

Raadsvoorstel (openbaar)



1500 Afdeling ROVM

zaaknummer	Z-14-12102	registratienummer	ADV-18-05075
opsteller advies	de heer Dorrepaal	doorkiesnummer	010-5931937
Directeur/afdelingshoofd	de heer ing. P.D. Verstoep	datum advies	10 januari 2018
portefeuillehouder(s)	de heer A.G.M. Keijzer	agendering	bespreekstuk
medeparaaf afdeling(en)	Ruimtelijke Projecten	datum besproken	23 januari 2018

onderwerp **Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' (incl. besluit hogere waarden) en beeldkwaliteitsplan 'De Kade'**

Besluit college van B en W d.d. 30 januari 2018

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststellen bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' (incl. besluit hogere waarden) en beeldkwaliteitsplan 'De Kade'

Registratienummer: ADV-18-05075

Het college besluit:

1. Tot gewijzigde vaststelling van hogere waarden als gevolg van industrielawaai alsmede weg-en railverkeerslawaaï voor alle woningen in het plangebied van het bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' e.e.a. op grond van het bepaalde in artikel 59, lid 1 en artikel 110a van de Wet geluidhinder;
2. De raad voor te stellen de indieners van zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' (incl. Staat van wijzigingen)';
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP20228-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. De raad voor te stellen in te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitsplan 'De Kade';
5. De raad voor te stellen het beeldkwaliteitsplan 'De Kade' vast te stellen;

Conform besloten B en W
d.d. 30 januari 2018



6. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
7. Het raadsvoorstel aan te bieden aan de agendacommissie ter behandeling in de raad.

Besluit gemeenteraad

1. De indieners van zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' (incl. Staat van wijzigingen)';
2. Het bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP20228-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitsplan 'De Kade'';
4. Het beeldkwaliteitsplan 'De Kade' vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Besluit gemeenteraad
d.d. 20 februari 2018
Zonder hoofdelijke stemming
aangenomen

Bestuurssamenvatting

Op 14 maart 2017 heeft de raad zich positief uitgesproken over de inhoudelijke, financiële en procesmatige uitgangspunten, o.a. vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan 'De Kade' voor een nieuwe woningbouwlocatie genaamd 'De Kade' op het huidige Conline-bedrijfsterrein aan de Adriaan van Heelstraat. Op basis van deze uitgangspunten is het bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' opgesteld. Het betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (= mvr) dat het kader biedt voor een organische ontwikkeling van locatie. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 550 tot maximaal 600 woningen mogelijk en biedt ruimte voor 125 arbeidsplaatsen (werken aan huis, lichte bedrijvigheid en voorzieningen). Het plan gaat uit van een centrale ontsluitingsweg genaamd de 'Handelskade' met daaraan 6 lussen aan het groen, die binnen de kaders met verschillende woningtypen ingevuld kunnen worden. Aan de noordoostzijde van het plan is de mogelijkheid voor een hoogbouwaccent. Op 25 juli 2017 is de Realisatieovereenkomst met Appelbloesem BV getekend. Het ontwerpbestemmingsplan (incl. ontwerpbesluit hogere waarden) en het concept-beeldkwaliteitsplan (incl. welstandscriteria) zijn vervolgens met ingang van vrijdag 8 december 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd, met een informatieavond op dinsdag 19 december. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan en 2 inspraakreacties inzake het concept-beeldkwaliteitsplan ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte nota van beantwoording (Nota). De zienswijzen hebben op ondergeschikte onderdelen geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen, alsmede de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in een aparte 'Staat van wijzigingen', die onderdeel uitmaakt van de eerdergenoemde Nota. De ingekomen inspraakreacties zijn ook samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte nota van beantwoording. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het concept-beeldkwaliteitsplan.

Eerder over dit onderwerp uitgebrachte adviezen

- Thema-avond De Kade d.d. 13 december 2016;
- Thema-avond Ontsluiting De Kade d.d. 24 januari 2017;
- Raadsconsultatie Beeldkwaliteitsplan en Realisatieovereenkomst d.d. 14 maart 2017, ADV-16-04205;
- Ontwerpbestemmingsplan en Concept-Beeldkwaliteitsplan De Kade (incl. ontwerpbesluiten hogere grenswaarde) d.d. 28 november 2017, ADV-17-04575.

Inhoud/toelichting**Bestemmingsplan (mvr) 'De Kade'**

Op 14 maart 2017 heeft de gemeenteraad zich positief uitgesproken over de inhoudelijke, financiële en procesmatige uitgangspunten waaronder het Beeldkwaliteitsplan voor een nieuwe woningbouwlocatie genaamd 'De Kade' op het huidige Conline-bedrijfsterrein aan de Adriaan van Heelstraat. Op basis van deze uitgangspunten is voorliggend ontwerpbestemmingsplan De Kade opgesteld. Op 25 juli 2017 hebben de gemeente en Appelbloesem BV (eigenaar van het terrein) een anterieure Realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling ondertekend.

Huidige bestemming locatie - Planologische 'witte vlek'

Op de projectlocatie is op dit moment geen bestemmingsplan van kracht en dat betekent dat er binnen voorwaarden op de locatie gebouwd kan worden. In dat geval moeten omgevingsvergunningaanvragen worden getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening en redelijke eisen van welstand. De bouwverordening stelt eisen aan de woning, waaronder een bouwhoogte van maximaal 15 meter, en in beperkte mate aan stedenbouw (positionering bouwroolijnen ten opzichte van de weg), daarnaast is er een koppeling met de Beleidsregels Parkeren.

Vorm – bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (voorloper omgevingsplan)

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, dat door de Minister van I en M is opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (14 tranche). Een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is de voorloper op het omgevingsplan van de Omgevingswet. De bedoeling is op deze manier een flexibel en integraal kader te bieden voor de organische en gefaseerde ontwikkeling van de locatie. De looptijd van een dergelijk bestemmingsplan is bijvoorbeeld maximaal 20 jaar (in plaats van 10 jaar).

Inhoud

Inhoudelijk maakt het bestemmingsplan de bouw van 550 tot maximaal 600 woningen mogelijk en biedt het ruimte voor 125 arbeidsplaatsen (werken aan huis, lichte bedrijvigheid en voorzieningen). Het plan gaat uit van een centrale ontsluitingsweg genaamd de 'Handelskade' met daaraan 6 lussen aan het groen die binnen de kaders met verschillende woningtypen ingevuld kunnen worden. Aan de oostzijde van het plan is de mogelijkheid voor een hoogbouwelement. In het ontwerpbestemmingsplan wordt enerzijds flexibiliteit geboden voor de vastgoedontwikkeling en anderzijds worden de kwalitatieve uitgangspunten voor het openbaar gebied en milieuaspecten op een robuuste wijze geborgd. Een omgevingsvergunning voor de hoogbouw in het plan (boven 15 meter) kan met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid door het college alleen worden verleend in de noordoosthoek van het plangebied (rode arcering op de Verbeelding).

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is ambtshalve een voorontwerp van het bestemmingsplan aangeboden aan de overlegpartners. Naar aanleiding van de toezending zijn 5 overlegreacties ontvangen van Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap Delfland, Veiligheidsregio Rotterdam, Gemeente Vlaardingen en Provincie Zuid-Holland. Naar aanleiding van de reactie van de provincie en van het Hoogheemraadschap heeft nader overleg plaatsgevonden. De betreffende overlegreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording die als afzonderlijke bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen. Voor zover dat aan de orde was zijn deze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Naast de vorenstaande formele consultatie van de overlegpartners heeft ook informeel overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van het Ministerie I en M, teneinde vast te stellen of het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, voldeed aan de verwachtingen van het ministerie. De reactie was positief en gaf slechts aanleiding om op een aantal ondergeschikte onderdelen een lichte aanvulling op te nemen resp. aanpassing door te voeren.

Zienswijzen – Nota van beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan (incl. ontwerpbesluit hogere waarden) is met ingang van vrijdag 8 december 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd, met een informatieavond op dinsdag 19 december. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De betreffende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Kade'. De zienswijzen hebben op ondergeschikte onderdelen geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen, alsmede de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in een aparte 'Staat van wijzigingen', die onderdeel uitmaakt van het besluit.

Besluit hogere waarden op grond van Wet geluidhinder (bestemmingsplan 'De Kade')

Bij de voorbereiding van het plan is op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken gebleken dat er zowel voor wat betreft het weg- en railverkeer als het industrielawaai (industrieterrein Botlek-Pernis) sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Vanwege het industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Botlek-Pernis is sprake van een overschrijding van de streefwaarde. Om die reden hebben wij een ontwerpbesluit hogere waarden opgesteld en ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 8 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Op basis van advisering door de DCMR hebben wij wel vastgesteld dat in het in het ontwerpbesluit hogere waarden v.w.b. het industrielawaai ten onrechte was uitgegaan van een hogere waarde tot maximaal 54 dB voor het gehele plangebied. Derhalve hebben wij besloten om voor deze geluidsbelastingen een hogere grenswaarde van 55 dB te verlenen.

Beeldkwaliteitsplan 'de Kade' (incl. welstandscriteria)

Hoofdstuk 7 van de Welstandsnota (2012) bepaalt dat het opstellen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten een vast onderdeel dient te vormen van de stedenbouwkundige

planvoorbereiding. Uw raad dient deze criteria – na het verlenen van inspraak - vast te stellen. In het kader van het project is eveneens een Beeldkwaliteitsplan opgesteld als instrument voor integrale afstemming tussen stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Als onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan zijn in hoofdstuk 6 de Welstandscriteria opgenomen. Deze criteria bevatten de architectonische verschijningsvorm van het bouwwerken. Het concept van het Beeldkwaliteitsplan (incl. de welstandscriteria) is aan uw raad gepresenteerd op 13 december 2016 (Thema) en u heeft zich bij consultatie van 14 maart 2017 hierover positief uitgesproken. Naar aanleiding van het de terinzagelegging van het concept-beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ontvangen. Voorgesteld wordt dan ook om het Beeldkwaliteitsplan 'De Kade' vast te stellen.

Inspraakreacties – Nota van beantwoording

Het concept-beeldkwaliteitsplan (incl. welstandscriteria) is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van vrijdag 8 december 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd, met een informatieavond op dinsdag 19 december. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 2 inspraakreacties inzake het concept-beeldkwaliteitsplan ontvangen. De betreffende reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties Concept-beeldkwaliteitsplan De Kade'. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassingen in het concept-beeldkwaliteitsplan.

Overige aandachtspunten

1. *Verkeersstudie*

Volgens de Wegenstructuurvisie 2010-2025 (en opnieuw gevalideerd door bureau Goudappel-Coffeng in een aparte Notitie d.d. 23 februari 2017) kan de ontwikkeling adequaat worden ontsloten op de bestaande wegen Adriaan van Heelstraat/Deltaweg en de Vlaardingsedijk. Tijdens de raadsconsultatie van 14 maart 2017 heeft de raad aandacht gevraagd voor een goede verkeersontsluiting. Tijdens de thema-avond van 24 januari 2017 is een verkenning toegelicht, waaruit onder andere is gebleken dat een tunnelverbinding voor alle verkeer van de Deltaweg naar de Laan 1940-1945 ruimtelijk niet inpasbaar is. Op verzoek van de gemeenteraad is vervolgens een onderzoek uitgezet met als doel de verkeerssituatie in de directe omgeving van het plangebied te optimaliseren. De uitkomsten van dit onderzoek en de voorgestelde maatregelen zijn op 19 december 2017 in de raadscommissie besproken. Naar aanleiding van de gevoerde discussie heeft het college voorgesteld om het raadsvoorstel terug te nemen en het op te werken tot een keuzemodel waarin de ideeën van de gemeenteraad worden meegenomen. De commissie heeft hiermee ingestemd. Dit betekent dat er een nieuw raadsvoorstel volgt. Er wordt nagegaan hoe de raad hier, al dan niet via een thema-avond, verder bij betrokken wordt. De gemeentelijke gronden binnen het bestemmingsplangebied die geen deel uitmaken van het ontwikkelgebied hebben de bestemming 'Verkeer'. De gronden in eigendom van Appelbloesem BV hebben de bestemming 'Ontwikkgebied'. Ook binnen deze bestemming zijn verkeersfuncties toegestaan. Vanuit planologisch oogpunt vormt voorliggend bestemmingsplan geen obstakel voor aanvullende verkeersmaatregelen. In het geval dat aanvullende verkeersmaatregelen gelegen zijn op gronden die niet in eigendom zijn bij de

gemeente, zal de gemeente in overleg moeten gaan met de betreffende grondeigenaar. Op 16 januari 2018 is met de raad besproken hoe het onderwerp een verder vervolg krijgt. Deze integrale opdrachtformulering wordt in de komende tijd verder uitgewerkt samen met de raad.

2. *Bodemgesteldheid*

In het bestemmingsplan is in de Toelichting aangegeven dat sprake is van een aantal saneringslocaties op het terrein. Aangegeven wordt dat op het moment dat de plannen voor de locatie definitief en akkoord zijn, een saneringsplan zal worden opgesteld wat door de DCMR namens de provincie Zuid-Holland moet worden goedgekeurd. Overigens kan niet worden gestart met eventuele bouwwerkzaamheden voordat de betreffende gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik (uitgestelde inwerkingtreding omgevingsvergunning).

3. *Bouwen in de beschermingszone*

Het bestemmingsplan bevat bouwmogelijkheden in de zogenaamde beschermingszone van de primaire waterkering. Na overleg met het Hoogheemraadschap heeft Appelbloesem BV er voor gekozen om door middel van een (principe)vergunningaanvraag juridische zekerheid vanuit de Waterwet te verkrijgen over de uitvoerbaarheid van deze bouwmogelijkheden. Inmiddels is deze vergunning verkregen. Op basis van de aanvraag bij Delfland heeft Appelbloesem op 4 juni 2017 tevens een gewijzigde omgevingsvergunning bij de gemeente aangevraagd, waarmee de aanvragen van 2 november 2015 zijn ingetrokken. Voor de goede orde, ook het in behandeling nemen van deze aanvraag is per brief door Appelbloesem opgeschort. Het beeldkwaliteitsplan blijft het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen.

Verdere procedure

Na vaststelling zullen de besluiten inzake het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, alsmede het besluit hogere waarden na bekendmaking gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit inzake het beeldkwaliteitsplan bestaat geen wettelijke bezwaar-of beroepsmogelijkheid. Tegen de besluiten inzake vaststelling van het bestemmingsplan en vaststelling hogere waarden bestaat voor belanghebbenden gedurende deze periode van 6 weken wel de gelegenheid een beroep schrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Raad van State). Dit kan overigens uitsluitend wanneer deze belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp kenbaar hebben gemaakt, of indien sprake is van onderdelen die uw raad gewijzigd heeft vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking en is onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld. Wanneer er wel beroep is ingesteld maar geen sprake is van een verzoek om voorlopige voorziening, dan treedt het plan na de beroepstermijn in werking maar is pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan inzake het beroep. Is wel een voorlopige voorziening gevraagd dan treedt het plan in werking nadat door de voorzieningenrechter op het verzoek is beslist.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt uw raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen

bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' bevat een dergelijk bouwplan. Echter, in afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan uw gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, te weten indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins is verzekerd. Gelet op het feit dat voor de ontwikkeling van het project De Kade op 25 juli 2017 een anterieure overeenkomst (Realisatieovereenkomst) is aangegaan, is daarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Inkoop en aanbesteding

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Personele en organisatorische consequenties

Deze paragraaf is niet van toepassing.

Juridische consequenties

Tegen de besluiten inzake de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling hogere waarde kan door belanghebbenden direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Raad van State). Dit kan uitsluitende wanneer deze belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerp kenbaar hebben gemaakt, of tegen die onderdelen die uw raad gewijzigd heeft vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan 'De Kade' is niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

Verder vormt het bestemmingsplan vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de handhaving. Het beeldkwaliteitsplan 'De Kade' vormt daarna na bekendmaking het toetsingskader voor bouwplannen binnen het plangebied.

Communicatieparagraaf

Het vaststellingsbesluit (incl. beroepstermijn) zal als te doen gebruikelijk bekend worden gemaakt in de Schakel en de Staatscourant. De stukken zullen gedurende de beroepstermijn ter inzage worden gelegd en elektronisch raadpleegbaar zijn. De indieners van zienswijzen ontvangen een afschrift van de gemeentelijke beantwoording, waarbij zij tevens worden geïnformeerd over de rechtsmiddelen.

Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen (WKPB)

Het besluit hogere waarden zal vanaf het moment van inwerkingtreding dienen te worden vermeld bij de betreffende kadastrale percelen.

Voorstel aan de gemeenteraad

1. De indieners van zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' (incl. Staat van wijzigingen)';
2. Het bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP20228-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitsplan 'De Kade';

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maassluis;

gelezen het voorstel van burgemeester wethouders d.d. 30 januari 2018

besluit

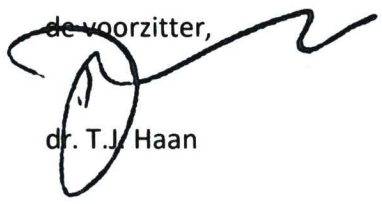
1. De indieners van zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' (incl. Staat van wijzigingen)';
2. Het bestemmingsplan (mvr) 'De Kade' met planidentificatie NL.IMRO.0556.BP20228-Va01 met bijbehorende bijlagen, waaronder de Staat van wijzigingen, conform artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties als vastgelegd in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties beeldkwaliteitsplan 'De Kade';
4. Het beeldkwaliteitsplan 'De Kade' vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maassluis van **20 februari 2018**

de griffier,


mr. R. van der Hoek

de voorzitter,


dr. T.J. Haan

4. Het beeldkwaliteitsplan 'De Kade' vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (bestemmingsplan 'De Kade');
2. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan (mvr) 'De Kade' (incl. Staat van wijzigingen);
3. Bestemmingsplan (mvr) 'De Kade';
4. Nota van beantwoording inspraakreacties concept-beeldkwaliteitsplan 'De Kade';
5. Beeldkwaliteitsplan 'De Kade'.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

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

behorende bij raadsbesluit ADV-18-05075 d.d. 2.0.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 intensiteitentoonnames

Betrokkene stelt vast dat er in het ontwerpbestemmingsplan – meer specifiek de Verkeersparagraaf (4.8) - geen concrete intensiteitentoonnames 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. Restknooppunten

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 restknooppunten 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 restknooppunten 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 teruglaat 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 schaduwhinder 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 rioolmondingen 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 bebouwingstypologieën). 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	- 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	- 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.