



## **Nota van wijzigingen**

*bestemmingsplan Zuidblokken, Delflandpleinbuurt*

## Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Zuidblokken, Delflandpleinbuurt is ten behoeve van de vaststelling aangepast. Het betreft deels wijzingen die voortvloeien uit één van de ingediende zienswijze en deels ambtshalve wijzigingen. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Wijzigingen n.a.v. zienswijze

- Toelichting

De toelichting is als volgt gewijzigd:

De paragraaf 4.6 “watertoets” is herschreven in verband met gedane onderzoek naar de effecten van de ondergrondse parkeergarage op het grond(water).

- Verbeelding

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

De functieaanduiding parkeergarage zonder hoogteaanduiding binnen de bestemming “Tuin” in het oostelijke woningblok op te nemen.

### *Achtergrond opnemen functieaanduiding*

De wens is om hier ook de mogelijkheid te bieden om een volledig ondergrondse parkeergarage te realiseren. Om dit mogelijk te maken is een uitbreiding van het gebied waar deze parkeergarage mag noodzakelijk. Er wordt echter geen bouwhoogte opgenomen, omdat voor dit deel van het plangebied het een ondergrondse parkeergarage betreft.

De aanduiding Horeca op te nemen in het deel van het bouwvlak binnen de woonbestemming op de hoek van de Vlaardingenlaan en Rodenrijsstraat.

### *Achtergrond opnemen functieaanduiding*

De wens is om hier ook de mogelijkheid te bieden om aan beide zijde van het plein ter stimulering van de levendigheid van het gebied horeca mogelijk te maken.

De woonbestemming en het bouwvlak aangrenzend aan de groenstrook langs de Vlaardingen in het oostelijk deel van het plangebied wordt aan de achterzijde iets verbreed en er wordt een bouwhoogte van 3 meter in het nieuwe deel opgenomen.

### *Achtergrond verbreden woonbestemming*

De verbreding maakt het mogelijk om in de strook een overdekte fietsenstalling te realiseren. De bouwhoogte wordt gemaximaliseerd op 5 meter, omdat het niet de bedoeling is dat hier het hoofdgebouw wordt doorgetrokken.

Binnen de bestemming Tuin in het oostelijk deel van het plangebied wordt de specifieke bouwaanduiding 4 opgenomen.

Binnen de bestemming Verkeer wordt in het oostelijk deel voor een klein deel van de bestemming de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding 5 opgenomen.

#### *Achtergrond aanduidingen*

Met de aanduidingen worden de pergola in de binnentuin en een luifel aan het gebouw mogelijk gemaakt.

- *Planregels*

Inhoudelijk is het volgende aangepast.

Artikel 4.2.1 sub c is aangepast en luidt nu als volgt:

ondergronds bouwen is niet toegestaan, uitgezonderd daar waar de aanduiding parkeergarage op de verbeelding is opgenomen.

#### *Achtergrond artikel 4.2.1 sub c*

De wens is om de mogelijkheid te bieden om een volledig ondergrondse parkeergarage te realiseren. Daarvoor is het noodzakelijk om ondergronds bouwen toe te staan.

Aan artikel 4.2.2. is een nieuw sub b toegevoegd, dat als volgt luidt:

in afwijking van het gestelde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' een pergola met een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Aan artikel 5.2 is een nieuw sub c toegevoegd, dat als volgt luidt:

in afwijking van het gestelde in sub a bedraagt mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' een luifel met een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

#### *Achtergrond artikel 4.2.2. sub b en artikel 5.2 sub c*

Toevoegen van deze artikelen onderen is noodzakelijk om de gewenste pergola en luifel mogelijk te maken.

Aan artikel 6.3 is sub a onder 4 en onder 5 toegevoegd, die als volgt luiden:

4. het aantal horecagelegenheden binnen het plangebied mag niet meer dan 2 bedragen.
5. het bedrijfsvloeroppervlakte per horecagelegenheid mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.

#### *Achtergrond artikel 6.3 sub a onder 4 en onder 5*

Om een te grote concentratie van horeca te voorkomen wordt het aantal horecagelegenheden in het plangebied tot maximaal 2 beperkt en vloeroppervlakte per horecagelegenheid op 150 m<sup>2</sup> gemaximaliseerd.

### **Ambtshalve wijzigingen**

#### **Toelichting**

In hoofdstuk 6 is een nieuwe paragraaf 6.1.3. opgenomen waarin is ingegaan op het nieuwe parkeerbeleid de Nota Parkeren Auto.

In hoofdstuk 6 is paragraaf 6.5 getiteld *Parkeren* is herschreven in verband met de toetsing aan het gewijzigde parkeerbeleid.

- Verbeelding

De verbeelding is als volgt gewijzigd:

De diepte van het bouwvlak in het oostelijke deel van het zuidblokken gelegen langs de terug te brengen Rodenrijsstraat is aangepast naar 16 meter.

*Achtergrond wijzigen diepte bouwvlak*

Per abuis is hier de oude diepte uit het onderliggende bestemmingsplan van 13 meter op de verbeelding terecht gekomen. De diepte van 16 meter is noodzakelijk om het programma zoals gewenst is te kunnen realiseren.

- Planregels

Inhoudelijk is het volgende aangepast:

*Aan artikel 5.1 is een sub f toegevoegd luidende f. nutsvoorzieningen*

*Achtergrond opnemen artikel 5.1 sub f*

Per abuis is in dit artikel geen sub opgenomen dat de vaak binnen de bestemming "Verkeer" aanwezige nutsvoorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, toestaat. Met het toevoegen van het sub f wordt deze ommissie hersteld.

Artikel 6.3 onder b en artikel 6.4 zijn geschrapt en aan artikel 9 is een lid toegevoegd dat als volgt luidt:

## **9.2     *Parkeren***

1. Tot een strijdig gebruik met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken, uitgezonderd bestaand gebruik, waarbij niet wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het parkeerbeleid wat geldend is bij vaststelling van dit bestemmingsplan.
2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het op dat moment geldende parkeerbeleid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 en 2 en toestaan dat wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan wordt aan één van de in het parkeerbeleid opgenomen uitzonderingen.

*Achtergrond schrappen artikel 6.3 onder b en artikel 6.4 en opnemen artikel 9.2*

Deze wijziging houdt verband met het van krachten worden van de nota *Parkeren Auto* met daarin nieuwe stadsbrede parkeernormen. In het artikel is een generieke verwijzing naar dit beleid opgenomen. Voor de nodige flexibiliteit is voor het college in sub 3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.