

**Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade'
(incl. Staat van wijzigingen)**

behorende bij raadsbesluit ADV-18-05075 d.d. 20 FEB. 2018



DEEL I ALGEMEEN

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'De Kade' heeft met de daarbij behorende stukken met ingang van vrijdag 8 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 18 januari 2018). Gedurende deze periode was een ieder gerechtigd om zijn/haar zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid (termijn)

Er zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht, die alle binnen de wettelijke termijn van 6 weken zijn ontvangen resp. ter post zijn besteld.

Samenvatting en gemeentelijke beantwoording

In deze nota worden de betreffende zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording, alsmede een conclusie.

Staat van wijzigingen

Als bijlage bij deze Nota is de zogenoemde 'Staat van wijzigingen' opgenomen. Deze bevat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen. De 'Staat van wijzigingen' zowel de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen als ook de ambtshalve wijzigingen.

DEEL II SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Zienswijze 1 – Rijkswaterstaat, Ministerie van I&W (inkomend 42115 – 12 januari 2018)

- a. Mobiliteitsparagraaf paragraaf 4.8 – ontbreken intensiteitstoenames
Betrokkene stelt vast dat er in het ontwerpbestemmingsplan – meer specifiek de Verkeersparagraaf (4.8) - geen concrete intensiteitstoenames als gevolg van het plan zijn genoemd. Ook ontbreken bijlagen ter onderbouwing.

Gemeentelijke beantwoording

Wij stellen vast dat wij inderdaad in paragraaf 4.8 inzake 'Verkeer, parkeren en mobiliteitseffecten' als onderdeel van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan wel aandacht hebben besteed aan de 'Effecten op de lokale wegenstructuur en de aansluitingen op het Rijkswegennet', maar de onderliggende cijfers (o.a. verkeersintensiteiten) niet expliciet hebben benoemd.

De betreffende intensiteiten zijn wel opgenomen in de Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025 (zie ook paragraaf 3.4.4 van de Toelichting). In een aparte Notitie 'Verkeerseffecten van De Kade' (23 februari 2017) is door GoudappelCoffeng nagegaan of - op basis van beschikbaar materiaal - de conclusies van de voornoemde Wegenstructuurvisie, namelijk dat er geen extra wegen nodig zijn en er op enkel kruispunten aanpassingen moeten plaatsvinden, nog actueel is. In de betreffende notitie wordt o.a. aandacht besteed aan geactualiseerde etmaalintensiteiten. Tussenconclusie van GoudappelCoffeng is dat de verkeersintensiteiten in Maassluis op een lagere niveau komen te liggen da oorspronkelijk is aangenomen in de Wegenstructuurvisie voor 2025. Verder wordt geconcludeerd dat de huidige infrastructuur in staat moet worden geacht de verkeerseffecten van het project De Kas te verwerken (in paragraaf 3.4.4 van de Toelichting wordt de Notitie ook genoemd).

Wij zullen zowel de 'Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025' als de 'Notitie Verkeerseffecten van De Kade' als aparte bijlagen toevoegen aan de Toelichting bij het bestemmingsplan.

- b. Restknelpunten
Betrokkene stelt vast dat in de verkeers(beleid)paragraaf 3.4.4 aandacht wordt besteed aan de effecten op de aansluitingen – en dat sprake is van restknelpunten t.a.v. de verkeersafwikkeling op de aansluitingen en de A20. De restproblemen en effecten worden in het ontwerp weggeschreven onder de noemer 'redelijke tot goede gemiddelde trajectsnelheden'.
In het ontwerp wordt niet aangetoond:
- dat de restknelpunten geen effect hebben op de doorstroming op de aansluitingen en de A20 en/of;
 - dat er t.a.v. deze problematiek maatregelen voor handen zijn die voldoende oplossend vermogen hebben en financieel en ruimtelijk realiseerbaar zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De betrokken gemeenten (incl. MRDH) zijn momenteel bezig met een onderzoek naar de verkeerssituatie Oude Veiling. Uit de eerste bevindingen inzake deze rapportage blijkt dat in 2030 onder meer als gevolg van het algemene groeiscenario, maar ook de ontwikkeling van Wilgenrijk de congestie op de afrit Maasland vanaf de richting Rotterdam terugslaat op de A20. Echter, daarbij wordt ook duidelijk dat de ontwikkeling van De Kade slechts een beperkt onderdeel vormt van deze groei.

Om de verkeerssituatie Oude Veiling te verbeteren is een ambtelijk overleg opgestart met de gemeente Midden-Delfland, MRDH en Rijkswaterstaat.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tussenconclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' te wijzigen, als volgt:

- De 'Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025' en de 'Notitie Verkeerseffecten van De Kade (GC – februari 2017)' zullen als bijlagen aan de Toelichting worden toegevoegd.

Zienswijze 2 – (inkomend 42196 – 18 januari 2018)

a. Afwijkingen moederplan

Betrokkene stelt vast dat de afwijkingsmogelijkheden inzake 'Groter aantal woningen en bouwhoogte', 'zelfstandige detailhandel' en 'zelfstandige horeca' een grote impact op de omgeving hebben en ten onrechte onderbelicht blijven in het ontwerpbestemmingsplan. Betrokkene is van mening dat voor deze afwijkingen een nieuwe planprocedure moet worden doorlopen als deze afwijkingen daadwerkelijk worden doorgevoerd. Ofwel dienen deze afwijkingen in het moederplan te worden opgenomen zodat direct bezwaar kan worden gemaakt.

Gemeentelijke beantwoording

Wij stellen met betrokkene vast dat in het bestemmingsplan inderdaad op de genoemde onderdelen een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag is opgenomen.

De betreffende bevoegdheden zijn echter wel gekoppeld aan voorwaarden, bijvoorbeeld is de realisatie van 'zelfstandige detailhandel' alleen mogelijk:

- uitsluitend voor de behoefte vanuit het ontwikkelgebied;
- geen onevenredige nadelige beïnvloeding van het bestaande aanbod in de gemeente;
- uitsluitend gemakswinkels;
- maximum vloeroppervlakte per vestiging : 1.000 m²;
- maximale gezamenlijk vloeroppervlakte 1.000 m²;
- geen volumineuze detailhandel;
- geen detailhandel in brand-en explosiegevaarlijke goederen.

Wij achten het direct bestemmen van deze specifieke functies en bouwmogelijkheden – met het oog op het globale karakter van het bestemmingsplan (mvr) en de daarmee samenhangende gewenste flexibiliteit op dit moment niet wenselijk. Wij zijn daarbij van mening dat de opgenomen afwijkingsbevoegdheden voldoende objectief begrensd zijn. Verder is gelet op de opname van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheden hiermee rekening gehouden bij de onderzoeken en inzake de haalbaarheid van het bestemmingsplan en het flankerende besluit hogere waarden.

Concluderend achten wij het op deze wijze (indirect) opnemen van afwijkingsbevoegdheden wenselijk en achten wij een aparte planprocedure niet noodzakelijk. Wellicht ten overvloede merken wij hierbij op dat een besluit van het bevoegd gezag op basis van de genoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid als zelfstandig besluit vatbaar is voor bezwaar-en beroep.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

b. Zelfstandige horeca

Betrokkene stelt vast dat het maximum vloeroppervlakte per vestiging van de zelfstandig horeca niet overeen komt met de voorwaarde dat deze horecagelegenheid uitsluitend voor de behoefte vanuit ontwikkelgebied (550 woningen) mag worden opgericht. Betrokkene stelt dat een maximale vloeroppervlakte van 50 m² meer voor de hand ligt. Verzocht wordt om strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden.

Gemeentelijke beantwoording

In het plangebied van het bestemmingsplan De Kade is van een Ontwikkelgebied bestaande uit twee functionele zones, te weten een 'Woongebied', waarbinnen de woonfunctie centraal staat, en daarnaast een 'Woon-en werkgebied met gemengde functies', waarin naast de woonfunctie ook divers andere functies en voorzieningen zijn toegestaan. Het 'Woon-en werkgebied met gemengde functies' betreft de noordzijde (spoorzijde) en het woongebied de zuidzijde (dijkzijde) van het plangebied.

In het 'Woon-en werkgebied met gemengde functies' is vanuit de beoogde kwaliteit de realisatie van zelfstandige horeca in beperkte mate gewenst en met een afwijkingsbevoegdheid – dus onder voorwaarden - mogelijk gemaakt. Wij stellen vast dat in artikel 5.7 de navolgende voorwaarden zijn verbonden aan deze afwijkingsbevoegdheid:

- in een woongebied passende horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend hoeven te zijn en daardoor geen hinder voor omwonenden veroorzaken zoals: broodjeszaak, cafetaria, lunchroom, ijssalon of koffiebar/tearoom, restaurant buurtcafé. geen nachthoreca.
- uitsluitend voor de behoefte vanuit het ontwikkelgebied en geen onevenredige nadelige beïnvloeding van het bestaande aanbod in de gemeente.
- maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500m².

In de voorwaarden is aldus sprake van een maximum oppervlakte opgenomen en geen minimum. Wij achten het niet noodzakelijk om dit maximum vloeroppervlakte van 500 m² op voorhand verder te verkleinen naar bijvoorbeeld 50 m². Wel wijzen wij erop dat bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid aan alle voorwaarden dient te worden voldaan. Wij achten deze voorwaarden toereikend.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

c. Groter aantal woningen en bouwhoogte 50m

Betrokkene stelt dat hoewel het bouwvlak van de mogelijke hoogbouw (maximaal 50 meter) net buiten de molenbiotoop cirkel valt, de afstand tot de molen minder dan 460 meter is. De bijbehorende maximale bouwhoogte zou - rekening houdend met het doorlopen van het molenbiotoop van 400 naar 460m - maar 25 meter mogen zijn. Betrokkene stelt dat een dusdanig grote afwijking op een zo'n korte afstand van de Korenmolen De Hoop het historisch aanzicht van Maassluis geen goed doet. Verzocht wordt om strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden.

Gemeentelijke beantwoording

Algemeen

In 2014 hebben wij ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek 'Nieuwe kansen voor De Kade'. In het haalbaarheidsonderzoek waren destijds 5 hoogbouwelementen opgenomen. Bij de raadsbehandeling is onder andere de motie 'Passende hoogbouw op De Kade aangenomen'. Hierin wordt enerzijds geconstateerd dat hoogbouw op De Kade een belangrijke randvoorwaarde is voor een succesvolle ontwikkeling (Waterwegvisie), maar dat onevenredige schaduw hinder ongewenst is. Om die reden is in het voorliggende plan de mogelijkheid van één hoogbouwelement aan de oostrand van het plangebied opgenomen. Dit vormt een nieuwe herkenbare entree naar de stad op

het kruispunt van weg (Vlaardingsedijk), water (Boonervliet) en spoor. Qua hoogte is aangesloten bij de bestaande hoogbouw in de nieuwbouwlocatie Het Balkon.

Molenbiotoop

Wij stellen vast dat molen "De Hoop" is verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed' van de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Zuid-Holland, zodat artikel 2.3.3 van deze verordening van toepassing is. Ingevolge dit artikel dient een bestemmingsplan in voldoende mate de vrije windomvang en het zicht op de molen te garanderen. De molenbiotoop moet volgens genoemd artikel een omvang van 400 meter hebben, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. Dit is een gebruikelijk begrenzing van een molenbiotoop, omdat obstakels gelegen op meer dan 400 meter van de molen niet meer als hinderlijk worden beschouwd. De molenbiotoop om molen "De Hoop" is op deze door de provincie voorgeschreven wijze neergelegd in onderhavig bestemmingsplan, alsmede in andere bestemmingsplannen van de gemeente Maassluis die binnen de molenbiotoop zijn gelegen, te weten: "Stationsgebied e.o.", "Sluispolder", "Binnenstad" en "Hoekse Lijn". De molenbiotoop voldoet dus aan artikel 2.3.3. van de Verordening Ruimte 2014, waarmee de bescherming van de molen afdoende is gewaarborgd. Wij achten een verdere bescherming niet aan de orde.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tussenconclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' te wijzigen.

Zienswijzen 3 en 4

- [REDACTED] (ink. 42159 – 16 januari 2018) en
- [REDACTED] (ink. 42158 – 16 januari 2018)

a. Borging energieneutraal bouwen

Betrokkene stelt met verwijzing naar de ambities van de gemeente om in 2040 CO2-neutraal te zijn en ter voorkoming van aanvullende bouwkundige maatregelen in een later stadium, om in het bestemmingsplan een voorwaarde en/of een voorwaardelijke verplichting toe te voegen inzake energieneutraliteit voor elke woning en voor de gehele wijk. Dat is voor iedereen goedkoper en beter voor het milieu.

Gemeentelijke beantwoording

Met betrokkene stellen wij vast dat wij inderdaad in diverse documenten waaronder de recente Duurzaamheidsnota 2017 de ambitie hebben neergelegd om in 2040 CO2-neutraal te zijn. Deze doelstelling staat.

In dit kader merken wij op dat wij wel met de ontwikkelaar van het plangebied De Kade zijn overeengekomen dat deze zich binnen de kaders van een haalbare ontwikkeling zal inspannen om bij de verdere uitwerking van het plangebied de integrale duurzaamheid van het te realiseren bouwprogramma en de openbare voorzieningen te optimaliseren.

Wij stellen tegelijkertijd vast dat via het spoor van het bestemmingsplan bijvoorbeeld een maatregel als het gasloos bouwen momenteel niet kan worden afgedwongen. Tevens is het gasloos bouwen geen onderdeel van de haalbaarheidstoets van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

b. Hergebruik water

Betrokkene stelt vast dat in de Duurzaamheidsnota 2017 ook is vastgelegd dat bij het bereiken van de doelstelling om in 2040 CO₂-neutraal te zijn, het hergebruiken van water de voorkeur heeft boven het lozen in het riool. Betrokkene stelt voor om in het bestemmingsplan een voorwaarde en/of een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarmee is geborgd dat er voorzieningen worden aangelegd t.b.v. centrale en of decentrale hemelwateropslag t.b.v. huishoudelijk gebruik geen drinkwater zijnde.

Gemeentelijke beantwoording

Met betrokkene stellen wij vast dat wij inderdaad in diverse documenten waaronder de recente Duurzaamheidsnota 2017 de ambitie hebben neergelegd om in 2040 CO₂-neutraal te zijn.

Wij stellen tegelijkertijd vast dat hemelwaterafvoer een onderdeel vormt van de watertoets door het hoogheemraadschap (haalbaarheidstoets). De watertoets is in overleg met het hoogheemraadschap opgesteld en voldoet aan de voorwaarden. De watertoets is als afzonderlijke bijlage bij de Toelichting opgenomen. Voor wat betreft het Hemelwaterafvoersysteem is het volgende vastgelegd.

Hemelwaterafvoersysteem

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar via een volledig gescheiden stelsel, met open afvoer van HWA naar de maalkom Boonerlucht, worden verwerkt. De rioolmondningen dienen daarbij te zijn voorzien van een (voldoende zware) terugslagklep. Het stelsel dient te worden aangelegd met een minimale diameter van 300 mm. De huidige overstortleiding van het gemaal naar de binnenhaven moet geamoveerd worden. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar het gescheiden stelsel. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden. Wellicht dat er voor de tijdelijke berging van hemelwater ruimte gezocht kan worden in de openbare groene ruimte. De initiatiefnemer is voornemens om de waterbergingsopgave d.m.v. de aanleg van wadi's op te lossen. Op basis van de verwachte bodemopbouw en textuur wordt infiltratie niet mogelijk geacht. Vanuit een tijdelijke bergingsvoorziening zal (hemel)water vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater. De vertraagde afvoer dient afgestemd te worden op de landelijke afvoernorm.

Vooralsnog is bij het afvoeren van hemelwater aldus geen rekening gehouden met centrale en of decentrale hemelwateropslag t.b.v. huishoudelijk gebruik. Met verwijzing naar de beantwoording onder a. merken wij ook hierbij op dat wij wel met de ontwikkelaar van het plangebied De Kade zijn overeengekomen dat deze zich binnen de kaders van een haalbare ontwikkeling zal inspannen om bij de verdere uitwerking van het plangebied de integrale duurzaamheid van het te realiseren bouwprogramma en de openbare voorzieningen te optimaliseren.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

a. Percentage sociale woningbouw

Betrokkene stelt vast dat de gemeente oog heeft voor problemen die ontstaan bij eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Betrokkene herkent deze problemen, maar vindt de beschrijvingen in het bestemmingsplan in tegenspraak met deze ambitie. Door de gunstige ligging pal naast het metrostation biedt het plangebied De Kade kansen om ondervertegenwoordigde doelgroepen aan te trekken. Deze kansen worden in het bestemmingsplan onvoldoende benut. Betrokkene stelt voor om in het bestemmingsplan een voorwaarde en/of een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarmee is geborgd dat het percentage sociale woningen gehaald wordt door woningen te bouwen voor alleenstaanden, jongeren en starters op de woningmarkt. Hiertoe worden voor dit percentage multifunctionele woningen verplicht.

Gemeentelijke beantwoording

Wij stellen vast dat in paragraaf 3.4.2 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan naar aandacht is besteed aan de relatie met de gemeentelijke Woonvisie 2016.

In het onderstaande een citaat van een deel van deze paragraaf:

"De Kade beoogt een gemengde woonwijk te worden met het accent op laagbouw. Het gemengde karakter van de wijk uit zich zowel naar leeftijdsopbouw, bevolkingssamenstelling als naar inkomen. Er zullen maximaal 550 tot 600 woningen komen, voor starters, maar met name voor doorstromers. De meeste woningen komen in de vrije sector, met koopprijzen vanaf €200.000 danwel vergelijkbare huurprijzen. Circa een derde van de woningen zal naar verwachting in de sociale sfeer worden gebouwd, waarvan circa de helft in de sociale huur (onderverdeeld naar circa 50% met een huur onder de aftoppingsgrens en circa 50% met een huur onder de huurtoeslaggrens) en de andere helft zoveel mogelijk in de middeldure huur (vanaf €710 tot €1.000, prijspeil 2017) of overigens in de goedkope koop (maximaal €210.000).

Het bestemmingsplan maakt een grote diversiteit aan woningen mogelijk, in de verschillende sectoren (zie artikel 12, bebouwingstypologie, waar maximale percentages zijn opgenomen voor de verschillende bebouwingstypologiën). Bij realisatie binnen de planperiode van 20 jaar kan dus optimale afstemming plaatsvinden met de kwalitatieve behoefte." (einde citaat).

In artikel 12 is vervolgens ten aanzien van de bebouwingstypologie het volgende bepaald:

- Vrijstaand: maximaal 50% van het totaal aantal woningen;
- Twee-aaneen: maximaal 50% van het totaal aantal woningen;
- Aaneen gebouwd: maximaal 75% van het totaal aantal woningen;
- Gestapeld: maximaal 35% van het totaal aantal woningen.

Met verwijzing naar het vorenstaande achten wij de gewenste diversiteit voldoende gewaarborgd. Wij achten het dan ook niet noodzakelijk een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Temeer omdat deze woningbouwmix - minimaal 33% van het totaal aantal woningen in een gedifferentieerde mix van sociale huur, bereikbare koop en middeldure huur – ook onderdeel uitmaakt van de (Anterieure) Realisatieovereenkomst met de gebiedsontwikkelaar.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Tussenconclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' te wijzigen.

DEEL III CONCLUSIE

De ingekomen zienswijze geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan (mvr) De Kade op de navolgende onderdelen te wijzigen:

- De 'Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025' en de 'Notitie Verkeerseffecten van De Kade (GC – februari 2017)' zullen als bijlagen aan de Toelichting worden toegevoegd.

Bijlage 1

Staat van wijzigingen behorende bij vaststellingsbesluit Bestemmingsplan (mvr) De Kade d.d.

Indien sprake is van een verschil tussen het vastgestelde bestemmingsplan (mvr) De Kade en het onderstaande overzicht van de doorgevoerde wijzigingen, prevaleert het vastgestelde bestemmingsplan.

TOELICHTING (Belangrijkste wijzigingen)

Toevoegen als bijlage :

Wegenstructuurvisie Maassluis 2010-2025

Notitie Verkeerseffecten van De Kade (GC – 23 februari 2017)

Toevoegen paragraaf 4.14

- *Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (mvr) De Kade.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 8 december 2017 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. De betreffende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan (mvr) De Kade' (hierna Nota). Deze Nota is als bijlage bij deze Toelichting opgenomen. De ingekomen zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

VERBEELDING

- Verwijderen dubbelbestemmingen 'Archeologie 1' en 'Archeologie 2'

Motivering:

Op basis van Archeologisch onderzoek behoeft het plan niet te worden voorzien van een archeologische bescherming (zie paragraaf 4.4 Toelichting).

REGELS

- Artikel 5.1, Tabel B: Woon- en werkgebied met gemengde functies: wijzigen voorwaarden dienstverlening.

Toegestane functies	Voorwaarden
Dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> - Zowel zelfstandig als in de vorm van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan; - Maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500 m². - Indien aan huis uitgeoefend: maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning

Motivering:

Door deze wijziging wordt verduidelijkt dat dienstverlening zowel als zelfstandige activiteit als in de vorm van een aan huis verbonden vorm is toegestaan.

- Artikel 5.3 lid 3 onder h wijzigen als volgt: 'voor industrielawaai: Letmaal 55,0 dB(A)

Motivering:

Gebleken is dat uitgevoerde Akoestische onderzoeken (zie bijlagen bij de Toelichting) voor wat betreft het industrielawaai Botlek-Pernis niet waren vertaald in een correcte hogere waarde. Met deze aanpassing wordt deze omissie rechtgezet.

- Artikel 5.7, afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van realisatie hoogbouw wijzigen.

Artikel	Toegestane afwijking	Voorwaarden
5.1, tabel A en B Wonen 12, maximale bouwhoogte (zie ook artikel 15)	Groter aantal woningen en bouwhoogte 50 meter	<ul style="list-style-type: none"> - Uitsluitend bij de realisatie van hoogbouw ter plaatse van de aanduiding 'woontoren'; - het totaal aantal woningen in het ontwikkelgebied mag maximaal 600 bedragen; - de oppervlakte aan hoogbouw (bebouwing hoger dan 15 meter) mag maximaal 10% van de oppervlakte van de aanduiding 'woontoren' bedragen, waarbij geldt dat bebouwing die wordt gerealiseerd met toepassing van bevoegdheid om de bouwhoogte met maximaal 10% te verhogen (zie artikel 15), niet wordt meegerekend bij de berekening van deze oppervlakte.

Motivering:

Met deze redactie sluit de afwijkingsbevoegdheid beter aan bij het doel. Met het wijzigen van het begrip 'woontoren' in 'hoogbouw' ontstaat meer architectonische ruimte om met het hoogbouw-accent om te gaan. De mogelijke realisatie van hoogbouw wordt verder qua oppervlakte gemaximeerd..

- Artikel 15, toevoegen in tabel afwijkingsbevoegdheid bouwhoogte voor het bevoegd gezag.

Artikel	Toegestane afwijking	Voorwaarden
12, bouwhoogte	10% van de maximale bouwhoogte	

Motivering:

In de vigerende bestemmingsplannen is een algemene afwijkingsbevoegdheid - 10% van de maten, afwijkingen en percentages - gebruikelijk. In het voorliggende geval betreft het alleen de maximale bouwhoogte van 15 meter met het oog op de mogelijke realisatie van gebouwde parkeervoorziening.

- Artikel 15, het begrip 'woontoren' vervangen door 'hoogbouw'.

Artikel	Toegestane afwijking	Voorwaarden
12, bouwhoogte (zie ook artikel 5.7)	Hoogbouw tot 50 m	- Uitsluitend bij realisatie van hoogbouw (woningbouw) ter plaatse van de aanduiding 'woontoren' (zie verder bij artikel 5.7)

Motivering:

Hiermee ontstaat meer architectonische ruimte om met het hoogbouw-accent om te gaan.