

Nota van beantwoording overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan "De Kade"

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte "De Kade" met de daarbij behorende stukken is op grond van artikel 3.1.1. Bro op 9 februari jl. per e-mail aangeboden aan de (wettelijke) overlegpartners. In de begeleidende e-mail is aan hen verzocht om uiterlijk vrijdag 3 maart jl. te reageren. Uitgangspunt was dat indien op 3 maart 2017 geen reactie zou zijn ontvangen, ervan werd uitgegaan dat kon worden ingestemd met de inhoud van het plan.

Ingekomen overlegreacties

Gedurende de voornoemde termijn zijn 8 overlegreacties ontvangen, waarvan een 3-tal reacties aangaf, dat het plan voor hen geen aanleiding vormde tot opmerkingen. Hieronder worden zodoende alleen de 5 inhoudelijke zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording, alsmede een conclusie.

Overlegreactie 1 – Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmonds (ingekomen 28 februari 2017) (Z-14-12102/Inkomend 37294)

Betrokkene geeft aan dat de Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden biedt om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen – door bijvoorbeeld voorwaarden aan gebruik van bestemmingen en bouwkundige maatregelen.

Betrokkene adviseert aldus :

1. Nieuwbouw binnen de letaliteitscontour zodanig te construeren dat het bouwwerk beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag als gevolg van een plasbrand op het Scheur (Nieuwe Waterweg), bijv. blinde gevels en beperken glasoppervlak richting Nieuwe Waterweg. Ook hiermee rekening houden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen.
2. Zorgdragen voor goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben kennis genomen van het advies en stellen vast dat binnen een zone van 25 meter van het Scheur (Vrijwaringszone – Vaarweg) op grond van het bepaalde in artikel 11.5 van de Regels geen sprake is van een mogelijkheid voor het oprichten van nieuwe bouwwerken (woningen), met uitzondering van kleinschalige nieuwe voorzieningen ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever van de vaarweg. Een van de voorwaarden die wordt gesteld aan het toepassen van deze uitzondering is de verplichte advisering van betrokkene (VRR). Wij zijn dan ook van mening dat hiermee de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid voldoende zijn geborgd. Op dat moment kan in overleg tevens de benodigde voorlichting en instructie worden afgestemd.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan "De Kade" aan te passen.

**Overlegreactie 2 – Hoogheemraadschap van Delfland (ingekomen 28 februari 2017)
(Z-14-12102/Inkomend 37280)**

a. Verbeelding Bestemming primaire waterkering

Betrokkene stelt vast dat het waterstaatswerk en de beschermingszone als één dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" zijn opgenomen en verzoekt om alsnog een onderscheid te maken in dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" voor het waterstaatswerk en de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone –Dijk" voor de beschermingszone.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zullen het verzoek verwerken. Op de Verbeelding zal een onderscheid worden gemaakt tussen waterstaatswerk met dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" en een gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone–Dijk" voor de beschermingszone. In de Regels is dit onderscheid verder juridisch vertaald in artikel 9, artikel 11.4 en 11.5, artikel 15 en artikel 19.2 en 19.3.

b. Waterretentie

Betrokkene stelt vast dat er sprake is van een benodigde 3553m³ waterretentie (zie paragraaf 4.6.6) en merkt op dat onvoldoende duidelijk is hoe hieraan invulling wordt gegeven. Verzocht wordt om deze als voorwaardelijk verplichting op te nemen in de Regels (met realisatietermijn/volgorde en inhoud). Betrokkene stelt hierbij dat bij de berekening van de voornoemde benodigde waterretentie is uitgegaan van 75% verharding van het plangebied terwijl in de Regels staat dat 20% van het plangebied voor de functies groen en water is gereserveerd. Ofwel 80% van het plangebied kan worden verhard. Betrokkene verzoekt om of de berekening aan te passen of het percentage van de verharding aan te passen in 75%.

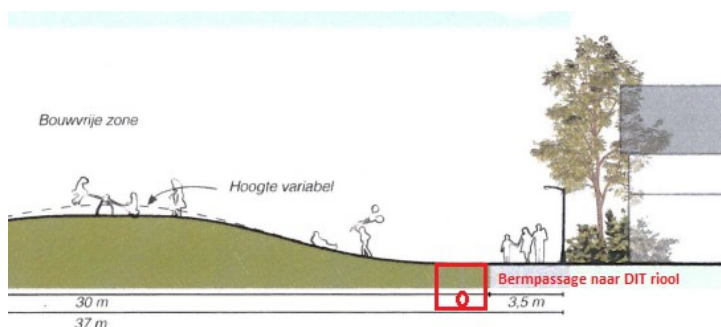
Gemeentelijke beantwoording

Algemeen

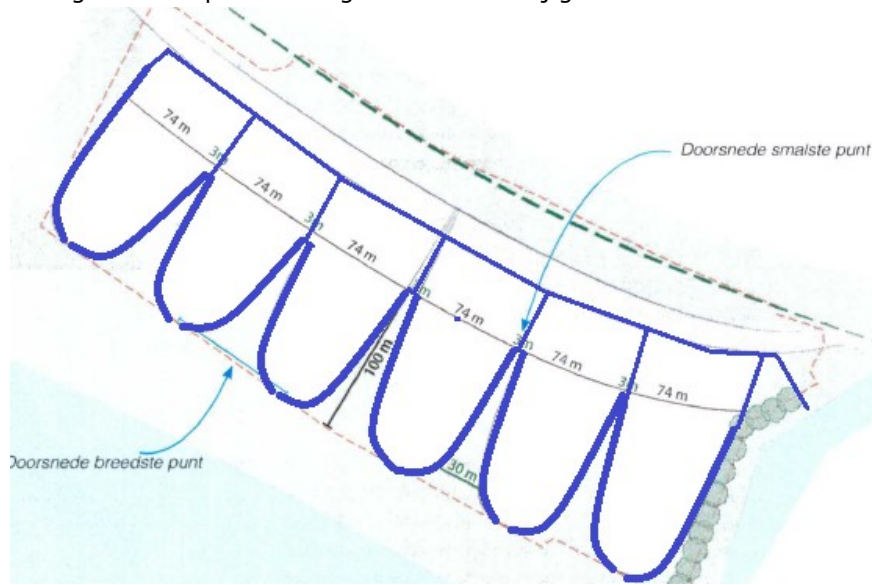
Op basis van voortschrijdend inzicht is inmiddels het onderzoek ten behoeve van de watertoets van Econsultancy geactualiseerd (zie bijlage bij Toelichting). In het geactualiseerde onderzoek wordt uitgegaan van een reële maximale invulling van 85% aan andere functies dan water en groen, waarbij uitgangspunt is dat deze voor een groot deel verhard zullen worden, maar wordt ook rekening gehouden met tuinen, onverharde erven, groenvoorzieningen en bermen langs wegen e.d. Deze aanpassing is verwerkt in de Toelichting (paragraaf 4.6) en in de Regels (artikel 5.4).

Invulling waterretentie

Opgemerkt wordt dat het gezien de hoogteligging en grondwaterstanden van het gebied niet voor de hand liggend is om oppervlaktewater aan te leggen. Binnen de kaders van het Beeldkwaliteitplan De Kade wordt de retentie gerealiseerd middels een combinatie van berm passages en vertraagde afgifte aan het HWA riool.



De berm passage is voorzien van drainerend materiaal (grof zand met doorlatende deklaag) en bij voorkeur een DIT (infiltratie)riool. De infiltratieriolen worden gekoppeld aan de centrale HWA leiding door het plan richting de maalkom bij gemaal De Zaaier.



Het vorenstaande zal (zonder visualisatie) worden toegevoegd aan de Toelichting onder paragraaf 4.6.4

Borging waterretentie

Wij zullen de nieuw berekende benodigde waterretentie van 2.395m³ opnemen als voorwaardelijke verplichting onder artikel 5.4 Groenzones als volgt: "De groene zones worden zodanig ingericht dat in deze zones tezamen wordt voldaan aan de waterretentieopgave van 2.395m³ voor het gehele transformatiegebied".

In de Toelichting hebben wij naar aanleiding van de opmerking van betrokkene het navolgende aangevuld,

Zie onder paragrafen 4.6.4:

"In de regels is geborgd dat minimaal 15% van het transformatiegebied met groen en/of water wordt ingevuld en dus niet of slechts beperkt verhard wordt. Voor de overige 85% geldt dat dit bestemd is voor andere functies, wat echter zeker niet wil zeggen dat dit geheel verhard wordt. Binnen deze functies zullen immers ook bijvoorbeeld tuinen, onverharde erven, groenvoorzieningen/plantsoenen en wegbermen worden gerealiseerd.

Zie onder paragraaf 4.6.6:

"Het plan gaat uit van een basisvariant met vijf groene buffers. In het onderzoek is uitgegaan van een reële maximale invulling van de maximale 85% aan andere functies dan water en groen; in het onderzoek wordt ervan uitgegaan dat deze voor een groot deel verhard zullen worden, maar wordt ook rekening gehouden met tuinen, onverharde erven, groenvoorzieningen en bermen langs wegen e.d.

c. Waterkwaliteit

Betrokkene vraagt zich met verwijzing naar de publicatie van het Beluut uitvoering Crisis- en Herstelwet af op welk wijze het voorliggende plan bijdraagt aan een betere waterkwaliteit en verzoekt dit op te nemen in de Toelichting. Betrokkene vraagt dit omdat men graag meer duidelijkheid wenst omtrent de garantie dat het afstromend hemelwater dat wordt geloosd op de spuijkomp van het boezemgemaal De Zaaier, niet vervuild is. Betreffende spuijkomp heeft namelijk een belangrijke functie als verzamelplaats voor glasaal.

Gemeentelijke beantwoording

Het navolgende zal als aparte alinea worden toegevoegd aan de Toelichting onder paragraaf 4.6.4.

Aangezien het voormalig Conlineterrein wordt herbestemd als woon – leefomgeving zal vanuit de Wet Bodembescherming zonodig de bodem geschikt gemaakt worden voor de beoogde bestemming (en bodemfunctie vanuit het Besluit Bodemkwaliteit). Gevolg hiervan is dat afstromend hemelwater geen contact zal kunnen maken met verontreinigingen vanuit het Conline verleden. Aandachtspunt hierbij is wel de mogelijke interactie van infiltratieriolen, berm passages en leeflagen indien van toepassing. Dit dient zoals hiervoor reeds aangegeven te worden uitgewerkt en zonodig gezeurd.

Met betrekking tot de hemelwaterafvoer vanuit de berm passages zal de kwaliteit zeer goed zijn.

Afstromend hemelwater vanaf de ontsluitingsweg door het terrein, de binnen terreinen en de niet aan berm passages gelegen bebouwing zal verzameld worden via oppervlakkige afstroming naar een traditioneel hemelwateriool. Gezien de relatief geringe verkeersintensiteit (erftoegangsweg) zal de kwaliteit van het afstromend regenwater relatief schoon zijn. Er zal een ruimtereservering nabij de uitstroomvoorziening worden opgenomen van voldoende omvang (n.t.b.) om bij tegenvallende kwaliteit een zuiverende voorziening aan te brengen in de vorm van een lamellenfilter (kunstmatig) of een helofytenfilter (meer natuurlijk).

d. Waterplan Zuid-Holland

Verzoek om de tekst van paragraaf 3.2.3 van de Toelichting aan te passen. Het planvoornemen raakt namelijk de waterbelangen wel.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zullen paragraaf 3.2.3 aanpassen overeenkomstig suggestie van betrokkene, als volgt:

“Het water grenst aan het stads- en dorpsgebied en het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de wateridentiteit, -kwaliteit of -veiligheid.”

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan “De Kade” te wijzigen (zie vorenstaande gemeentelijke beantwoording).

**Overlegreactie 3 – Rijkswaterstaat (ingekomen 28 februari 2017)
(Z-14-12102/Inkomend 37287)**

a. Mobiliteitseffecten

Vanuit zijn rol van wegbeheerder van de A20 – en aldus verantwoordelijkheid voor vlotte en veilige doorstroming van het verkeer verzoekt betrokken in dit geval om een analyse van de verkeersintensiteiten. Verzocht wordt om in de Toelichting een mobiliteitsparagraaf op te nemen, waarin inzicht wordt gegeven in de gevolgen van de ontwikkeling voor (aansluiting op) de A20 de en de eventueel te treffen maatregelen (incl. financiële haalbaarheid) om de bereikbaarheid te garanderen resp. de bereikbaarheidsproblemen in de omgeving te beheersen.

Gemeentelijke beantwoording

De betreffende reactie geeft aanleiding voor een tweetal aanvullingen in de Toelichting, te weten:

- het opnemen van de Wegenstructuurvisie 2020-2025 onder paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid
- het opnemen van een extra subparagraaf "onder paragraaf 4.8 Verkeer en Parkeren

- b. Betrokkene stelt dat het plangebied buitendijks is gelegen en verzoekt dit in de Toelichting op te nemen. Voor wat betreft meldingen en vergunningen in het kader van de Waterwet dient contact opgenomen te worden met Rijkswaterstaat – afdeling Vergunningverlening. Geadviseerd wordt om voor wat betreft het in kaart brengen van de risico inzake buitendijks bouwen gebruiken te maken van beschikbare rekentool (RAB) van de provincie.

Gemeentelijke beantwoording

Wij delen de constatering van betrokkene dat een deel van het plangebied buitendijks is gelegen. Het betreft dan het deel met functie Water. Wij zullen onderstaande tekst als extra subparagraaf onder paragraaf 4.6 van de Toelichting opnemen als volgt:

"In de als bijlage bij de Toelichting opgenomen Watertoets, zal in een kort tussenkopje aandacht worden besteed aan het onderdeel Overstromingsrisico. Hierbij zal worden geconcludeerd dat weliswaar een deel van het plangebied buitendijks is gelegen, maar dat het hierbij niet gaat om functies waarbinnen wonen en werken mogelijk wordt gemaakt. De Transformatiegebieden Wonen en Werken zijn binnendijks gelegen en derhalve bestaat voor de berekening van het overstromingsrisico geen aanleiding."

NB. In het buitendijkse deel is geen sprake van de realisatie van bebouwing (ontwikkeling van woningen = binnendijks). Voor het uitvoeren van een risico-analyse voor wat betreft het buitendijks bouwen bestaat dan ook geen aanleiding.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan "De Kade" te wijzigen (zie vorenstaande gemeentelijke beantwoording).

**Overlegreactie 4 – Gemeente Vlaardingen (ingekomen 13 maart 2017)
(Z-14-12102/Inkomend 37491)**

a. Regionale Woonvisie

Betrokkene stelt vast dat gezamenlijk in goede samenwerking wordt gewerkt aan een actualisering van de regionale woonvisie

Gemeentelijke beantwoording

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

b. Geluid

Betrokkene vraagt zich af hoe de voorliggende woningbouwontwikkeling zich verhoudt tot het Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling. Verder stelt betrokkene vast dat in de Toelichting en de akoestische onderzoeken niets wordt vermeld over geluidscumulatie en laag sonor geluid.

Gemeentelijke beantwoording

Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling

Terecht wordt door betrokkene vastgesteld dat het voorliggende ontwikkeling niet is meegenomen in het Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze ontwikkeling stond niet op de kaart bij de gemeente omdat het een privaat initiatief betreft van de huidige eigenaar/gebruiker. Met verwijzing naar de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is het plangebied een zogenaamde "witte vlek", ofwel een gebied waar geen bestemmingsplan geldt. In overleg met de initiatiefnemer wordt nu gewerkt aan een bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het convenant "Regionaal Afsprakenkader geluid", hierna te noemen het convenant of RAK. In 2016 is tijdens de voorbereiding van het RAK het initiatief benoemd en uitgelegd. Eind 2016 heeft overleg plaatsgevonden en zijn de eerste concept geluidsrapporten geproduceerd en gedeeld met het secretariaat van het RAK en het Havenbedrijf Rotterdam. Op basis van de concept-Verbeelding en de akoestische rapporten kon geconcludeerd worden dat het alleen woningbouwontwikkeling in de groene zone betref. Conform artikel 8 van het RAK (woningbouw in de groene zone) zijn de procesafspraken zoals beschreven in artikelen 21 t/m artikel 23 van het RAK gevolgd.

Conform artikel 21 van het convenant is op 19 december het secretariaat benaderd om het project te bespreken. Op 11 januari 2017 heeft er een gesprek plaats gevonden met het secretariaat van het RAK en het Havenbedrijf. Afgesproken is dat zodra de akoestische rapporten en de Verbeelding definitief zouden zijn de documenten opgestuurd worden naar het secretariaat en het Havenbedrijf. Dit is 9 februari 2017 gedaan. Op 7 maart 2017 is akkoord gegeven op de woningbouwontwikkeling in de groene zone. Op grond van artikel 22 wordt het ontwerp- besluit hogere grenswaarde aan het secretariaat gestuurd zodra het door het college wordt vrijgegeven. Het ontwerpbesluit wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Na vaststelling zal het besluit naar het secretariaat gestuurd. Hiermee zijn dan alle afspraken conform het RAK doorlopen.

Geluidscumulatie

Mede naar aanleiding van de opmerking van betrokkene is ten aanzien van de geluidscumulatie een aparte oplegnotitie opgesteld, waarin de akoestische rapporten worden gecombineerd. Deze zal als bijlage bij de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Laag sonoor geluid

Laag frequent geluid wordt voornamelijk veroorzaakt door langsvarende schepen en de industrie aan de overkant van de Nieuwe Waterweg. Er is geen wettelijk kader voor laagfrequent geluid. De

handreiking Industrielawaai zegt hierover het volgende: Het geluid kan slecht worden gedempt en kan nauwelijks worden afgeschermd. Gevelisolaties zijn er ook niet op afgestemd. Om deze redenen is dit niet onderzocht.

c. Archeologie

Betrokkene stelt vast dat sprake is van een discrepantie tussen de Toelichting en de Regels voor wat betreft de dubbelbestemming "Waarde Archeologie -2" en stelt vast dat in artikel 19.1.1 onder 2a "dieper dan 2 meter beneden maaiveld" zou moeten staan.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben de afgelopen periode het Archeologische Bureauonderzoek als uitgevoerd door Econsultancy getoetst. Op grond van deze toetsing is een definitief Archeologisch Bureauonderzoek vastgesteld (datum 14 maart 2017), dat als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. Bij de beoordeling van het definitieve rapport (zie advies Vestigia d.d. 15 maart 2017) is geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om een vervolgonderzoek voor te schrijven. Het is namelijk niet te verwachten dat tijdens de realisatie van de woonwijk substantiële kenniswinst ten aanzien van de archeologie kan worden geboekt. Op basis van deze conclusie zullen de aanduidingen of dubbelbestemmingen Archeologie 1 en Archeologie 2 uit het plan worden verwijderd en wordt het gebied vrijgegeven ten aanzien van de archeologieplicht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan "De Kade" te wijzigen (zie vorenstaande gemeentelijke beantwoording).

**Overlegreactie 5 – Provincie Zuid-Holland (ingekomen 21 maart 2017)
(Z-14-12102/Inkomend 37660)**

a. Zelfstandige kantoren

Betrokkene geeft aan dat de provincie een selectief locatiebeleid voor kantoren voert. Ingevolge artikel 2.1.2, lid 2, kunnen weliswaar op de locatie van De Kade kleinschalige kantoren worden mogelijk gemaakt, maar daarvan moet wel worden aangetoond dat het plan voorziet in een aantoonbare behoefte die regionaal is afgestemd (artikel 2.1.1 lid 1 van de verordening).

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient ook te worden doorlopen voor realisering van kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m². Deze ladderonderbouwing voor de in het plan opgenomen kantorenontwikkeling ontbreekt. U wordt daarom verzocht de onderbouwing van de actuele behoefte en de regionale afstemming in de toelichting op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Om te beginnen stellen wij vast dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Kade een onderscheid wordt gemaakt tussen een woongebied en een woon-werkgebied. Binnen het woongebied is geen mogelijkheid tot vestiging van zelfstandig kantoren. Binnen het woon-werkgebied – zijnde het noordelijk deel van het plangebied in de directe nabijheid van het station – is deze vestigingsmogelijkheid in het kader van de gewenste gebiedsdynamiek wel opgenomen. Onder de voorwaarde dat de maximumvloeroppervlakte per vestiging 500 m² mag bedragen.

Verder is in artikel 5.2 van de Regels de oppervlakte van voorzieningen (bedrijven, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke en culturele functies) in zijn totaliteit gemaximaliseerd tot 4.000 m² (incl. ook de bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in of bij de woning (kantoren aan huis)). Deze oppervlaktemaat is afgestemd op het aantal te creëren arbeidsplaatsen (125).

Ten onrechte is deze maximalisatie van de vloeroppervlakte alleen gekoppeld aan het woongebied en niet aan het totale plangebied. Dat zullen wij alsnog in artikel 5.2 wijzigen als volgt: "De in tabel A en B genoemde voorzieningen mogen, onverminderd de overige voorwaarden in tabel A en B, een maximale vloeroppervlakte van 4.000 m² beslaan".

Voor wat betreft de behoefte aan kantoorruimte kunnen we vaststellen dat op het huidige bedrijfsterrein van Conline momenteel sprake is van een (bedrijfsgebonden) kantoorruimte met een vloeroppervlak van ca. 3.000 m². Met de realisering van het voorliggende plan vervalt deze oppervlakte. Ofwel met de voorliggende ontwikkeling is in theorie sprake van een toename van beschikbare kantoorruimte met maximaal 4.000-3.000 = 1.000m².

Tot slot merken wij op dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg is toegezonden aan de gemeenten van de subregio, en op dit onderdeel niet heeft geleid tot opmerkingen. En daarbij op advies van de provincie het planvoornemen in het kader van de regionale afstemming inmiddels is aangeboden aan de MRDH (sector Econ. Vestigingsklimaat).

b. Wonen – regionale afstemming

1. Betrokkene stelt dat woningbouwontwikkeling dient te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door betrokkene is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. Voor de Rotterdamse woningmarktregio hebben Gedeputeerde Staten een regionale woonvisie aanvaard. De fasering in onderhavig bestemmingsplan komt echter niet

geheel overeen met deze planlijst. In de toelichting van het plan is opgenomen dat de ontwikkeling van deze locatie in de tijd naar voren wordt gehaald zodat de ontwikkeling van deze locatie al voor 2020 kan beginnen. Deze versnellingsactie past door de ligging aan de Hoekse lijn en binnen bestaand stedelijk gebied op zich prima in de verstedelijkingsstrategie voor de zuidelijke randstad. Bovendien is de verstedelijkingsdruk in de subregio hoog. U dient het woningbouwprogramma echter wel regionaal af te stemmen.

2. Bijzondere aandacht is nodig voor de afstemming in kwalitatieve zin van de woningbouwprogramma's tussen de gemeenten in de regio (o.a. de relatie tot de beoogde doelgroepen). In het kader van de actualisering van de regionale woningbouwafspraken zal ook nadere helderheid moeten worden verschaft over het woningbouwprogramma in kwalitatieve zin. Het valt op dat in de Toelichting een andere definitie voor sociale koopwoningen wordt gehanteerd dan de gemeenten tot dusverre in regionaal verband hanteren.

Gemeentelijke beantwoording

1 Regionale afstemming

De woningaantallen die in het plan De Kade mogelijk worden gemaakt passen binnen de in de subregio afgesproken bandbreedte van 2014-2020. Voor de periode 2020-2025 zal de nadere afstemming plaatsvinden binnen de actualisatie van regionale woonvisie. Afstemming heeft o.a. plaatsgevonden tijdens het periodieke ambtelijk en bestuurlijk overleg woningmarktafspraken subregio Waterweg d.d. 16 januari resp. 9 februari 2017. Overigens is het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ook toegezonden aan de subregio.

2 Kwalitatieve afstemming woningbouwprogramma binnen regionale woningbouwafspraken.

Met verwijzing naar Hoofdstuk 1 van de Toelichting kent het plangebied De Kade momenteel geen planologische regime ("witte vlek"). Wel ligt er momenteel een aanvraag voor de bouw van woningen, waarbij geen sprake is van enige mogelijkheid tot kwalitatieve sturing.

Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan zijn op basis van een motie van de raad met de eigenaar toch uiteindelijk afspraken gemaakt over o.a. het te realiseren woningbouwprogramma. Afgesproken is dat ca. één op de drie woningen in de sociale sfeer zal worden gebouwd. In de Toelichting onder 3.4 subkopje Woonvisie is dit nader uitgewerkt. Met deze ontwikkeling wordt op deze voldaan aan de actuele lokale vraag. Een nadere kwalitatieve afstemming van het voorliggende woningbouwprogramma ligt gelet op de gemaakte afspraken niet voor de hand.

Overigens vragen wij ons af of de regionale definitie van goedkope (sociale) koop niet primair is bedoeld om de sociale woningvoorraad te monitoren, en aldus niet om te hanteren bij het opstellen van een woningbouwprogramma voor een nieuwe ontwikkeling.

c. Ruimtelijke kwaliteit

1. Betrokkene stelt vast dat de gemeente om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in het plan wordt gewaardeerd, maar hierbij kunnen nog wel een aantal verbeterpunten worden meegeven. Deze zijn onder andere gelegen in de relatie van het plan tot de ruimere omgeving (ligging bij het station, aan het spoor, bij de pont, aan de Nieuwe Waterweg, bij de uitwatering van de polder) en ten aanzien van de voorgestelde verkavelingsstructuur. Hierover gaat betrokkene graag nader in gesprek.

2. Betrokkene verwijst naar de handreiking TOD (Transit Oriented Development) die is opgenomen in het Programma ruimte. Betrokkene stelt vast dat de voorliggende ontwikkeling is gelegen naast de binnenkort vernieuwde lightrail verbinding tussen Hoek van Holland en Rotterdam. Hierin worden door verschillende overheden tientallen miljoenen geïnvesteerd. De TOD-handreiking beoogt dat ruimtelijke ontwikkelingen deze OV-investeringen ruimtelijk en programmatisch ook ondersteunen. Zo zou door bouwen met een lagere parkeernorm de ontwikkeling betaalbaarder, stedelijker en met hogere dichtheid gerealiseerd kunnen worden, zodat de ontwikkeling de OV-exploitatie meer ondersteunt en minder autoverkeer genereert. Ook maakt een lager parkeernorm ruimtelijk voorsorteren op de zich snel ontwikkelende e-mobiliteit (elektrische deelauto's en eventueel toekomstig zelfrijdend verkeer) niet onmogelijk. Aanbevolen wordt bij de verdere ontwikkeling van de Kade rekening te houden met deze mogelijkheden en de TOD-handreiking te gebruiken.

Gemeentelijke beantwoording

Beeldkwaliteitsplan

Inmiddels is tijdens een recent ambtelijk overleg met u het beeldkwaliteitsplan De Kade doorgenomen. Gezamenlijk is vastgesteld dat de bereidheid bestaat om met elkaar van gedachten te wisseln maar dat de mogelijkheid om wijzigingen door te voeren uiterst beperkt is.

Parkeernormen

Wij delen de mening van betrokkene dat gelet op de ligging van het plangebied mogelijk gebouwd kan worden met een lagere parkeernorm. Onder paragraaf 4.8 van de Toelichting hebben wij dan ook het volgende opgenomen:

"Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een station. Met verwijzing naar de verstedelijkingsstrategie ligt het voor de hand om ter plaatse een stedelijk programma te realiseren. Daarbij hoort het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer. Het streven is dan ook een directe verbinding te realiseren tussen het plangebied en het nabijgelegen station. Bij de uiteindelijk gefaseerde realisatie van het plangebied kan op basis van het feitelijk gebruik van het openbaar vervoer een aanpassing plaatsvinden van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen (e.e.a. binnen de bandbreedte van de geldende parkeernormen). De extra ruimte die op deze wijze wordt gecreëerd, kan worden ingezet voor een verdere optimalisatie van de ontwikkeling."

d. Water

Betrokkene stelt dat In het watertoetsdocument wordt gesproken over een benodigde waterberging van 3553 m³. Deze waterbergingsopgave lijkt echter niet rechtstreeks terug te komen in de regels. Dit is belangrijk omdat water niet apart bestemd is op de verbeelding (m.u.v. de rivier). Wel wordt in art. 5.2 onder 4 van de regels gezegd dat minimaal 20% van de grondoppervlakte voor transformatiegebied moet worden gereserveerd voor groen en water. Dat daarbinnen 3553 m³ open water moet worden aangelegd is daarmee echter nog niet zeker gesteld. Verzocht wordt om het plan op dit punt aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Algemeen

Op basis van voortschrijdend inzicht is inmiddels het onderzoek ten behoeve van de watertoets van Econsultancy geactualiseerd (zie bijlage bij Toelichting). In het geactualiseerde onderzoek wordt uitgegaan van een reële maximale invulling van 85% aan andere functies dan water en groen, waarbij uitgangspunt is dat deze voor een groot deel verhard zullen worden, maar wordt ook

rekening gehouden met tuinen, onverharde erven, groenvoorzieningen en bermen langs wegen e.d. Deze aanpassing is verwerkt in de Toelichting (paragraaf 4.6) en in de Regels (artikel 5.4).

Met verwijzing naar de nagenoeg gelijkluidende reactie van het Hoogheemraadschap Delfland zal in artikel 5.4 een voorwaardelijk verplichting inzake de te realiseren waterretentie worden opgenomen als volgt:

"De groene zones worden zodanig ingericht dat in deze zones tezamen wordt voldaan aan de waterretentieopgave van 2.395m³ voor het gehele transformatiegebied".

e. *Detailhandel*

Betrokkene stelt dat uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel') of, onder voorwaarden, een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen.

Omdat de locatie de Kade geen bestaande winkelconcentratie betreft zijn er slechts beperkte detailhandelsmogelijkheden. Betrokkene stelt dat gezien de lange looptijd van het plan en het experimentele karakter ervan het begrijpelijk is dat de gemeente een bepaalde mate van flexibiliteit in het plan wil mogelijk maken. De detailhandelsmogelijkheden in het plan zijn echter te ruim geformuleerd en niet passend binnen ons beleid. Het plan voorziet bovendien in nieuwe detailhandel, zonder dat daarvan op voorhand de aanvaardbaarheid en behoefte is aangetoond. Verzocht wordt om het plan op dit punt aan te passen.

Gemeentelijke beantwoording

Om te beginnen stellen wij vast dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Kade een onderscheid wordt gemaakt tussen een woongebied en een woon-werkgebied. Binnen het woongebied is geen mogelijkheid tot vestiging van detailhandel. Binnen het woon-werkgebied – zijnde het noordelijk deel van het plangebied in de directe nabijheid van het station – is deze vestigingsmogelijkheid in het kader van de gewenste gebiedsdynamiek wel als indirect opgenomen, namelijk via een voorwaardelijk afwijkingsbevoegdheid. In artikel 5.7 van de Regels is de medewerking aan de vestiging van zelfstandige detailhandel afhankelijk gesteld van een aantal voorwaarden, waaronder:

- uitsluitend voor de behoefte vanuit het transformatiegebied;
- geen onevenredige nadelige beïnvloeding van het bestaande aanbod in de gemeente;
- maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500m²;
- geen volumineuze detailhandel en geen detailhandel in brand-en explosiegevaarlijke goederen.

Tijdens het ambtelijk overleg is gebleken dat de provincie hecht aan een verdere beperking van de vorenstaande voorwaarden. Aangegeven is dat dient te worden aangesloten bij de categorie kleinschalige detailhandel als vorm van nieuwe detailhandel met name genoemd in artikel 2.14 lid 3 van Verordening. Gelezen dit artikel zullen wij de zelfstandige detailhandel beperken tot gemakswinkels. Wij zullen daartoe in het eerdergenoemde artikel 5.7 een extra voorwaarde opnemen en in de Begrippen (artikel 1) het begrip "gemakswinkel" opnemen als volgt: "een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen"

Verder merken wij op dat in artikel 5.2 van de Regels de oppervlakte van voorzieningen (bedrijven, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke en culturele functies) in zijn totaliteit is gemaximaliseerd tot 4.000 m² (incl. ook de bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in of bij de woning (kantoren aan huis)). Deze oppervlaktemaat is afgestemd op het aantal te creëren arbeidsplaatsen (125).

Als eerder aangegeven is de maximalisatie van deze vloeroppervlakte ten onrechte alleen gekoppeld aan het woongebied en niet aan het totale plangebied. Dat zullen wij alsnog in artikel 5.2 wijzigen als volgt:

“De in tabel A en B genoemde voorzieningen mogen, onverminderd de overige voowaarden in tabel A en B, een maximale vloeroppervlakte van 4.000 m2 beslaan”.

Theoretische mogelijkheid is dat de genoemde maximale vloeroppervlakte van 4.000 m2 volledig wordt gevuld met zelfstandige detailhandel. Ondanks het feit dat wij een dergelijk scenario niet verwachten zullen wij ook de maximale vloeroppervlakte van het totaal aan detailhandel maximaliseren tot een vloeroppervlakte van 1.000 m2 (ofwel 2 gemakswinkels van maximaal 500m2).

Tot slot merken wij op dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg is toegezonden aan de gemeenten van de subregio, en op dit onderdeel niet heeft geleid tot opmerkingen.

f. *Bedrijventerrein*

1. Betrokkene stelt vast dat de locatie de Kade in het programma Ruimte is opgenomen als bedrijventerrein. Als een bestemmingsplan voor een dergelijk terrein transformatie mogelijk maakt, zoals hier het geval is, dan dient in de toelichting een verantwoording te zijn opgenomen op welke wijze binnen de regio compensatie van het terrein zal plaatsvinden. Compensatie kan voor dit terrein uitsluitend achterwege blijven als regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven. Betrokkene is van mening dat de motivering van de gemeente enigszins te kortschiet. Deze motivering is vooral gericht op het lokale schaalniveau. Uitgangspunt voor de provincie is echter de behoefte aan een bepaald type bedrijventerreinen op regionale schaal. U dient de motivering op dit punt aan te vullen.
2. De toelichting op het plan geeft onvoldoende duidelijkheid wat de effecten zijn van de beoogde ontwikkeling op het naastgelegen bedrijventerrein de Dijk. U wordt verzocht in het plan voldoende rekening te houden met de milieuruimte van het naastgelegen bedrijventerrein.

Gemeentelijke beantwoording

1. Regionale afstemming

Zoals u bekend heeft de Stec-groep in opdracht van uw provincie de afgelopen maanden gewerkt aan het actualiseren van de behoefteraming bedrijventerreinen in de regio MRHD. In die maanden is er in nauwe samenwerking met subregio's en gemeenten – waaronder Maassluis - aan deze belangrijke bouwsteen voor het provinciale bedrijventerreinenbeleid gewerkt. Samen met het definitieve rapport over de profilering van bedrijventerreinen vormt de behoefteramingen een bouwsteen voor de regionale Agenda Bedrijventerreinen.

Wij stellen om te beginnen vast dat De Kade in deze documenten wordt genoemd als te transformeren bedrijventerrein.

Met verwijzing naar de behoefteraming is de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen zich voornamelijk een vraag naar grootschalige logistieke- en regulier gemengde terreinen. De uitbreidingsvraag naar HMC- en hoogwaardige bedrijventerreinen is beperkt. Vertaald naar de situatie in Maassluis zou het dan hooguit kunnen gaan om een (uitbreidings)vraag naar regulier-gemengde locatie. Deze vraag is overigens met name (boven)lokaal tot subregionaal. In Maassluis is bedrijventerrein De Dijk een regulier-gemengde locatie. En gezien het aanbod dat er nog is op

De Dijk, wordt op dit bedrijventerrein aan de (boven)lokale vraag voldaan. Overigens wordt in de behoefteeraming geconcludeerd dat de regio's Den Haag als Rotterdam meer (hard) planaanbod hebben dan dat er vraag bestaat. Kwalitatief kan nog wel behoefte zijn aan nieuwe plannen/locaties. Dit moet nog onderzocht worden.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat inzake de voorliggende transformatie sprake is van een regionaal bekendheid en afstemming en kan worden geconcludeerd dat als gevolg van voldoende aanbod in de regio compensatie achterwege kan blijven.

Tot slot merken wij op dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg is toegezonden aan de gemeenten van de subregio, en op dit onderdeel niet heeft geleid tot opmerkingen.

2 Milieuzonering De Dijk

In de Toelichting is inderdaad ten onrechte geen aandacht besteed aan de milieuzonering, ofwel de relatie tussen de ontwikkeling en de omliggende bedrijvigheid (o.a. bedrijventerrein De Dijk). Wij stellen vast dat de afstand tussen de functie Transformatiegebied en de bestemming Bedrijventerrein (max. categorie 3.1) als opgenomen binnen het plangebied De Dijk minimaal 150 meter bedraagt. Met verwijzing naar de VNG-Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) bedraagt de minimaal in acht te nemen afstand 50 meter. Het plan vormt dan ook geen aantasting van de milieuruimte voor de bestaande bedrijvigheid binnen het bedrijventerrein De Dijk. Wij zullen onder paragraaf 4.7.1 van de Toelichting hieraan alsnog aandacht besteden.

g. *Molenbiotoop*

Betrokken stelt dat in het plangebied de molenbiotoop is gelegen van de nabijgelegen molen 'De Hoop'. De begrenzing molenbiotoop (straal 400 meter vanuit middelpunt molen) van molen De Hoop ligt precies tussen de spoorbaan en de Adriaan van Heulstraat. In de verordening (artikel 2.3.3) is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. De 1:30 regel houdt in dat per 30 meter de toegestane hoogte met 1 meter toeneemt. In het tweede lid is een afwijkmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd. In de toelichting van het plan gaat u hier niet op in. U wordt verzocht om alsnog rekening te houden met de molenbiotoop in het plan en beschermende regels op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zullen het molenbiotoop verwerken in de Toelichting en de Regels.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan "De Kade" te wijzigen (zie vorenstaande gemeentelijke beantwoording).

