

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, die één van de appellanten is in de beroepsprocedure. De exploitant had de wens het café te kopen zodat de kaartverkoop en overige bedrijfsvoering op korte afstand van de toekomstige op- en afstapplaats van de Splashtours kon plaatsvinden. Aan die wens is nu tegemoetgekomen.

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 20 oktober is er een verkeersbesluit genomen om door middel van bebording de toekomstige parkeerplaats van Splashtours bij Ech Wel vast te leggen. Nu de toekomstige op- en afstapplaats met instemming van de exploitant 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';
 - o Binnen 6 jaar na gereedmelding van het eerste woongebouw twee verbindingswegen tussen de kade en de weg Parkhaven zijn gerealiseerd ter

plaatsen 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 Fortuynplein 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

Functies 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

