



Van: Corrie Wieles
Telefoon: 06 – 42 82 70 69

Ons kenmerk: M2505-1483 - 25bo005532
Bijlage(n): 4

Onderwerp: Vaststellen Bestuurlijke lus PBP
'Hoofdweg 480-490'

Datum: B&W 27 mei 2025

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State van 23 april 2025 het bestemmingsplan 'Hoofdweg 480-490', NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw480-va01, opnieuw vast te stellen conform bijgevoegd voorstel tot herstel van het bestemmingsplan.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 23 april 2025 moet het op 24 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Hoofdweg 480-490' op een aantal onderdelen worden verduidelijkt en/of verbeterd. Het betreft hier dus een technische reparatie van het bestemmingsplan in opdracht van de Raad van State. De Raad van State heeft hierbij aangegeven dat dit besluit binnen uiterlijk 16 weken na de uitspraak moet zijn genomen.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Hoofdweg 480-490' is op 24 februari 2022 vastgesteld door uw raad. In het kader van een gecoördineerde procedure heeft ons college op 25 maart 2022 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'uitrit aanleggen of veranderen' en een afzonderlijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen'. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is bij besluit van 19 februari 2024 gewijzigd. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad en tegen de door ons college verleende omgevingsvergunningen is door twee (2) partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Hierover heeft de Raad van State op 23 april 2025 uitspraak gedaan.



De uitspraak van de Raad van State betreft een tussenuitspraak. Deze komt er in het kort op neer dat zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op bepaalde punten gebreken vertonen. De Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen de geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan via een zogenoemde 'bestuurlijke lus' te herstellen (zie ook hierna onder het kopje Inhoud). De Raad van State heeft hierbij bepaald dat dit moet gebeuren binnen 16 weken na de verzending van de uitspraak.

Nadat uw raad een nieuw besluit heeft genomen biedt de Raad van State partijen de gelegenheid om schriftelijk te reageren op het nieuwe besluit. Daarna volgt er in beginsel een einduitspraak.

Inhoud

De tussenuitspraak van de Raad van State gaat over de volgende aspecten van het bestemmingsplan:

Herstel onjuiste formulering aantal planregels

Uitspraak Raad van State

De Raad van State heeft opgedragen de geconstateerde gebreken in een aantal artikelen van de planregels te herstellen.

Reactie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de bestemming "Gemengd" (artikel 3) gewijzigd, in die zin dat het onderdeel 'Bedrijven (tot met categorie 2)' is verwijderd uit die bestemming. Dit besluit is echter niet consequent doorgevoerd in alle planregels, waardoor onder andere onbedoeld het oppervlak van de parkeergarage aan een maximum werd gebonden. Wij stellen u voor dit te herstellen door middel van aanpassing van een aantal planregels.

Hierbij wordt aangetekend dat in eerste instantie bij de Raad van State namens de gemeenteraad is voorgesteld ook Bijlage 1 bij de planregels (Lijst van Bedrijfsactiviteiten) te schrappen. Omdat in een aantal planregels verwezen wordt naar deze Lijst wordt deze bijlage gehandhaafd.

Verder stellen wij u voor de functie 'detailhandel' aan te scherpen, in die zin dat (in overeenstemming met de toegestane maximale oppervlakte van 300 m² voor deze functie) alleen één (1) gemakswinkel is toegestaan. Ook stellen wij u voor een niet-lopende formulering in artikel 3.4.2 onder a. aan te passen.

Nadere onderbouwing verkeersintensiteit en verkeersveiligheid

Uitspraak Raad van State

De Raad van State geeft aan dat niet aan de hand van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen van het bestemmingsplan zijn voor de verkeersintensiteit op de wegen rond het plangebied. Met andere woorden er zijn meer niet-woonfuncties mogelijk dan waarmee nu in het verkeersonderzoek rekening is gehouden. Verder zou in het verkeersonderzoek zijn uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen, maar daarbij is geen rekening gehouden met verkeersbewegingen als gevolg van bezoekers. Ook ontbreekt een motivering van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de verkeersintensiteit op de Djeddalaan en de afwikkeling van extra verkeer op de Djeddalaan, hoewel het wel de bedoeling is dat de parkeergarage op de Djeddalaan zal ontsluiten.



Reactie

In het geactualiseerde verkeersonderzoek van Goudappel B.V. d.d. 19 mei 2025, dat als bijlage 2 is bijgevoegd, zijn twee varianten doorgerekend: ten eerste een worst-case variant d.w.z. een maximaal programma op basis van het bestemmingsplan en ten tweede het programma op basis van de omgevingsvergunning uit 2024, beide berekend op basis van de CROW-normen voor verkeersgeneratie, met een correctie voor het verschil tussen de CROW-kencijfers voor parkeren en de gemeentelijke parkeernormen. Daarbij zijn twee varianten/rekenmethodes gebruikt, te weten, met een correctie voor de gemeentelijke parkeernormen 2018 (ex tunc) en 2025 (ex nunc).

Het worst-case scenario/maximaal programma is bepaald door voor alle functies die op grond van het bestemmingsplan 'Hoofdweg 480-490' zijn toegestaan het maximaal aantal vierkante meters, het maximaal aantal appartementen en het maximaal aantal behandelkamers te hanteren. Voor deze oppervlaktes c.q. aantallen is vervolgens aan de hand van het CROW en het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam beoordeeld welke specifieke invulling van deze functies de hoogste parkeerbehoefte én ritgeneratie genereert.

Aangetekend wordt dat dit een echte worst-case benadering is, zo is in de aanvraag voor omgevingsvergunning voor bouwen voor het plangebied sprake van 354 woningen in plaats van de maximale 375 die het bestemmingsplan mogelijk maakt. In de praktijk betekent dat dus dat er sprake zal zijn van een lagere verkeersaantrekkende werking dan in het worst-case scenario is berekend.

In beide varianten wordt een toename van het verkeer geconstateerd, maar uit het bijgevoegd geactualiseerde rapport van Goudappel blijkt dat dit niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de verkeerssituatie en ontoelaatbare toename van de verkeersintensiteit.

In het verlengde hiervan heeft Goudappel, op basis van de opnieuw berekende verkeersintensiteit, onderzocht wat de gevolgen zijn van het bestemmingsplan voor de verkeersintensiteit op de Djeddalaan en de afwikkeling van het extra verkeer op de Djeddalaan. Op basis van dit geactualiseerde verkeersonderzoek kan (ook) worden geconcludeerd dat geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeerssituatie op de Djeddalaan en dat de Djeddalaan het extra verkeer kan afwikkelen.

In het verlengde van het geactualiseerde verkeersonderzoek wordt voorgesteld om de uitgangspunten voor het worst-case scenario te borgen in de regels van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat in de planregels het aantal toegestane behandelkamers gemaximeerd wordt op 42. Ook wordt voorgesteld om de functies 'cultuur' en 'onderwijs' te laten vervallen binnen de definitie van "maatschappelijke voorzieningen", omdat deze functie ook afzonderlijk benoemd is in artikel 1.16 van de planregels en er dus sprake van overlapping, die mogelijk een hogere parkeereis met zich mee kan brengen dan waarmee nu in het verkeersonderzoek gerekend is. Daarnaast wordt een maximum voor het aantal parkeerplaatsen in de planregels opgenomen, zodat geborgd wordt dat er niet meer verkeer wordt aangetrokken dan op grond van het worst-case scenario is berekend.

Nadere onderbouwing geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai

Uitspraak Raad van State

Omdat het verkeersonderzoek niet klopt, klopt ook het onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van nabijgelegen woningen niet omdat dit uitgaat van de berekeningen in het verkeersonderzoek. Het onderzoek naar de geluidbelasting moet



worden aangepast en beter gemotiveerd, daarbij moet een toelichting worden gegeven bij de berekende waarden.

Reactie

Op basis van de gegevens uit het verkeersonderzoek is ook het geluidsrapport geactualiseerd. Uit dit rapport van M+P, raadgevende ingenieurs B.V. (hierna: M+P), d.d. 19 mei 2025, dat als bijlage 3 is bijgevoegd, blijkt dat er bij het meest maximale programma weliswaar sprake is van toename van geluid bij de woningen in de nabijheid van het plan als gevolg van de herberekening van de verkeersaantrekkende werking. Maar dit is geen significante toename van geluid. "Daarmee is sprake van een aanvaardbare situatie voor wat betreft het aspect geluid en de verkeersaantrekkende werking", aldus het rapport van M+P. In de andere varianten met een kleinere toename verkeer is vanzelfsprekend het effect op het geluid kleiner, waarmee tevens sprake is van een niet significante toename.

Daarnaast heeft M+P ten opzichte van het rapport van 15 maart 2023 (dat was opgesteld in het kader van de beroepsprocedure bij de Raad van State) een toelichting gegeven bij de berekende waarden. Deze toelichting komt erop neer dat het bij de betreffende berekeningen gaat om andere doelen. Bij de geluidsberekening voor een bestemmingsplan gaat om de berekening van het geluid op de geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zodat bepaald kan of voor die nieuw te bouwen woningen eventueel een besluit hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Bij de beroepsprocedure ging het om de berekening van verkeersgeluid op de woningen in de nabije omgeving van het bestemmingsplangebied, dit om te beoordelen of bij de bestaande woningen nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het eerste geval mag er een bepaalde aftrek op grond van de Wet geluidhinder worden toegepast, in het tweede geval niet. Dat leidt dus tot verschillende getallen.

In het kader van het herstelbesluit moet uw raad deze geactualiseerde onderzoeken vaststellen. Ook moet een aantal planregels worden aangepast in verband met de hiervoor genoemde punten. Deze zijn opgenomen in het ontwerpbesluit en bijlage 4.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan deze herziening zijn geen financiële consequenties verbonden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten



Bijlage(n):

1. Oplegnotitie Van Doorne NV/Mees Ruimte en Milieu bij geactualiseerde onderzoeken d.d. 19 mei 2025;
2. Rapport Verkeersonderzoek Goudappel B.V. d.d. 19 mei 2025;
3. Rapport Geluidsonderzoek M+P, raadgevende ingenieurs B.V. d.d. 19 mei 2025;
4. Overzicht wijzigingen planregels (huidig/nieuw).

Vaststelling van de bestuurlijke lus bestemmingsplan Hoofdweg 480-490

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025
(raadsvoorstel nr. 25bb003861/25bo005532);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. Vast te stellen het rapport Verkeersonderzoek van Goudappel B.V. d.d. 19 mei 2025 en deze als bijlage 11 toe te voegen aan de bijlagen bij de Toelichting van het bestemmingsplan 'Hoofdweg 480-490';
2. Vast te stellen het rapport Geluidsonderzoek van bureau M+P, d.d. 19 mei 2025 en deze als bijlage 12 toe te voegen aan de bijlagen bij de Toelichting van het bestemmingsplan 'Hoofdweg 480-490';
3. Ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State van 3 april 2025 de planregels van het bestemmingsplan 'Hoofdweg 480-490', NL.IMRO.0599.BP2190Hfdw480-va01, als volgt te wijzigen:
 - Artikel 1. Begrippen
 - Artikel 1.18 Detailhandel komt te vervallen. Dit onder gelijktijdige vernummering van de volgende artikelliden. Toegevoegd wordt artikel 1.21, dat als volgt luidt:
Gemakswinkel
Winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.
 - Artikel 1.26. Aan het begrip 'Maatschappelijke voorzieningen' wordt toegevoegd dat het aantal behandelkamers maximaal 42 mag bedragen en de functies 'cultuur en onderwijs' vervallen, zodat dit artikellid als volgt komt te luiden:
Maatschappelijke voorzieningen
Voorzieningen op het gebied van religie, gezondheidszorg (met dien verstande dat maximaal 42 behandelkamers zijn toegestaan), maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.
 - Artikel 3. Gemengd
 - Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving.
 - In dit artikel wordt het begrip 'detailhandel' onder f. vervangen door het begrip 'één gemakswinkel'.
 - Bij g. wordt toegevoegd "met een maximum van 281 parkeerplaatsen;"
 - Artikel 3.3.2 (Specifieke gebruiksregels) Niet-woonfuncties
Dit artikel komt als volgt te luiden:
De functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b tot en met f zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. Het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b niet meer dan 3.000 m² bedraagt;
- b. Het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder c niet meer dan 300 m² bedraagt;
- c. Het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder d niet meer dan 200 m² bedraagt;
- d. Het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder e niet meer dan 1.000 m² bedraagt;
- e. Het bruto vloeroppervlak van de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder f niet meer dan 300 m² bedraagt;
- f. Het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van alle functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b tot en met f niet meer dan 3.000 m² bedraagt.

- Artikel 3.3.3 Toegestane bedrijven
Dit artikellid ('De functies als bedoeld in 3.1 onder b, zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 2 van de Bedrijvenlijst', zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze regels.') komt te vervallen, onder gelijktijdige vernummering van de opvolgende artikelliden.
- Artikel 3.4.2 Horeca
Aan dit artikel wordt onder a toegevoegd 'is toegestaan', zodat deze als volgt komt te luiden:
a. de horecafunctie op grond van het op dat moment van toepassing zijnde (horeca)beleid van de gemeente Rotterdam is toegestaan;

4. De paragrafen 6.4 (Verkeer en parkeren) en 6.5 (Geluid) in de Toelichting aan te vullen naar aanleiding van het geactualiseerde Verkeersrapport en Geluidsrapport.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 juni 2025.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

C.J. Schouten

Memo

Aan: Gemeente Rotterdam
Van: Van Doorne NV / Mees Ruimte & Milieu
Betreft: Triple Living / Hoofdweg – bestuurlijke lus
Inzake: Advies bestuurlijke lus, 19 mei 2025

1 INLEIDING

- 1.1 Op 23 april 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de **Afdeling**) een tussenuitspraak gewezen (de **Tussenuitspraak**) in het kader van de procedure tegen (i) het bij besluit van de gemeenteraad van Rotterdam (de **Raad**) van 24 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan “Hoofdweg 480-490” (het **Bestemmingsplan**), (ii) het besluit van 25 maart 2022, waarbij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam (het **College**) een omgevingsvergunning heeft verleend aan Triple Living Nederland B.V. (**Triple Living**) voor de activiteiten ‘bouwen’ en ‘uitrit aanleggen of veranderen’ aan de Hoofdweg 480-490 te Rotterdam (de **Locatie**), welke omgevings-vergunning bij besluit van 19 februari 2024 is gewijzigd (de **Omgevingsvergunning**), en (iii) het besluit van 25 maart 2022 waarbij het College een omgevingsvergunning heeft verleend aan Triple Living voor het kappen van vijf moeraseiken aan de Locatie.¹
- 1.2 De Afdeling heeft de beroepsgronden voor het grootste gedeelte ongegrond verklaard. Een aantal beroepsgronden - die met name zien op het Bestemmingsplan - is echter wel gegrond verklaard. Deze gronden hebben met name betrekking op de formulering van de planregels van het Bestemmingsplan (de **Planregels**), het onderzoek naar en de berekening van de verkeersaantrekkende werking en, in het verlengde daarvan, het onderzoek naar mogelijke geluidoverlast.²
- 1.3 In dit verband heeft de Afdeling de bestuurlijke lus ex artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) toegepast en het bestuursorgaan (in dit geval de Raad) opgedragen om de gebreken in het Bestemmingsplan binnen zestien weken te (laten) herstellen. Om deze gebreken te herstellen heeft Triple Living opdracht gegeven aan respectievelijk Goudappel B.V. (**Goudappel**) en M+P, raadgevende ingenieurs B.V. (**M+P**) voor de aspecten ‘verkeer’ en ‘geluid’. In deze notitie zal worden toegelicht op welke wijze de gebreken met behulp van Goudappel en M+P zijn hersteld.
- 1.4 Goudappel heeft daartoe een nieuw onderzoek uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de herontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het Bestemmingsplan, waarvan zij op 19 mei 2025 een rapport heeft uitgebracht (**Bijlage 1**).

¹ AbRvS 23 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1846.

² AbRvS 23 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1846, r.o. 9, r.o. 17.2 en r.o. 18.2.

- 1.5 M+P heeft in het verlengde daarvan een nieuw onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'geluid', waarvan zij op 19 mei 2025 een rapport heeft uitgebracht (**Bijlage 2**).
- 1.6 Daarnaast heeft de Afdeling het College opdracht gegeven om via de bestuurlijke lus bepaalde gebreken in de Omgevingsvergunning te herstellen.³ Deze gebreken zien met name op de grondslag van de Omgevingsvergunning in verband met het te realiseren geluidscherm voor de afscherming van een WKO.
- 1.7 In het hiernavolgende zal in onderdeel 2 eerst de Tussenuitspraak worden toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de rechtsoverwegingen waarop de bestuurlijke lus betrekking heeft. In onderdeel 3 wordt ingegaan op de nadere motivering ten aanzien de verkeersaantrekkende werking. In het verlengde daarvan wordt in onderdeel 4 ingegaan op het aspect 'geluid'. In onderdeel 5 komt (de grondslag van) de Omgevingsvergunning aan de orde en in onderdeel 6 wordt afgesloten met een conclusie.

2 DE TUSSENUITSpraak

Planregels

- 2.1 De Afdeling stelt in rechtsoverweging 9 van de Tussenuitspraak vast dat de Raad in het verweerschrift van 26 juli 2024 een voorstel heeft gedaan van de artikelen 1, 3.1, 3.3.2, 3.3.3 en 3.4.2 van de Planregels. De Afdeling oordeelt in dat verband dat het Bestemmingsplan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en derhalve in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld. De Afdeling draagt de Raad op om deze gebreken te herstellen.

Vekeersaantrekkende werking

- 2.2 De Afdeling oordeelt in rechtsoverweging 17.2 van de Tussenuitspraak als volgt ten aanzien van de aspecten 'verkeersgeneratie en verkeersveiligheid' (onderstrepingen toegevoegd):

“17.2. De Afdeling stelt vast dat in de omgevingsvergunning een ruimer gebruik is vergund dan in tabel 3.5 en tabel 3.6 als worstcasescenario is beschreven. Naast het gezondheidscentrum zijn immers ook andere commerciële ruimtes vergund. In zoverre heeft de raad niet aan de hand van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van het plan zijn voor de verkeersintensiteit op de wegen rondom het plangebied. Bovendien is in het verkeersonderzoek het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan het aantal parkeerplaatsen, maar omvat dit niet alle verkeersbewegingen als gevolg van het plan. Zo is het de bedoeling dat bezoekers van de commerciële functies en de woningen in de omgeving parkeren. Wat de gevolgen hiervan zijn, is niet in het verkeersonderzoek beschreven. Ook ontbreekt in het verkeersonderzoek een motivering van de gevolgen van deze ontwikkeling voor onder meer de verkeersintensiteit op de Djeddalaan en de afwikkeling van het extra verkeer op de Djeddalaan, hoewel het wel de bedoeling is dat de parkeergarage op de Djeddalaan

³ AbRvS 23 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1846, r.o. 44.2.

zal ontsluiten. Omdat het vereiste inzicht hierin ontbreekt, mocht de raad zich niet zonder meer op het standpunt stellen dat sprake zal zijn van een aanvaardbare verkeerssituatie op, onder meer, de Djeddalaan. Het besluit is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en dus in strijd met artikel 3:2 van de Awb genomen.

Het betoog slaagt. De Afdeling zal hierna onder de conclusie bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.”⁴

- 2.3 Triple Living interpreteert deze rechtsoverweging van de Afdeling zo dat een betere inschatting van de verkeersaantrekkende werking van het Bestemmingsplan dient worden gemaakt, waarbij moet worden uitgegaan van (i) een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden en (ii) een verkeersstudie die tevens rekening houdt met bezoekersparkeren voor zowel de commerciële functies als de woningen. Daarnaast dient een motivering te worden toegevoegd van de gevolgen van het Bestemmingsplan voor onder meer de verkeersintensiteit op de Djeddalaan en de afwikkeling van het extra verkeer op de Djeddalaan.

Geluid

- 2.4 De Afdeling oordeelt in rechtsoverweging 18.2 van de Tussenuitspraak als volgt ten aanzien van het aspect ‘geluid’ voor zover dat samenhangt met de verkeersaantrekkende werking (onderstrepingen toegevoegd):

“18.2. De Afdeling stelt vast dat de gevolgen van het plan voor de geluidbelasting ter plaatse van de woning van [appellante sub 2] niet in het akoestisch onderzoek zijn onderzocht. Op de zitting heeft de raad een door M+P opgesteld memo "Bouwplan Hoofdweg 480-490 te Rotterdam. Geluid als gevolg van verkeersaantrekkende werking" van 15 maart 2023 (hierna: het memo) overgelegd. Daarin is op grondslag van het verkeersonderzoek voor, onder meer, een waarneempunt bij de woning van [appellante sub 2] het verschil in geluidsniveau bepaald van al het wegverkeer en van alleen de Djeddalaan. Omdat de geluidsbelasting met niet meer dan 1,0 dB toeneemt bij de woning van [appellante sub 2], wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een significante toename van geluid.

Hiervoor heeft de Afdeling geconcludeerd dat de raad zich op basis van het verkeer-sonderzoek niet zonder meer op het standpunt mocht stellen dat sprake zal zijn van een aanvaardbare verkeerssituatie op de Djeddalaan. Omdat het memo op grondslag van het verkeersonderzoek is opgesteld, bestaat in zoverre aanleiding voor het oordeel dat de raad met het memo niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat bij de woning van [appellante sub 2] sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï. In het memo ontbreekt daarnaast ook een toelichting bij de berekende waarden. De berekende waarden in de notitie zijn aanmerkelijk hoger dan de berekende waarden in het akoestisch onderzoek, waarbij de raad aanvankelijk aansluiting heeft gezocht. Ook in zoverre heeft de raad onder verwijzing naar het akoestisch onderzoek en het memo niet

⁴

AbRvS 23 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1846, r.o. 17.2.

deugdelijk gemotiveerd dat de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat van [appellante sub 2] aanvaardbaar zijn.

Het betoog slaagt. De Afdeling zal hierna onder de conclusie bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.”⁵

- 2.5 Triple Living interpreteert deze rechtsoverweging van de Afdeling zo dat op basis van de nieuwe berekening van de verkeersaantrekkende werking zoals bedoeld in randnummer 2.3 van deze notitie het memo van M+P van 15 maart 2023 dient te worden geactualiseerd. Daarnaast dient in dat memo een toelichting te worden gegeven bij de berekende waarden.

Omgevingsvergunning

- 2.6 De Afdeling oordeelt in rechtsoverweging 44.2 van de Tussenuitspraak als volgt ten aanzien van de Omgevingsvergunning en het te realiseren geluidsschermbord voor de afscherming van een WKO (onderstrepingsen toegevoegd):

“In het wijzigingsbesluit is aanvullend een geluidsschermbord opgenomen voor de afscherming van een WKO. Het wijzigingsbesluit is alleen voor de activiteit bouwen verleend. Volgens het college is dit mogelijk op grond van artikel 2.3 van de planregels. De Afdeling stelt vast dat artikel 2.3 van de planregels een meetbepaling is, waarin ook ondergeschikte bouwonderdelen worden genoemd. Voor de situatie dat de bouwhoogte van 70 meter ten behoeve van de technische voorzieningen op het dak, die noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, wordt overschreden, heeft de raad nadrukkelijk voorzien in een afwijkingsbevoegdheid. De bouw van het geluidsschermbord valt hier onder en is dus een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo, zodat het college niet mocht volstaan met een vergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo. Omdat in deze procedure voorligt of het geluidsschermbord mocht worden vergund, kan het college niet worden gevolgd in zijn stelling dat impliciet gebruik is gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 10.2 van de planregels. Voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is een afweging nodig die het college niet heeft gemaakt. Het college heeft op de zitting toegelicht dat dit gebrek in een bestuurlijke lus kan worden hersteld.

Het betoog slaagt. De Afdeling zal hierna onder de conclusie bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.”

⁵ AbRvS 23 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1846, r.o. 18.2.

3 VERKEERSAANTREKKENDE WERKING

- 3.1 In het hiernavolgende wordt toegelicht hoe naar het oordeel van Triple Living kan worden voldaan aan rechtsoverweging 17.2 van de Tussenuitspraak. Ter nadere onderbouwing hiervan verwijst Triple Living naar Bijlage 1.
- 3.2 Allereerst heeft Triple Living in overleg met Goudappel een herbeoordeling gemaakt van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het Bestemmingsplan wat betreft het aspect 'verkeersaantrekkelijke werking' (het **Worst-case scenario**). Hierbij is van belang om op te merken dat in het kader van de bestuurlijke lus de Planregels als volgt zullen worden aangepast.

Artikel	Oorspronkelijk	Nieuw (bestuurlijke lus)
1.18 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.	Komt te vervallen. De artikelen 1.19 tot en met 1.21 worden naar respectievelijk artikel 1.18 tot en met artikel 1.20 vernummerd.
1.21 Gemakswinkel	Niet van toepassing.	Een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.
1.26 Maatschappelijke voorzieningen	Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.	Voorzieningen op het gebied van religie, gezondheidszorg (met dien verstande dat maximaal 42 behandelkamers zijn toegestaan), maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening
3.1 Bestemmingsomschrijving	De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. woningen; b. maatschappelijke voorzieningen; c. dienstverlening; d. cultuur en ontspanning; e. kantoren; f. detailhandel;	De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. woningen; b. maatschappelijke voorzieningen; c. dienstverlening; d. cultuur en ontspanning; e. kantoren; f. één gemakswinkel;

	g. parkeergarages (boven- en/of ondergronds); h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.	g. parkeergarages (boven- en/of ondergronds), met een maximum van 281 parkeerplaatsen; h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, water, tuinen, ontsluitingswegen en -paden.
3.3.2 Niet-woonfuncties	De functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b tot en met g zijn uitsluitend toegestaan indien: a. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder c per vestiging niet meer dan 3.000 m² bedraagt; b. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder d per vestiging niet meer dan 300 m² bedraagt; c. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder e per vestiging niet meer dan 200 m² bedraagt; d. het bruto vloeroppervlak van kantoren als bedoeld in artikel 3.1 onder f per vestiging niet meer dan 1.000 m² bedraagt; e. het bruto vloeroppervlak van de voorzieningen als bedoeld in artikel 3.1 onder g per vestiging niet meer dan 300 m² bedraagt; f. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van alle functies als bedoeld in onder artikel 3.1 onder b tot en met g niet meer dan 3.000 m² bedraagt.	De functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b tot en met f zijn uitsluitend toegestaan indien: a. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder b niet meer dan 3.000 m² bedraagt; b. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder c niet meer dan 300 m² bedraagt; c. het bruto vloeroppervlak van de functies als bedoeld in artikel 3.1 onder d niet meer dan 200 m² bedraagt; d. het bruto vloeroppervlak van kantoren als bedoeld in artikel 3.1 onder e niet meer dan 1.000 m² bedraagt; e. het bruto vloeroppervlak van de voorzieningen als bedoeld in artikel 3.1 onder f niet meer dan 300 m² bedraagt; f. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van alle functies als bedoeld in onder artikel 3.1 onder b tot en met f niet meer dan 3.000 m² bedraagt.
3.3.3 Toegestane bedrijven	De functies als bedoeld in 3.1 onder b, zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 2 van de Bedrijvenlijst', zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze regels.	Komt te vervallen. De artikelen 3.3.4 en 3.3.5 worden naar respectievelijk artikel 3.3.3 en artikel 3.3.4 vernummerd.
3.4.2 onder a Horeca	de horecafunctie op grond van het op dat moment van toepassing zijnde	de horecafunctie op grond van het op dat moment van toepassing zijnde

	(horeca)beleid van de gemeente Rotterdam;	(horeca)beleid van de gemeente Rotterdam is toegestaan;
--	---	---

3.3 De invulling van het Worst-case scenario ziet er als volgt uit.

- a) 375 appartementen;
- b) één gemakswinkel (detailhandel) van maximaal 300 m² bruto vloeroppervlak;
- c) (commerciële) dienstverlening met maximaal 300 m² bruto vloeroppervlak;
- d) cultuur en ontspanning met maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak;
- e) kantoren met maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak; en
- f) een gezondheidscentrum met 42 behandelkamers (maatschappelijke voorziening).

3.4 Het Worst-case scenario is bepaald door voor alle functies het maximaal aantal vierkante meters, het maximaal aantal appartementen en het maximaal aantal behandelkamers te hanteren. Voor deze oppervlaktes c.q. aantallen is vervolgens aan de hand van het CROW en het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam beoordeeld welke specifieke invulling van deze functies de hoogste parkeer-behoefte én ritgeneratie genereert. Hierop is de berekening van Goudappel gebaseerd. Mocht uiteindelijk voor een lichtere invulling van het plangebied van het Bestemmingsplan worden gekozen, dan zal dat er derhalve altijd toe leiden dat sprake is van een lagere verkeersaantrekkende werking dan in het Worst-case scenario.

3.5 Voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking op basis van het Worst-case scenario is door Goudappel vervolgens gewerkt met twee verschillende rekenmethoden.

3.6 De eerste rekenmethode sluit aan bij de rekenmethode die is gebruikt voor het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij het verlenen van de Omgevingsvergunning (derhalve een toets 'ex tunc') en die (tevens) ten grondslag is gelegd aan het verkeersrapport van Goudappel van 23 december 2021 dat destijds aan de toelichting bij het Bestemmingsplan is gehecht (**Rekenmethode 1**). Dit betreft derhalve de cijfers op basis van het CROW van destijds en de relevante parkeernormen en kortingen die zijn opgenomen in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

3.7 De tweede rekenmethode sluit aan bij de huidige cijfers van het CROW en het meest recente parkeer-beleid van de gemeente Rotterdam (de Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025) (**Rekenmethode 2**). Het bestuursorgaan verricht een herstel in het kader van een bestuurlijke lus namelijk 'ex nunc'. Dat betekent dat het bestuursorgaan bij het nemen van een nieuw besluit (bijvoorbeeld in het kader van een bestuurlijke lus) moet uitgaan van het recht zoals dat geldt op het moment van het nemen van dat besluit - en derhalve niet van het recht zoals dat gold op het moment dat het besluit aanvankelijk werd genomen (in dit geval: op het moment dat het Bestemmingsplan werd vastgesteld). Volledigheidshalve wordt in dit geval echter zowel een analyse gemaakt op basis van Rekenmethode 1 als Rekenmethode 2.

- 3.8 In het kader van zowel het oude als het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam wordt voor de functie 'wonen' geen rekening gehouden met bezoekersparkeren. In zoverre zijn bezoekers dan ook niet meegenomen in het berekenen van de verkeersintensiteiten bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan. Voor de commerciële functies zijn bezoekers wel meegenomen in de toepasselijke parkeernormen. Om tot een realistische berekening van de verkeersaantrekkende werking te komen, dient wel rekening te worden gehouden met bezoekersparkeren voor wat betreft de functie 'wonen'. De norm voor bezoekers in het kader van de functie 'wonen' betreft volgens de gemeente Rotterdam 0,1 per woning. Deze norm volgt niet uit het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam, maar wordt in algemene zin binnen de gemeente Rotterdam als zodanig gehanteerd. Dat blijkt ook uit het verweerschrift van 26 juli 2024 paragraaf 14.02.5 (onder 'reactie verweerder'). In de nieuwe berekening van de verkeersaantrekkende werking door Goudappel wordt met dit aandeel bezoekers-parkeren voor woningen rekening gehouden.
- 3.9 Indien Rekenmethode 1 wordt gebruikt, leidt dat tot een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal van 1.493 en een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal van 1.613. Dit leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige planologische situatie van respectievelijk 1.232 en 1.266.
- 3.10 Indien Rekenmethode 2 wordt gebruikt, leidt dat tot een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal van 975 en een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal van 1.053. Dit leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige planologische situatie van respectievelijk 771 en 782.
- 3.11 Gelet op de conclusies van Goudappel ([Bijlage 1](#)), leidt zowel de berekening op basis van Rekenmethode 1 als de berekening op basis van Rekenmethode 2 niet tot een onevenredige verslechtering van de verkeerssituatie en een ontoelaatbare toename van de verkeersintensiteit.
- 3.12 In het verlengde hiervan heeft Goudappel, op basis van de opnieuw berekende verkeersintensiteit, onderzocht wat de gevolgen zijn van het Bestemmingsplan voor de verkeersintensiteit op de Djeddalaan en de afwikkeling van het extra verkeer op de Djeddalaan. Op basis van dit onderzoek door Goudappel kan (ook) worden geconcludeerd dat geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeerssituatie op de Djeddalaan en dat de Djeddalaan het extra verkeer kan afwikkelen.

4 GELUID

- 4.1 In het verlengde van het voorgaande heeft M+P aanvullend onderzoek verricht naar het aspect 'geluid' op basis van de opnieuw berekende verkeersintensiteiten door Goudappel. M+P is hierbij uitgegaan van een planeffect van 1.232 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal (zie ook randnummer 3.9). De resultaten van het onderzoek zijn aangehecht als [Bijlage 2](#). M+P komt niet tot een andere conclusie dan in het rapport van 15 maart 2023.
- 4.2 M+P heeft in het kader van het voorgaande (ook) een toelichting gegeven bij de berekende waarden, een en ander conform rechtsoverweging 18.2 van de Tussenuitspraak. In dat verband merkt M+P het volgende op:

“Voor twee waarneempunten (zie voorgaande figuur) met bestaande woningen nabij de Djeddalaan is het verschil in het geluidsniveau bepaald van al het wegverkeer en van alleen de Djeddalaan. Zoals gebruikelijk zijn daarbij de aftrek art. 110g Wgh en de afronding op gehele getallen achterwege gelaten. Dit in afwijking van het eerder genoemde geluidrapport voor de nieuwe woningen, waarin het geluid wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde en een aftrek (-5 dB) wel wordt toegepast.”

- 4.3 M+P concludeert dat, als gevolg van de herberekening van de verkeersaantrekkende werking, alsnog geen significante toename van geluid is te verwachten bij de woningen in de nabijheid van het plangebied: *“Daarmee is sprake van een aanvaardbare situatie voor wat betreft het aspect geluid en de verkeersaantrekkende werking”*.

5 OMGEVINGSVERGUNNING

- 5.1 Ten aanzien van de Omgevingsvergunning zullen door het College de motivering en de wettelijke grondslag worden aangevuld. De huidige grondslag van de Omgevingsvergunning betreft artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**). Naar aanleiding van de Tussenuitspraak zal aan de Omgevingsvergunning tevens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo ten grondslag worden gelegd, een en ander onder aanvulling van de motivering van c.q. de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de Omgevingsvergunning. Het geluidsschermbelasting ten behoeve van een WKO-installatie op het dak is namelijk hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte zoals opgenomen in het Bestemmingsplan.

6 CONCLUSIE

- 6.1 De Afdeling heeft in de Tussenuitspraak ten aanzien van het Bestemmingsplan bepaald dat ten aanzien van de onderwerpen ‘verkeersaantrekkende werking’ en ‘geluid’ aanvullend onderzoek moet worden verricht. Goudappel en M+P hebben deze aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De desbetreffende rapporten zijn aan deze notitie gehecht. Op basis daarvan kan de conclusie worden getrokken dat geen sprake is van strijd met de ruimtelijke ordening ten aanzien van deze onderwerpen. Hoewel sprake is van enige verslechtering als gevolg van het Bestemmingsplan, is deze verslechtering naar het oordeel van de deskundigen niet onevenredig, met name niet ten opzichte van de belangen die spelen bij het vaststellen van het Bestemmingsplan en het uiteindelijk kunnen realiseren van het project (namelijk het toevoegen van een substantieel aantal woningen in een gebied waar al sprake is van een grote woningnood). In het verlengde daarvan zal ook de (wettelijke) grondslag van de Omgevingsvergunning worden aangevuld en nader worden gemotiveerd.

BIJLAGE

Bijlage 1 – Rapport Verkeersonderzoek

Bijlage 2 – Rapport Geluidsonderzoek