARING

Plangebied



Enkelbestemmingen

- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
- CO Cultuur en ontspanning
- G Groen
- V Verkeer
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

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

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

- (br) brug
- (dh) detailhandel
- (h) horeca
- (pg) parkeergarage
- (r) recreatie
- (sg-1) specifieke vorm van groen - 1
- (sg-2) specifieke vorm van groen - 2
- (sv-k) specifieke vorm van verkeer - kade
- (sv-1) specifieke vorm van verkeer - 1
- (sv-pg1) specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1
- (sv-zgp) specifieke vorm van verkeer - zoekgebied gehandicaptenparkeerplaatsen
- (sv-zvm) specifieke vorm van verkeer - zoekgebied verkeersmaatregelen
- (sv-zvw) specifieke vorm van verkeer - zoekgebied verbindingsweg
- (tu) tunnel

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-ha] specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent

Maatvoeringen

- 33 maximum bouwhoogte (m)
- 5/7 maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)

project:
Parkhaven

gemeente:
Rotterdam
fase:
Bestemmingsplan (concept onher.)
opdrachtgever:
Ontwikkelcombinatie ParkHaven
datum : 20 augustus 2020
schaal: 1 : 1.500
identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-oh01
ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-oh01



BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN



Figuur 1: Inrichtingsplan op Hoofdlijnen met legenda (zie ook de kaart achterin dit document)

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Het ruimtelijk concept voor het groen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Parkhaven" voorziet erin om de gronden rondom de gebouwen (bestemming "Wonen") en de overige openbare ruimte (bestemming "Groen") een kwaliteitsimpuls te geven, onder meer door de verharding op de kade van de Parkhaven (grotendeels) weg te nemen en de overige openbare ruimte groen in te richten. Daarmee wordt voorzien in een hoogwaardige groene inrichting van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk te houden. Ten aanzien van het hoogwaardige groen binnen het plangebied zijn verschillende ambities geformuleerd in (hoofdstuk 7 van) het Masterplan Parkhaven, dat op februari 2021 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. Deze ambities zijn in het onderhavige Inrichtingsplan op Hoofdlijnen vertaald naar minimale uitgangspunten waaraan de inrichting van het plangebied zal moeten voldoen, om tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan te kunnen komen.

Dit Inrichtingsplan op Hoofdlijnen is nog geen uitgewerkt inrichtingsplan, in die zin dat het een gedetailleerde invulling geeft aan de openbare ruimte. Zo bevat dit Inrichtingsplan op Hoofdlijnen geen informatie op detailniveau met betrekking tot bijvoorbeeld de specifieke beplantingen die zullen worden aangelegd, op welke precieze plek en bestaat voor de wegen, fiets- en padenstructuur een zoekgebied, maar nog geen exacte locatie dat in detail vaststaat. Daarom bevat dit Inrichtingsplan op Hoofdlijnen de uitgangspunten waaraan een nader uit te werken, gedetailleerd inrichtingsplan minimaal moet voldoen. Die nadere detailuitwerking van de uitgangspunten vindt plaats in een apart door de gemeente Rotterdam te organiseren proces, in afstemming met de omgeving door middel van een daartoe op te zetten participatieproces. De uitwerking van het gedetailleerde inrichtingsplan zal in ieder geval moeten voldoen aan de uitgangspunten die in dit document zijn opgenomen en de op dat moment toepasselijke beleidsdocumenten. Het gaat dan bijvoorbeeld (maar niet alleen) om de Visie Openbare Ruimte Rotterdam 2020-2030, het Handboek De Rotterdamse Stijl, de Boomstructuurvisie, Actieplan groenagenda "Rotterdam gaat voor groen: de groenagenda 2023-2026 etc.

2. Het Inrichtingsplan op Hoofdlijnen

I. Groeninrichting gebouwen (maatregelen)

Bij de bouw van gebouwen wordt voldaan aan de eis dat de gebouwen worden voorzien van een groeninrichting, die minimaal voldoet aan de volgende uitgangspunten:

1. **Topdaken:** De topdaken (het hoogste dakvlak van een gebouw) ter plaatse van de aanduiding "groene daken" worden, met uitzondering van de installaties en gebruiksruimten, maximaal groen ingericht door middel van een bruin dak of een vegetatiedak waarop onderbeplanting, grassen en/of heesters groeien. De beplantingsopbouw wordt in een groenplan nader uitgewerkt met een gevarieerde soortkeuze die de biodiversiteit ten gunste komt;

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN



Figuur 2: indicatief voorbeeld van de topdaken als bruin dak

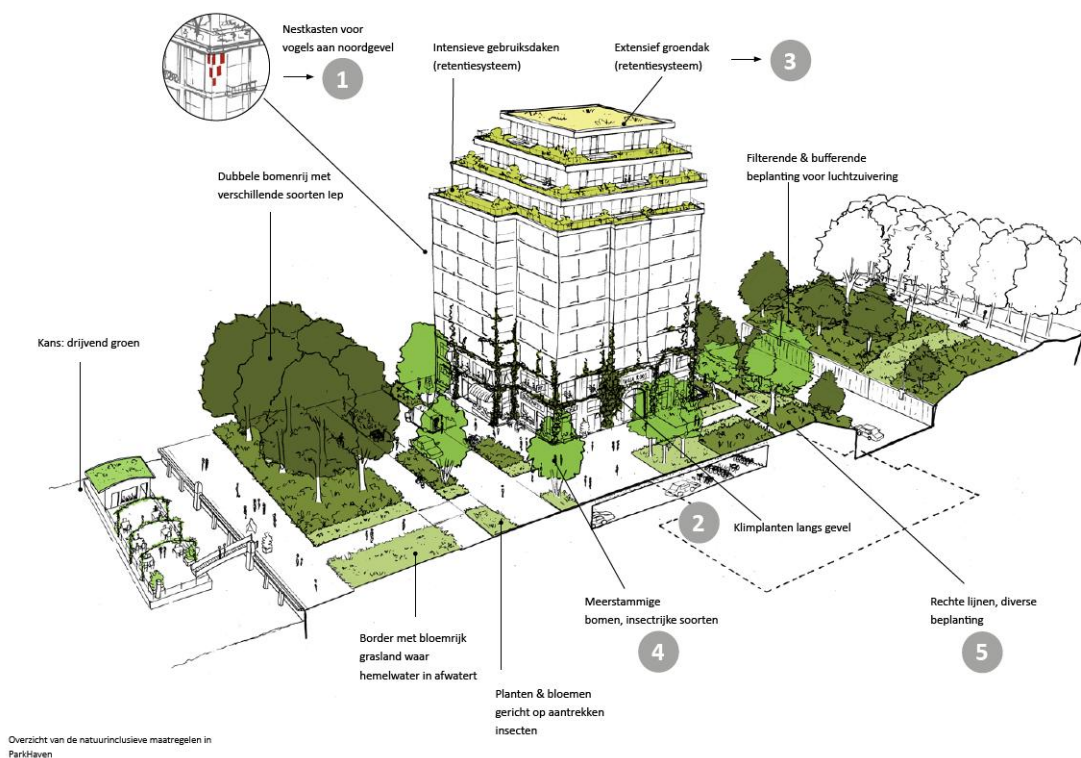
2. **Zijtuinen** zijn delen van lagergelegen daken, niet zijnde topdaken, die niet behoren tot de woonruimten en niet betreedbaar zijn. Zijtuinen dienen met uitzondering van eventueel aanwezige (onderdelen van) installaties volledig (100%) groen te worden ingericht. Door middel van een vegetatiedak waarop onderbeplanting, grassen en/of heesters groeien. De beplantingsopbouw wordt in een groenplan nader uitgewerkt met een gevarieerde soortkeuze die de biodiversiteit ten gunste komt.



Figuur 3: indicatief voorbeeld van een zijtuin, volledig groen ingericht

3. **Retentiesysteem:** de groene inrichting van de topdaken en zijtuinen (m.u.v. de delen met installaties en/of verblijfsruimte) wordt uitgevoerd met een retentiesysteem dat regenwater buffert;
4. **Klimplanten:** tegen de gevel van de gebouwen worden klimplanten aangeplant, die een uit te groeien totaalomvang van minimaal 1.500 m² kunnen bereiken. Bij de omvang wordt uitgegaan van een evenredige verdeling over de verschillende woongebouwen, waarbij per gebouw geldt dat klimplanten worden aangeplant met een groeipotentieel van minimaal 150 m². De klimplanten worden in een groenplan nader uitgewerkt met een gevarieerde soortkeuze en worden op verschillende plekken geplant, zoals bijvoorbeeld (a) naast de entrees, (b) op de hoeken van de gebouwen en (c) bij verspringingen in de gevels van de gebouwen;
5. **Nestkasten:** per woning wordt één nestkast voor vogels of insecten gerealiseerd.

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN



Figuur 4: indicatief voorbeeld van de inrichting bij uitvoering van de gebouw gebonden maatregelen

II. Uitgangspunten voor hoogwaardig groen voor de Greens (aanduiding 'specifieke vorm van groen – 1')

Ter plaatse van de Greens, zijnde de gronden die in het bestemmingsplan zijn aangewezen als "specifieke vorm van groen-1" en in figuur 1 van dit document geduid als "Greens" (rood omlijnd) dienen de gronden ingericht te worden conform de volgende uitgangspunten c.q. inrichtingseisen:

1. **Pakketdikte ondergrondse parkeergarage:** Er is geen zichtbaar verschil tussen groen op of naast de parkeergarage, waarvoor een leeflaag wordt aangebracht. Tussen de ondergrondse parkeergarage en het maaiveld wordt een pakketdikte aangebracht van minimaal 1 meter die een voedingsbodem vormt voor beplanting;
2. **Groene inrichting:** De Greens zijn ingericht met gemiddeld 40% groen, verdeeld over de verschillende greens, met een minimum van 35% groen per green, ingericht met een diverse groenkeuze zoals laag groen, opgaande heesters, meerstammigen en kleinere bomen. De groenkeuze is divers en draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit;
3. **Ontsluiting:** De Greens voorzien in een doorgaande route voor voetgangers en in een aansluiting op de entrees van de gebouwen, waarmee toegang wordt verschaft tot de publieke plinten en een entree van de stadsblokken wordt gecreëerd. Uitgangspunt hierbij is dat de greens worden ingericht op een wijze die toegankelijk, openbaar en goed verankerd is in de omgeving;

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN

4. **Overgang Greens naar openbare ruimte:** de overgang van de Greens naar de openbare ruimte sluit op elkaar aan. Daarvoor wordt bij het materiaalgebruik rekening gehouden met het handboek "De Rotterdamse stijl";¹
5. **Terrassen:** Indien terrassen worden gerealiseerd in de Greens, worden die omzoomd door beplanting die aansluit op de omgeving.
6. **Natuurinclusief:** de ontwikkeling en inrichting van de gronden wordt zodanig toegepast, dat sprake is van behoud en verbetering van de biodiversiteit om een gezond en evenwichtig ecosysteem te bevorderen. Zo wordt zorggedragen voor een opbouwende overgang van het maaiveld tot de boomkronen van Het Park. Daarbij wordt speels omgegaan met borders, heesters, bloemrijke kruiden en bomen.



Figuur 5: indicatieve doorsnede Parkhaven "Greens"

III. Uitgangspunten voor hoogwaardig groen voor de overige openbare ruimte (aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2')

Ter plaatse van openbare ruimte, zijnde de gronden die in het bestemmingsplan zijn aangewezen als "specifieke vorm van groen - 2", worden de gronden ingericht conform de volgende uitgangspunten c.q. inrichtingseisen:

1. **Groene en levendige kade:** het gebied tussen de te realiseren weg "Parkhaven en de kade, aangeduid op figuur 1 van dit document als "1. Groene en Levendige kade" (blauw), wordt ingericht conform de volgende uitgangspunten:
 - a. De bestaande verharde zone van 15 meter wordt teruggebracht naar een verharding binnen de aanduiding "kade", niet breder dan 6,5 meter, om de activiteiten aan de kade en het water te kunnen faciliteren. De verharding wordt zodanig ingericht dat die geschikt blijft voor aangemeerde boten en pontons en voor het laden en lossen en voor het ophalen van afval van (onder meer) de ondernemingen in het water aan de kade;
 - b. De verharde zone aan de kade (aanduiding "kade") wordt (tevens) ingericht als verblijfsgebied, waar onder meer kan worden gewandeld, gefietst en verbleven;

¹ [Handboek de Rotterdamse Stijl](#)

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN

- c. Buiten de verharding wordt de kade ingericht als groen stedelijk verblijfsgebied, door dit vorm te geven met bomen, heesters en vaste planten, waarvan de basis wordt gevormd door een sterke boomstructuur met groene onderbeplanting in een strook van circa 10 meter. Bij voorkeur geschiedt dit met 1^e orde bomen, waarbij de reeds geplante en bestaande Iepen en Linden worden hergebruikt en worden aangevuld met andere diverse soorten van bomen ten gunste van de biodiversiteit en die minder gevoelig zijn voor ziektes;
 - d. Langs de straat (aanduiding "rijweg") worden aan beide zijden groenstroken – bij voorkeur van 2,5 meter – opgenomen die worden beplant met kleinere bomen of meerstammigen.
2. **Landschappelijke ruimte rondom de Euromast:** de gronden rondom de Euromast, aangeduid op figuur 1 als "2. Landschappelijke ruimte rondom de Euromast" (rood) worden ingericht conform de volgende uitgangspunten c.q. inrichtingseisen:
- a. De inrichting leidt tot een riante en groene ontvangstruimte voor de Euromast, uitgevoerd als ligweide met 1^e orde bomen;
 - b. Bovengronds mag geen (optisch) verschil bestaan tussen het groen op of naast de ondergrondse parkeergarages, daarvoor wordt een toereikende leeflaag aangebracht die een voedingsbodem vormt voor beplanting;
 - c. Er wordt diverse (onder)beplanting aangelegd, die de biodiversiteit vergroten en hittestress verminderen;
 - d. Er wordt een overbrugging van circa 12 meter breed gerealiseerd, op een verlaagd niveau, geheel doorgezet langs de Euromast;
 - e. De inrichting van de overbrugging is eenvoudig en de opbouw van het dek dient zodanig te zijn, dat de constructie naar beide zijden verjongt;
 - f. De overbrugging zal voor iedereen toegankelijk zijn, ook voor minder mobiele gebruikers (bijvoorbeeld door toepassing van NEN1814:2001 nl).

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN



Figuur 6: indicatieve landschappelijke ruimte rondom de Euromast



Figuur 7: indicatief voorbeeld van de overbrugging bij de Euromast

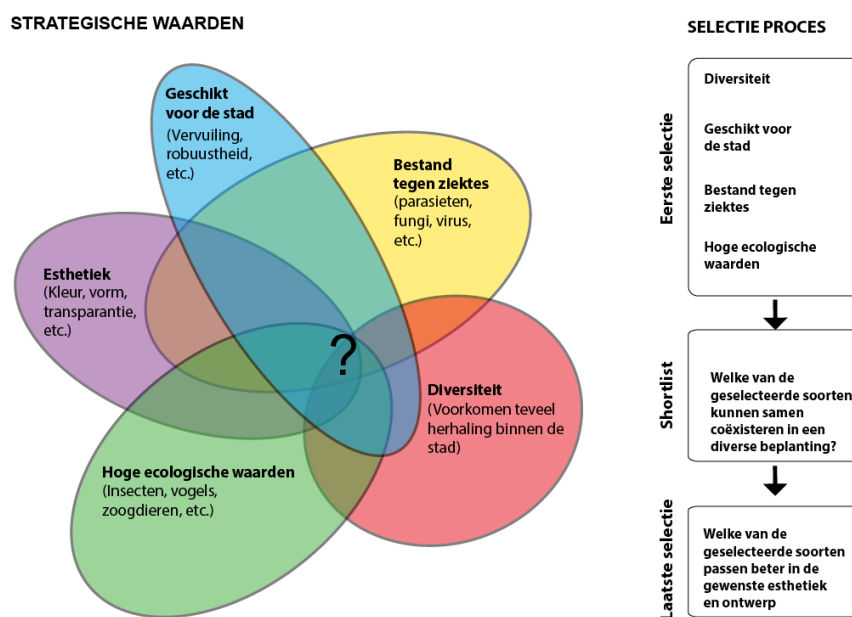
3. **Gronden langs de Maastunneltraverse** de gronden aan de zijde van Het Park, aangeduid op figuur 1 van dit document als “3. gronden langs de Maastunneltraverse” (groen) worden ingericht conform de volgende uitgangspunten c.q. inrichtingseisen:
- a. De Parkzijde (oostzijde van het plangebied) wordt ingericht conform de volgende uitgangspunten:
 - i. Voet- en fietspaden worden, met uitzondering van eventuele aansluitingen op de gebouwen, gerealiseerd op een gepaste afstand, met een minimum van 1 meter van de gevels van de bebouwing, binnen de aanduidingen “zoekgebied toekomstige padenstructuur” en “fietspad”;

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN

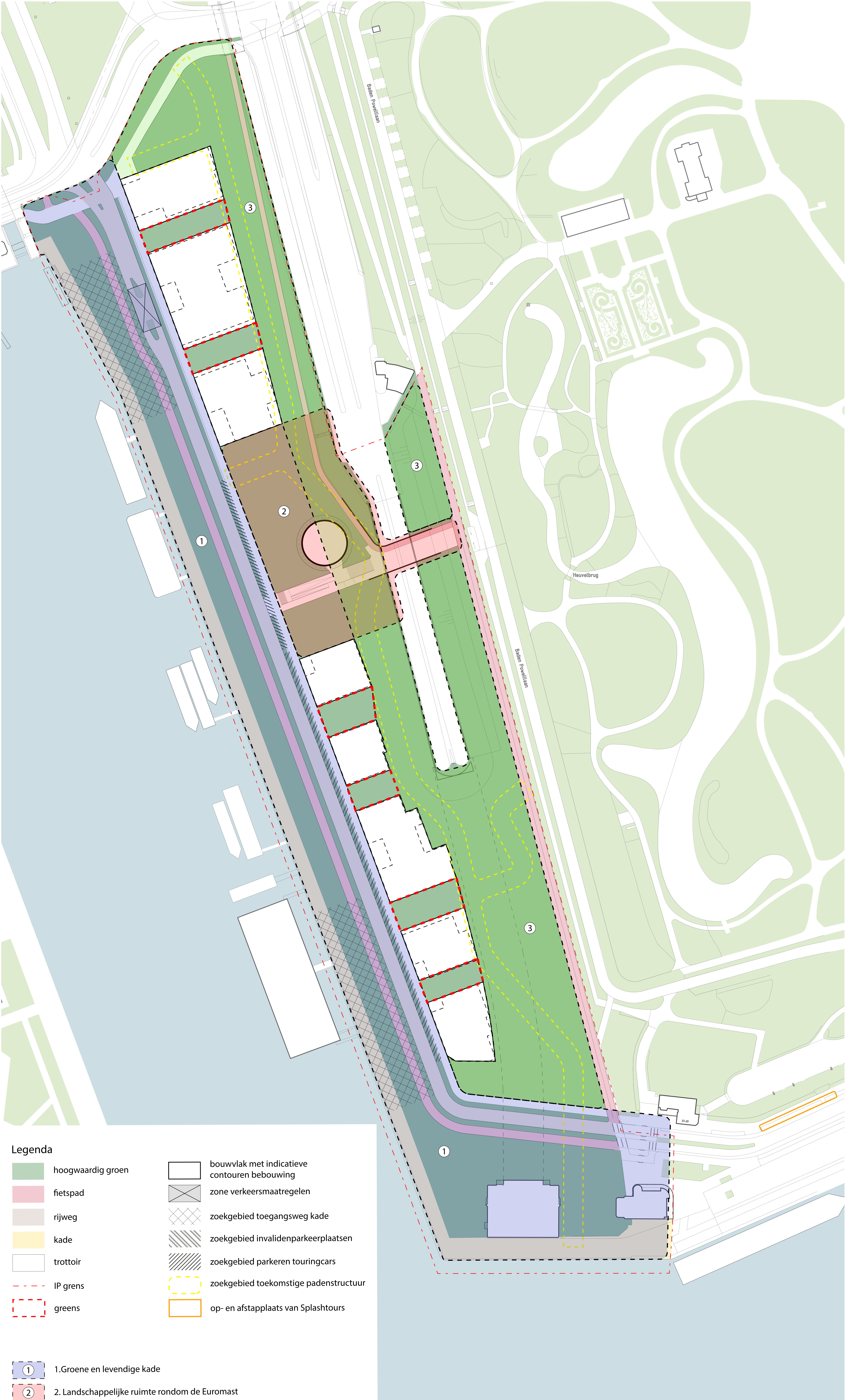
- ii. Alle openbare paden en wegen worden ingericht met voldoende zichtrelaties met de bebouwing, waarbij aandacht wordt besteed aan lage beplanting en goede verlichting;
 - iii. Voet- en fietspaden zijn toegankelijk voor alle gebruikers. Het ontwerp van de padenstructuur, fietspaden, hellingen en de verbindingen met de gebouwen volgt de richtlijnen die hiervoor gelden en zijn vastgelegd in het Bouwbesluit en diens rechtsopvolgers, het CROW en de toegankelijkheidsnormen voor de buitenruimte (bijvoorbeeld door toepassing van NEN1814:2001 nl);
 - iv. Taluds hebben een zodanig hellingspercentage, dat beplanting ook in de taluds kan worden toegepast. Het ontwerp van de padenstructuur, fietspaden, hellingen en de verbindingen met de gebouwen volgt de richtlijnen die hiervoor gelden en zijn vastgelegd in het Bouwbesluit, het CROW en de toegankelijkheidsnormen voor de buitenruimte;
 - v. Bij de inrichting wordt toepassing gegeven aan grassen, onderbeplanting en verspreid staande bomen, waardoor de gronden een parkachtig karakter krijgen. Onderbeplanting varieert in hoogte tussen de 1 en 1,5 meter.
- b. Bij de inrichting van de gronden wordt rekening gehouden met de exploitatie en de gebruiksmogelijkheden van de minigolfbaan ter plaatse van de aanduiding "recreatie", inclusief daarbij bijbehorende gebouwen.
4. **Natuurinclusief:** de ontwikkeling en inrichting van de gronden wordt zodanig toegepast, dat sprake is van behoud en verbetering van de biodiversiteit om een gezond en evenwichtig ecosysteem te bevorderen. Zo wordt zorggedragen voor een opbouwende overgang van het maaiveld tot de boomkronen van Het Park. Daarbij wordt speels omgegaan met borders, heesters, bloemrijke kruiden en bomen.
5. **Bomenstrategie:** bij groentransformatie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- a. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de bomen. Indien dit niet mogelijk is, worden voorzieningen getroffen om de bomen te verplanten, mits dit plaatsvindt op een manier dat de boom een grote toekomstwaarde behoudt;
 - b. De bestaande Iepen en Linden die zijn geplant in de Parkhaven worden voor zover mogelijk hergebruikt en opnieuw toegepast.
 - c. Bij de kade worden voornamelijk (grote) 1^e orde bomen aangeplant die bestand zijn tegen harde wind en de barre omstandigheden van de Maas en die een robuust groen beeld creëren.
 - d. De Groene Kade, op de kaart aangeduid als "1. Groene en Levendige Kade" (blauw), heeft een meer stedelijk karakter met bomen in een georganiseerde structuur, in vergelijking met de Parkzijde, aangeduid als "3. Gronden langs de Maastunneltraverse" (groen), die een losse boomstructuur heeft die beter aansluit bij het Park.
 - e. De reeds aanwezige, zuilvormige bomen worden verplant waarbij zij zoveel als mogelijk in groepen per soort bij elkaar worden gezet.

BIJLAGE 4: INRICHTINGSPLAN OP HOOFDLIJNEN

- f. Langs de tunneltraverse worden bomen geplant die de eigenschap hebben het hele jaar fijnstof ad te kunnen vangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de zwarte den, Pinus Nigra. Bij de keuze van de soorten wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Maastunneltraverse.
- g. Bij de soortkeuze van bomen en beplantingen wordt gebruik gemaakt van de strategische waarden (figuur 8) met het daarbij behorende selectieproces:



Figuur 8: strategische waarden en selectieproces bomen



Herstelbesluit 15 februari 2024
(NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-va02)



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het op 2 februari 2023 vastgestelde bestemmingsplan Parkhaven (NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-va01) te herzien door middel van een herstelbesluit, en hiermee te besluiten om:

1. Aan artikel 14 een nieuw lid 14.4 'maximum aantal parkeerplaatsen' toe te voegen, luidende:
'Er mogen niet meer dan 515 parkeerplaatsen voor autoparkeren in het plangebied gerealiseerd worden';
2. Paragraaf 3.3 'Parkeren' te verduidelijken met een uitleg over de parkeerbehoefte, conform de toelichting in dit raadsvoorstel;
3. De verbeelding aan te passen conform de toelichting in dit raadsvoorstel om de toekomstige minigolfbaan goed te bestemmen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 2 februari 2023 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parkhaven' vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen voor beroep. In totaal hebben 9 partijen beroep tegen het bestemmingsplan aangetekend. De zitting bij de Raad van State is naar verwachting begin 2024. Wij stellen voor het bestemmingsplan door middel van een herstelbesluit op twee onderdelen (parkeren en minigolfbaan) te herzien voorafgaand aan de zitting bij de Raad van State. Het herstelbesluit hoeft niet eerst als ontwerp ter inzage te worden gelegd. Er is daarom geen sprake van zienswijzen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Toelichting:

Tegen het bestemmingsplan Parkhaven hebben 9 partijen beroep aangetekend. In grote lijnen is de inhoud van de beroepsgronden gelijk aan de inhoud van de zienswijzen die wij van deze partijen hebben ontvangen. Het is nog niet duidelijk wanneer de zitting bij de



Raad van State zal plaatsvinden. Ondertussen wordt vanuit Juridische Diensten en Bouw- en Woningtoezicht gewerkt aan het verweerschrift van de gemeente.

Een aantal beroepsgronden nopen tot een beperkte aanpassing van het in februari 2023 vastgestelde bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan op deze punten te herstellen staat de gemeente sterker in de bodemprocedure bij de Raad van State. Hiermee wordt ook op voorhand tegemoetgekomen aan de wens van één van de appellanten. Hiervoor wordt uw gemeenteraad voorgesteld een herstelbesluit te nemen op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:19 Awb biedt de mogelijkheid om voorafgaand aan de zitting bij de Raad van State gebreken uit het oorspronkelijke vaststellingsbesluit te herstellen met een zogenaamd herstelbesluit. Het herstelbesluit wordt dus niet naar aanleiding van een uitspraak van de rechter genomen.

Het gaat om het opnemen van een maximum aantal autoparkeerplaatsen en een korte toelichting hierop, en om het aanpassen van de bestemming voor de toekomstige minigolfbaan. Hier onder is een meer uitgebreide omschrijving van de aanpassingen te vinden.

Voorgestelde wijzigingen

1. Opnemen maximum aantal parkeerplaatsen

In het vastgestelde bestemmingsplan is bepaald dat er minimaal 360 parkeerplaatsen voor autoparkeren gerealiseerd moeten worden. In aanvulling hierop stellen wij voor ook een maximum aantal parkeerplaatsen voor autoparkeren op te nemen, te weten 515. De reden is als volgt. In het onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking is gerekend met een worst-case scenario dat er 515 autoparkeerplaatsen gerealiseerd worden (volgens de huidige stand van zaken worden er 440 autoparkeerplaatsen gerealiseerd). Op basis van maximaal 515 autoparkeerplaatsen is de autoritgeneratie van de ontwikkeling bepaald. Door het maximum aantal autoparkeerplaatsen vast te leggen komen de regels van het bestemmingsplan overeen met de uitgangspunten van het verkeersonderzoek. Zo kent de verkeersaantrekkende werking een bovengrens. Dit is belangrijk omdat veel van de beroepsschriften over de verkeerseffecten van Parkhaven op het omliggende verkeersnetwerk gaan. Wij stellen ook voor om paragraaf 3.3 over parkeren van de toelichting aan te passen op het bovenstaande en de paragraaf tegelijk te verduidelijken. Zie hieronder de voorgestelde aanpassingen.

Voorstel:

Regels

Aan artikel 14 wordt een nieuw lid 14.4 'maximum aantal parkeerplaatsen' toegevoegd, luidende:

'Er mogen niet meer dan 515 parkeerplaatsen voor autoparkeren in het plangebied gerealiseerd worden'.

Toelichting

Paragraaf 3.3 wordt als volgt aangepast:

'Voor de leefbaarheid en bereikbaarheid is het beperken van autogebruik en de parkeermogelijkheden gewenst. Daarom wordt maximaal ingezet op om andere vormen van mobiliteit. Voetganger en fietser krijgen volop ruimte, met goede routes naar de OV-haltes. Verder worden toekomstige gebruikers gestimuleerd om gebruik te maken van deelmobiliteit. Er wordt voorzien in deelauto's en deelfietsen, waardoor het eigen autobezit wordt ontmoedigd. Om met name fietsers en voetgangers optimaal de ruimte te bieden en de groene beleving van het gebied te vergroten, wordt het parkeren (waaronder ook het stallen van fietsen) opgelost in twee ondergrondse parkeervoorzieningen. Om de



behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen te berekenen worden de normen van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: 'de Beleidsregeling') gehanteerd. De parkeerbehoefte wordt niet bepaald in het kader van het bestemmingsplan maar op het moment dat de omgevingsvergunning aangevraagd wordt. Om te borgen dat voldaan wordt aan de normen van de Beleidsregeling is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in artikel 14.

De Beleidsregeling bevat parkeernormen per functie om de normatieve autoparkeerbehoefte te berekenen van het programma waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Vervolgens biedt de Beleidsregeling een aantal kortingsmogelijkheden op de normatieve autoparkeerbehoefte. Vanwege de ligging en de mobiliteitsambities van het project zijn voor Parkhaven de volgende kortingsmogelijkheden relevant: dubbelgebruik van parkeerplaatsen, nabijheid van OV, aanbieden van deelauto's, extra fietsparkeerplaatsen en Mobility as a Service (MaaS). Hieronder volgt een korte uitleg van deze mogelijkheden:

- Met dubbelgebruik wordt bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen (zoals wonen, bedrijfsfuncties en horeca), een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk;
- De korting vanwege de nabijheid van een OV halte is afhankelijk van het soort OV-halte (treinstation, metro of tram) en de loopafstand tot die halte. In het geval van Parkhaven is dat 10% vanwege de tramhalte Euromast binnen een loopafstand van 800 - 1.200 meter;
- De korting vanwege deelauto's (20%) mag worden toegepast indien bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied voor ten minste 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's beschikbaar worden gesteld op geoormerkte deelauto-parkeerplaatsen in de bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening;
- De korting vanwege extra fietsparkeerplaatsen (10%) mag worden toegepast indien een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. De autoparkeereis kan met ten hoogste 10% worden verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats;
- De 20% korting vanwege Mobility as a Service (MaaS) kan worden toegepast indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers MaaS voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld.

Verder is het voor de autoparkeerbehoefte en daarmee de capaciteit van de te bouwen garages relevant dat de nu bestaande 200 kadeparkeerplaatsen één op één gecompenseerd worden in de nieuwe garages. De autoparkeerbehoefte op basis van de Beleidsregeling wordt dus verhoogd met 200 parkeerplaatsen. Op basis van het programma van Parkhaven zijn twee autoparkeervarianten berekend: één met alle bovengenoemde kortingsmogelijkheden en één met alle mogelijkheden behalve MaaS. Wanneer alle kortingsmogelijkheden worden toegepast is de autoparkeerbehoefte ca. 440 parkeerplaatsen. Wanneer alle mogelijkheden behalve MaaS worden toegepast is de autoparkeerbehoefte ca. 515 parkeerplaatsen. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was er nog een variant waarbij de 200 gecompenseerde kadeparkeerplaatsen ook deels dubbel gebruikt konden worden. Deze variant resulteerde in ca. 360 autoparkeerplaatsen. Van deze variant is afgestapt naar aanleiding van de



zienswijzen van de ondernemers in het gebied. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat er ca. 440 autoparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hierdoor blijven de 200 kadeparkeerplaatsen volledig beschikbaar voor de recreatieve functies in het gebied. Verder zijn op basis van het parkeerbeleid 2.460 fietsparkeerplaatsen nodig. Ook is met de ontwikkelaars overeengekomen dat zij in de zuidelijke parkeergarage maximaal 20 autoparkeerplaatsen ter beschikking stellen voor de huidige retail (supermarkt). Deze autoparkeerplaatsen zijn onderdeel van de 200 kadeparkeerplaatsen.

Hoewel het aantal autoparkeerplaatsen pas bepaald wordt bij de vergunningverlening zijn twee onderdelen van het bovenstaande in het bestemmingsplan vastgelegd (artikel 14):

- bovenop de autoparkeerbehoefte op basis van de Beleidsregeling moeten 200 autoparkeerplaatsen ter compensatie van de bestaande kadeparkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- er mogen niet meer dan 515 autoparkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd.

De eerste bepaling is opgenomen om te borgen dat de 200 kadeparkeerplaatsen daadwerkelijk gecompenseerd worden. De bovengrens van 515 autoparkeerplaatsen is vastgelegd omdat dit aantal parkeerplaatsen ook de grondslag is van het verkeersonderzoek. De ritgeneratie van het project is gebaseerd op 515 autoparkeerplaatsen. Door het maximum aantal autoparkeerplaatsen vast te leggen komen de regels van het bestemmingsplan overeen met de uitgangspunten van het verkeersonderzoek. Zo kent de verkeersaantrekkende werking een bovengrens.'

2. Minigolfbaan

Met de eigenaar van de minigolfbaan zijn afspraken gemaakt over de verplaatsing van de minigolfbaan naar een andere locatie binnen het project Parkhaven. Het zoekgebied voor de toekomstige locatie is in het bestemmingsplan aangeduid. Per abuis is de aanduiding te klein gemaakt. Dit heeft de eigenaar ook aangegeven in het beroepsschrift. Wij stellen voor dit te herstellen door de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, zodat voorkomen wordt dat de eigenaar een ruimtelijke procedure moet volgen.

Voorstel:

De aanduiding 'recreatie' '(r)' voor het zoekgebied op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan (figuur links) wordt vergroot (figuur rechts) zodat het zoekgebied voor de golfbaan overeenkomt met de gemaakte afspraken.



Figuur: aanduiding zoekgebied vastgestelde bestemmingsplan (links) en voorstel zoekgebied (rechts).

Participatie

Het herstelbesluit zal 6 weken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. Eventueel beroep tegen het herstelbesluit wordt behandeld tijdens de bodemprocedure van het (oorspronkelijke) bestemmingsplan Parkhaven. Op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht hoeft er geen ontwerp-herstelbesluit ter inzage gelegd te worden. Er is dus geen sprake van zienswijzen of een informatieavond.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het herstelbesluit leidt niet tot andere financiële consequenties dan het oorspronkelijke besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Parkhaven zoals genomen op 2 februari 2023.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Herstelbesluit bestemmingsplan Parkhaven

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023
(raadsvoorstel nr. 23bb007991/23bo008897);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6:19 van de
Algemene wet bestuursrecht,

overwegende dat:

- de gemeente sterker in de bodemprocedure bij de Raad van State staat indien dit herstelbesluit genomen wordt;
- tegelijkertijd op voorhand tegemoet gekomen wordt aan de wens van één van de appellanten;

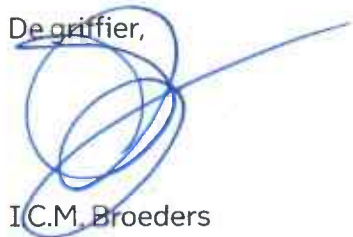
besluit:

Het op 2 februari 2023 vastgestelde bestemmingsplan Parkhaven
(NL.IMRO.0599.BP2186Parkhaven-va01) te herzien door middel van dit herstelbesluit, en
hiermee te besluiten om:

1. Aan artikel 14 een nieuw lid 14.4 'maximum aantal parkeerplaatsen' toe te voegen,
luidende:
'Er mogen niet meer dan 515 parkeerplaatsen voor autoparkeren in het plangebied
gerealiseerd worden';
2. Paragraaf 3.3 'Parkeren' in de toelichting te verduidelijken met een uitleg over de
parkeerbehoefte, conform het tekstvoorstel in dit raadsvoorstel;
3. De verbeelding aan te passen om de toekomstige minigolfbaan goed te bestemmen,
conform het voorstel in dit raadsvoorstel.

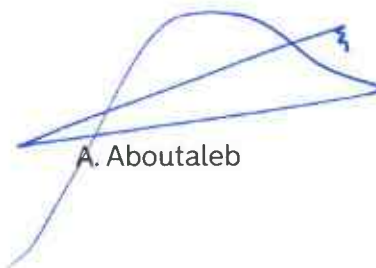
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 februari 2024.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



A. Aboutaleb