



Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Bestemmingsplan Maasboulevard- Westhavenkade

Vlaardingen, augustus 2022

Vooraf

De gemeente Vlaardingen wil de verbinding van de stad met de rivier terugbrengen en van de Rivierzone een aantrekkelijk gebied maken om te wonen, te werken en te recreëren. Met de verschillende woningbouwprojecten voorziet de ontwikkeling van de Rivierzone in de woonbehoefte van inwoners. Het Programma Ontwikkeling Rivierzone bestaat uit drie gebieden: de Koningin Wilhelmina Haven, Maaswijk en de zuidelijke binnenstad.

In deze gebieden worden nieuwe woningen gebouwd en komen voorzieningen. Op loop- en fietsafstand ligt de snelle verbinding naar Rotterdam en naar het strand. Zo komen wonen, werken en recreëren samen. In totaal komen er tussen de 2.450 en 3.100 nieuwe woningen bij in een mix van hoog stedelijke bouw en groen. De woningen krijgen verschillende prijsklassen. Meer informatie over de ontwikkeling van de Rivierzone is te vinden op www.vlaardingen.nl/rivierzone.

In de periode van 24 februari tot en met 6 april 2022 hebben – in het kader van de ontwikkeling van de Rivierzone – de ontwerp Gebiedsvisie Rivierzone, vier ontwerpbestemmingsplannen en het MER (als bijlage bij voornoemde documenten) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De vier ontwerpbestemmingsplannen zijn: Maasboulevard-Westhavenkade, Maaswijk-West, Eiland van Speyk en Parapluherziening Dezonering Industrierrein VKV. De terinzagelegging heeft plaatsgevonden op www.ruimtelijkeplannen.nl en een toelichting op de ontwikkeling(en) is gegeven op een informatiebijeenkomst en informatiemarkt in het voormalige hoofdkantoor van Unilever op 9 maart 2022. Voorliggende nota betreft het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade.

Inleiding en wijze van beantwoording

Voor u ligt de nota van zienswijzen die is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan Maasboulevard – Westhavenkade. Een dergelijke nota wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, reacties / adviezen uit het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) en zienswijzen op verschillende ruimtelijke besluiten. In de voorliggende nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord die gedurende de tervisieleggingsperiode – van 24 februari tot en met 6 april 2022 – naar voren zijn gebracht op het ontwerp van het genoemde bestemmingsplan. De nota van zienswijzen bevat ook een omschrijving en onderbouwing van de wijze(n) waarop de zienswijzen (al dan niet) hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen - die ingediend zijn naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan - worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

Gelet op de overlap in een aantal van de ontvangen zienswijzen worden deze voor de overzichtelijkheid eerst algemeen (A 'Algemene zienswijzen en beantwoording') weergegeven en beantwoord. Het gaat hierbij om de zienswijzen die betrekking hebben op:

- Geluidhinder.
- Geurhinder.
- Lichthinder.

Vervolgens worden de ontvangen zienswijzen puntsgewijs (B 'Specifieke zienswijzen en beantwoording') behandeld, waarin er ook – indien noodzakelijk – specifiek ingegaan wordt op bovengenoemde punten. Naast een beknopte opsomming van de punten uit de brieven en de beantwoording per punt wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan met, indien van toepassing, een korte toelichting daarop.

A. Algemene zienswijzen en beantwoording

Geluidhinder

Zienswijze

Bedrijven uiten zorgen over de hinder voor de toekomstige bewoners vanwege onder andere de bedrijvigheid en de gevolgen die dit heeft op de milieugebruiksruimte. De hoge geluidbelasting, inclusief het laagfrequente geluid (Lfg) kan leiden tot overlast en gezondheidsklachten. Op welke wijze wordt deze mate van overlast voorkomen en/of verantwoord?

Geeft hetgeen genoemd wordt in het rapport van Rho van 4 februari 2022, het hogere waarden besluit en het Stap 3-besluit, voldoende compensatie voor de zeer hoge geluidbelasting? 'Voldoende compensatie' is niet gedefinieerd en jurisprudentie hiervoor ontbreekt.

Omdat Lfg een mogelijke showstopper is zou in deze fase een en ander al duidelijker moeten zijn. Belasting door Lfg vraagt om zeer hoge eisen aan de gevels, zeker bij een ambitie die verder reikt dan het beperkt hinder (3-10%) bewust toestaan. Is het realiseren van dergelijk zware gevel haalbaar / uitvoerbaar? In deze fase dient een handreiking te worden vastgelegd op welke wijze het laagfrequent geluid dient te worden beoordeeld bij de toetsing in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

Beantwoording

Belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Rivierzone is dat de vigerende rechten van de bedrijven worden gerespecteerd. Dat geldt voor de bedrijven aan beide oevers van de Nieuwe Maas. Concreet betekent dit, dat in de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de verschillende bestemmingsplannen (in het bijzonder geluid, externe veiligheid en geur) uitgaan van de vigerende milieuruimte van de bedrijven. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er op onderdelen aanvullende onderzoeken en analyses uitgevoerd, onder andere op het vlak van lichthinder en laagfrequent geluid. Hierop wordt bij de specifieke beantwoording van de zienswijzen nader ingegaan. Daar waar maatregelen noodzakelijk zijn om aan wettelijke eisen te voldoen of te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het uitgangspunt dat deze maatregelen binnen de bestemmingsplangebieden (als onderdeel van de gebiedsontwikkelingen) worden getroffen. Dat uitgangspunt leidt onder andere tot vergaande akoestische randvoorwaarden en maatregelen voor de beoogde woningbouwontwikkelingen. De ontwikkeling van de Rivierzone leidt daarmee niet tot aanvullende maatregelen of eisen voor de omliggende bedrijven.

De akoestische situatie binnen de Rivierzone is in hoge mate bepalend geweest voor de stedenbouwkundige keuzes die binnen de verschillende projecten zijn gemaakt. Ook de stedenbouwkundige opzet zoals die wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade gaat uit van een akoestisch zo optimaal mogelijke situatie. Daarnaast worden op gebouw- en woningniveau vergaande maatregelen getroffen om de kans op geluidhinder zo veel mogelijk te beperken.

Het klopt dat de Interimwet Stad-en-milieubenadering en de jurisprudentie geen duidelijk antwoord geven op de vraag wanneer sprake is van voldoende compensatie. De gemeente is van mening dat met de compenserende maatregelen die zijn verbonden aan het Stap 3-besluit op een zorgvuldige en gedegen wijze invulling wordt gegeven aan de vereiste compensatie. Daarbij is allereerst van belang dat de compensatie plaatsvindt binnen hetzelfde

milieucompartiment waarin de normafwijking plaatsvindt (geluid). Bovendien wordt waar het gaat om de akoestische gevolgen en daarmee samenhangende mogelijke gezondheidseffecten over de hele breedte gecompenseerd (aanvullende eisen ten aanzien van binnenwaarden, laagfrequent geluid, slaapverstoring en buitenruimte). De compenserende maatregelen gaan veel verder dan de minimale wettelijke eisen en de voorwaarden die gelden op grond van het gemeentelijke ontheffingenbeleid. Ook zijn de akoestische eisen die gemeente Vlaardingen stelt aan de nieuwe woningen op de locatie Maasboulevard-Westhavenkade strikter dan de standardeisen die de gemeente vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening stelt aan woningbouwontwikkelingen buiten de Rivierzone. Om deze redenen is de gemeente van mening dat op een goede wijze invulling is gegeven aan de vereiste compensatie. In de beantwoording van de specifieke zienswijze wordt op onderdelen nader ingegaan op de te treffen maatregelen.

Wat betreft het laagfrequent geluid wordt opgemerkt dat de DCMR de uitgangspunten heeft vastgelegd voor de wijze waarop bij de aanvraag van de om benodigde omgevingsvergunningen op verantwoorde wijze rekening dient te worden gehouden met het laagfrequent geluid. Dit beoordelingskader is onderdeel van het vast te stellen hogere waardenbesluit en Stap 3-besluit en daarmee een hard uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen. Het voldoen aan de Vercammen 3-10% curve is een eis die naast het voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB geldt. De strengste van deze twee eisen is daarbij bepalend voor de te treffen maatregelen aan de gevel. Dit betekent dat er zeer vergaande geluidwerende maatregelen zullen worden getroffen om de kans op hinder door laagfrequent geluid zo veel mogelijk te beperken.

Geurhinder

Zienswijze

De gemeten concentraties op basis van de methode van de DCMR zijn aanzienlijk hoger dan de grenswaarde die gehanteerd wordt uit het provinciaal geurbeleid voor nieuwe situaties.

Het provinciaal geurbeleid ('Geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland' actualisatie 2019) geeft aan dat nieuwe hinder te voorkomen is. Volgens dit geurbeleid betekent dit dat een nieuwe woonlocatie op een zodanige afstand van geurbronnen wordt gepland, dat geen of hooguit een aanvaardbare mate van hinder te verwachten is. De hindergrens ligt volgens het provinciale geurbeleid bij continue geurbronnen met geurtypen met een hedonische waarde van -2 (bij < 5 ouE/m*) op 0,5 ouE als 98 percentiel.

Er is hiermee geen sprake van een acceptabele situatie. Dat volgt bovendien uit het aantal al bestaande geurklachten.

Beantwoording

Het voornoemde beleid voor het kerngebied Rijnmond betreft beleid van de provincie en niet van de gemeente. Het beleid wordt betrokken bij vergunningverlening aan bedrijven en is niet gericht op ruimtelijke besluitvorming door gemeenten. Zo valt ook te lezen in het beleid: *“Dat betekent dus dat afwegingen met betrekking tot geurhinder en ruimtelijke ordening in het algemeen op gemeentelijk niveau worden gemaakt.”*

De genoemde waarde betreft anders dan is gesteld geen grenswaarde, zeker niet voor het Rijnmondgebied (bandbreedte), laat staan voor het nemen van ruimtelijke besluiten. Temeer daar het met zich mee zou brengen dat in het (bijna) gehele Rijnmondgebied geen woningbouw meer mogelijk zou zijn, hetgeen het beleid geenszins beoogt en maatschappelijk niet aanvaardbaar is.

Het beleid van de provincie is gericht op het verlagen van het hinderniveau. Nadrukkelijk is het uitgangspunt dat in het Rijnmondgebied reeds sprake is van hinder als gevolg van cumulatie van geur afkomstig van een groot aantal bronnen. Om een extra bijdrage aan die bestaande hinder te voorkomen wordt gekeken of een bedrijf potentieel geur veroorzaakt en daarmee de al aanwezige hinder zal beïnvloeden. Het moment waarop gekeken wordt of maatregelen genomen moeten worden is dus niet afhankelijk van de individueel veroorzaakte geurhinder door een bedrijf maar van het feit dat geurhinder al aanwezig is en de potentie die een bedrijf heeft om hieraan bij te dragen. Het maatregelenpakket wordt wel per individueel bedrijf vastgelegd en is niet afhankelijk van geuremissie van bedrijven in de omgeving. Het toepassen van de best beschikbare technieken moet leiden tot het gebruik van die techniek die een zodanige emissiereductie tot gevolg heeft dat bedrijven hun eventuele aanwezige bijdragen van geur aan de reeds aanwezige hoge geurbelasting in het Rijnmondgebied minimaliseren. Hierbij wordt het streven gehanteerd dat buiten de terreingrens geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar mag zijn.

Ook is van belang dat de DCMR naar aanleiding van de zienswijzen de vergunningen en/of geurrapporten van geurrelevante bedrijven in de omgeving van het plangebied heeft bekeken en beoordeeld om te bezien of deze bedrijven door de woningen in het plangebied in hun rechten of mogelijkheden worden beperkt. Uit deze analyse blijkt dat geen sprake is van een beperking van bestaande rechten of mogelijkheden. De resultaten worden opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorts is in de plantoelichting gemotiveerd dat en waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangegeven is dat het aanvaardbaar hinderniveau ligt in het gebied tussen de ernstige hindergrens en de streefwaarde (geen hinder). De cumulatieve geurbelasting ter hoogte van het plangebied ligt weliswaar ruim boven de hindergrens van 0,5 ouE/m³, maar ook ruim onder de ernstige hindergrens van 5,0 ouE/m³. Dat betekent dat er kans is op waarneming van geur door industriële bedrijven en dat enige mate van hinder niet volledig kan worden uitgesloten. Dit zal lang niet altijd hinderlijk zijn, maar de kans is wel aanwezig vanwege de nabijheid van de bronnen tot de woningen en het karakter van de bedrijvigheid. In de periode van 2017 tot en met 2021 werden in totaal 2470 klachten over geurhinder uit de gemeente Vlaardingen ingediend. Het betrof 1.353 unieke klagers. Daarvan is volgens een inschatting van DCMR ten minste 40 procent te relateren aan de industrie. Deze aantallen zijn niet zodanig hoog dat sprake is van een onaanvaardbare geurhindersituatie. Wel zal in de publiciteitsuitingen richting potentiële toekomstige bewoners duidelijk worden gemaakt dat ter plaatse verhoogde geurbelastingen kunnen optreden, zodat zij een afgewogen beslissing kunnen nemen. De gemeente stelt hierbij dat klachten nooit uit te sluiten zijn. Ontvangen klachten worden beoordeeld door de DCMR. Hierbij wordt naleving van de geldende (milieu)vergunning(en) als toetsingskader gehanteerd. De gemeente stelt zich op het standpunt dat (een toename van) klachten niet tot een wijziging van de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven zal leiden, aangezien deze huidige bedrijfsvoering is vergund¹. Uit onderzoek blijkt ook dat waar het gaat om het ervaren van geurhinder de informatievoorziening en communicatie een belangrijke rol spelen. De informatievoorziening richt zich daarom niet alleen op potentiële toekomstige bewoners, maar ook na realisatie

¹ ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2081

van de woningen binnen de Rivierzone zal communicatie plaatsvinden met de bewoners en gebruikers over de milieusituatie in het gebied, de ontwikkeling daarvan, eventuele incidenten en de klachtenafhandeling.

Daar komt bij dat de geurbelasting niet specifiek betrekking heeft op het plangebied, maar in feite geldt voor (bijna) het gehele Rijnmondgebied, terwijl grote behoefte bestaat aan nieuwe woningen en dat belang maatschappelijk gezien prevaleert. In de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is een nadere afweging ten aanzien van de aanvaardbaarheid geurhindersituatie opgenomen.

Lichthinder

Zienswijze

Kwantitatief onderzoek naar 'terreinverlichting' (lichthinder dat optreedt vanaf industrieterreinen) - waarbij toetsing had kunnen plaatsvinden aan de hand v/d richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde - ontbreekt. Het ontbreken van dit onderzoek is een omissie in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze is onderzoek verricht naar lichthinder door de omliggende industrieterreinen. Het door DgMr uitgevoerde onderzoek is uitgevoerd op basis van de NSVV Richtlijn Lichthinder. In deze richtlijn wordt onderscheid gemaakt tussen (1) Verticale Verlichtingssterkte (= de hoeveelheid licht op een verticaal vlak, zoals het venster van een woning) en (2) Lichtsterkte (= de hoeveelheid licht in een bepaalde richting door een lichtbron). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat voor wat betreft de Verticale Verlichtingssterkte ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde, maar dat voor wat betreft de Lichtsterkte geldt dat er op een aantal meetpunten sprake is van een overschrijding van de grenswaarde. De overschrijdingen worden veroorzaakt door een klein aantal lichtbronnen. Hierbij gaat het om een tweetal clusters van armaturen en één afgemeerd schip. De overschrijding geldt in ieder geval voor de bestaande en naar verwachting voor de geprojecteerde woningen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan en het onderzoek is opgenomen als bijlage.

Voor de geprojecteerde woningen is nog niet vast te stellen in hoeverre dit overlast veroorzaakt, omdat dit afhangt van de mate waarin deze bronnen op de toekomstige ramen zijn gericht en hoeveel afscherming wordt bereikt door (bestaande) gebouwen en vegetatie. Voor de bestaande woningen staat echter al vast dat de grenswaarde wordt overschreden.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat nu er geen sprake is van nieuwe overschrijdingen er geen beperkingen zijn voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Ook als blijkt dat bij de nieuwe woningen sprake is van enige lichtoverlast, kan deze met relatief eenvoudige middelen worden opgelost. Naast bronmaatregelen (zoals het afstellen van schijnwerpers en / of lichtarmaturen) gaat de gemeente in samenspraak met de betrokken ontwikkelende partijen na welke maatregelen – naast een heldere communicatie vooraf - genomen kunnen worden bij de ontvanger (de geprojecteerde woningen). Hierbij kan worden gedacht aan de toepassing van verduisterende beglazing en / of een coating.

B. Specifieke zienswijzen en beantwoording

1. Provincie Zuid-Holland (PZH), binnengekomen op 4 april 2022

Samenvatting zienswijze

Het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan is akkoord. De eerdere opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn voldoende verwerkt. De gemeente wordt verzocht de beperkte toename van het aantal woningen in het plan - van 64 woningen (zoals opgenomen in het in november 2021 aanvaardde regionale woningbouwprogramma) naar maximaal 79 woningen - in het komende regionale woningbouwprogramma aan te passen.

Reactie gemeente

De gemeente spreekt dank uit voor het naar voren brengen van deze positieve reactie. Los van deze bestemmingsplanprocedure zal de beperkte toename van het aantal woningen worden aangepast in het aanstaande regionale woningbouwprogramma.

Benodigde aanpassing bestemmingsplan

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan, maar wel tot een aanpassing in het aanstaande regionale woningbouwprogramma.

2. Hoogheemraadschap van Delfland (HHD), binnengekomen op 25 maart 2022

Samenvatting zienswijze

- Aanpassing en aanvulling artikel 12.4.1 (Regels) 'Vrijwaringszone Dijk': de regel m.b.t. verlagen van het maaiveld is incorrect. Het artikel geeft onterecht aan dat het maaiveld met 0,25 meter gewijzigd mag worden. Het maaiveld op de locatie van deze aanduiding mag conform de beleidsregel Medegebruik Delflandsedijk niet gewijzigd worden. Deze beleidsregel is te vinden via <https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/beleidsregels>. Verzocht wordt dit aan te passen.
- Het advies naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) – ingediend op 25 maart 2025 - lijkt niet verwerkt te zijn in het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan. Om die reden worden de opmerkingen hier als zienswijze herhaald, met het verzoek het te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan. Hieronder de inhoudelijke adviezen / verzoeken:

Het Waterbelang onvoldoende geborgd

Er is onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer, zoals vermeld in de Handreiking watertoets voor gemeenten. De meest actuele versie van deze handreiking is te vinden op www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijke-plannen. De opmerkingen richten zich op de *Toelichting* van het bestemmingsplan en op de *afstemming met Delfland*.

Toelichting

- Nalopen van het beleidskader en waar nodig aanvullen aan de hand van bijlage 2 bij de handreiking watertoets, pagina 51 www.hhdelfland.nl/bijlage-bij-handreiking-watertoets. In het beleidskader kan ook verwezen worden naar de beleidsregel Medegebruik Delflandsedijk. Dit stuk is van toepassing bij het toetsen van de vergunningsplichtige activiteiten binnen dit plan.
- Pagina 57 en 58: vervangen van het woord *kernzone* door *waterstaatswerk*. Kernzone is een oude term.
- Pagina 58: vervangen van het woord *keurontheffing* door *watervergunning of goedkeuring* om dezelfde reden.
- Pagina 58 ('Waterketen') noemt "*Het vasthouden van extra water boven de berging in het regenwaterstelsel is economisch niet verantwoord in relatie tot het effect op de waterstandverhoging van de Nieuwe Maas als gevolg van deze lozing.*". Er is inderdaad geen bergingsopgave in het buitendijkse gebied. De beschreven redenering is echter onduidelijk. Het beeld leeft dat een vertraagde lozing van hemelwater nauwelijks effect op de waterstand in de Nieuwe Maas zal hebben. Verzocht wordt dit te verduidelijken.

Afstemmen werken

- Uit de beleidsregel Medegebruik Delflandsedijk volgt een technisch kader voor de werken binnen dit plan. Als er nog geen sprake van is, is het advies vroegtijdig contact met de afdeling Regulering en Planadvisering van HHD op te nemen. Zij geven een toelichting op de criteria voor de watervergunning, zie ook het kopje *Watervergunning en/of melding*.

- Watervergunning en of melding: naast advisering in het kader van de watertoets over dit bestemmingsplan kan een watervergunning of melding nodig zijn. Informatie over deze watervergunning of melding is te vinden op www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning-1 of via (015) 260 81 08 of loket@hhdelfland.nl.
- De rioleringsopgave in de Rivierzone wordt beschreven. Verzocht wordt aandacht te besteden aan de capaciteit van de zuivering zelf en dan met name, of deze capaciteit voldoende voor de toename van vervuilingseenheden door de woningbouw is. Mocht hier nog geen sprake van zijn, wordt geadviseerd dit met de afdeling Waterketen van HHD af te stemmen.

Verdere aandachtspunten

- Door ophoging van het maaiveld binnen dit plan kan er een hoogteverschil met de directe omgeving ontstaan. Ophogen is verstandig, maar er moet voor worden gezorgd dat er geen overlast bij de burens door afstroming uit het plangebied ontstaat. Hevige neerslag of overstrooming vanuit de rivier kunnen voor overlast in de parkeergarage zorgen, omdat deze lager ligt. Het advies is dit in de engineering mee te nemen door te voorkomen, dat water de garage in kan en/of dat water de garage weer uitgedempt kan worden. Ook is het verstandig hier geen vitale functies, zoals servers en meterkasten, te plaatsen.
- Onder meer de platte daken lenen zich voor klimaatadaptieve maatregelen, zoals groenblauwe daken. Wellicht zijn hier subsidies voor beschikbaar vanuit gemeente en Delfland, zie klimaatkrachtig.nl/. Inspiratie voor maatregelen is onder andere te vinden op bouwadaptief.nl/maatregelen/.

Watertoetsportaal

Verzocht wordt om toekomstige plannen via het watertoetsportaal (watertoetsportaal.hhdelfland.nl) in te dienen.

Reactie gemeente

- Artikel 12.4.1 wordt aangepast waardoor voor iedere wijziging van het maaiveld (verhoging of verlaging) binnen de vrijwaringszone een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.
- De voorgestelde tekstuele aanpassingen en aanvullingen zullen in de Toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt. Daarbij wordt aangesloten bij de Handreiking watertoets.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone van de Delflandsedijk vindt uitwerking van de plannen in nauw overleg met het Hoogheemraadschap plaats. Aangaande de capaciteit van de riolering vindt ook locatie overstijgend overleg met het HHD plaats. In 2020 is de rapportage 'afvalwaterprognose 2025-2040' opgesteld. Deze prognoses worden in overleg met de gemeenten opgesteld en geldt voor het Hoogheemraadschap daarna als leidraad. Het Hoogheemraadschap zorgt ervoor dat het stelsel de hoeveelheid die in de prognose is aangegeven kan verwerken. De zuivering De Groote Lucht zal (mede) in dit kader worden gerenoveerd of vernieuwd en hierbij zal (ook voor Vlaardingen) een

forse vergroting van de capaciteit (van 65%) worden gerealiseerd. De uitwerking van (onder meer) de plannen in de Rivierzone en de invloed ervan op het transport en zuiveringssysteem vindt in nauw overleg met het HHD plaats.

De hoogteligging, maatregelen in verband met overstromingsrisico's en de mogelijke gevolgen voor de aangrenzende percelen vormen een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Vanzelfsprekend zullen zo nodig maatregelen worden getroffen om nadelige effecten op de aangrenzende percelen te voorkomen. Naast de hoogteligging is - waar het gaat om de gevolgen van klimaatverandering - van belang dat in artikel 11.2 van de planregels is vastgelegd dat tenminste 10% van de oppervlakte van het plangebied een groene invulling dient te krijgen. Dit heeft een positief effect op het tegengaan van hittestress en vasthouden / vertraagd afvoeren van regenwater.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de (beantwoording) van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Artikel 12.4.1 van de Regels wordt aangepast waardoor voor ieder wijziging van het maaiveld (verhoging of verlaging) binnen de vrijwaringszone een omgevingsvergunning noodzakelijk is.
- De voorgestelde tekstuele aanpassingen worden doorgevoerd in paragraaf 5.9 van de Toelichting.

3. Peutz B.V. binnengekomen op 6 april 2022

Namens: Arkema, DFDS Seaways. Koole Tankstorage Minerals, Kreber, Recycling Combinatie, Shell Nederland Raffinaderij, Shin-Etsu, Vopak Terminal Vlaardingen.

Bedrijven uiten zorgen over de hinder voor de toekomstige bewoners vanwege onder andere de bedrijvigheid en de gevolgen die dit heeft op de milieugebruiksruimte. De bedrijven gaan naar verwachting ook gevolgen ondervinden op de verkeersafwikkeling op de huidige (reeds overbelaste) ontsluitingswegen.

Samenvatting zienswijze

Plan specifiek

Vergelijkbaar met de zienswijzen voor het ontwerpbestemmingsplan Eiland van Speyk, ten aanzien van de onderwerpen: geluid, laagfrequent geluid (Lfg), geur- en lichthinder.

- Geluid

De geluidbelasting op de beoogde woningbouw is in dit bestemmingsplan zelfs iets hoger dan op het Eiland van Speyk, namelijk 72 dB(A) versus 70 dB(A).

Vooraf de hoge geluidbelasting op de te realiseren woningbouw leidt tot zorgen bij de bedrijven. Ondanks de bestede aandacht in de Toelichting is de kans op klachten – vanwege de hoge geluidbelasting – door nieuwe bewoners aanzienlijk. De ervaring is dat deze klachten – ondanks dat bedrijven voldoen aan de voor hen geldende grenswaarden in milieuvergunningen of vastgelegd in het Activiteitenbesluit of in een maatwerkvoorschrift – worden afgewenteld op de bedrijven (onder het mom van ‘maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen’).

- *Interimwet Stad- en Milieubenadering:*

Vanwege de geluidbelasting van Botlek-Pernis wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van deze wet. Ter compensatie van de hoge geluidbelasting zullen compenserende maatregelen getroffen moeten worden, zoals: (1)verhoogde geluidwering van de gevel, (2)verhoogde contactgeluid- en luchtgeluidisolatie tussen woningen en/of lagere geluidniveaus als gevolg van isolatiegeluid, (3)realiseren van zoveel mogelijke geluidluwe buitenruimten (ook in situaties waar dat op grond van het gemeentelijke ontheffingsbeleid niet noodzakelijk is (voor industrielawaai stel het gemeentelijk beleid op dit punt geen eisen)), (4)realiseren van collectieve geluidluwe buitenruimten in gevallen waarin niet kan worden voorzien in een eigen geluidluwe buitenruimte.

Voor een standaard 'goede ruimtelijke onderbouwing' zijn maatregelen 1, 3 en 4 in ieder geval noodzakelijk. Zie ook de zienswijze bij het Eiland van Speyk. De 2^e maatregel kan niet dienen als compenserende maatregel; geluidbelasting van het Industrielawaai wordt bepaald door de geluidimmissie in de nachtperiode, beperkingen van burengeluid werkt dan niet compenserend. Burengeluid is voor de beoogde doelgroep (50% duurdere segment, nieuwe woonvormen voor ouderen) in de nachtperiode veelal niet relevant. Ook het verlagen van het geluidniveau vanwege installaties leidt tot beperking van enige maskering, waardoor Industrielawaai meer opvalt en hinderlijker kan zijn. In het stap 3-besluit wordt een geluidluwe eigen buitenruimte niet vereist, klachten zijn hiermee op voorhand niet uit te sluiten.

Algemeen

Kernvraag: geeft hetgeen genoemd wordt in het rapport van Rho van 4 februari 2022, het hogere waarden besluit en het Stap 3-besluit, voldoende compensatie voor de zeer hoge geluidbelasting? 'Voldoende compensatie' is niet gedefinieerd en jurisprudentie hiervoor ontbreekt.

Uit de Toelichting en het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting door Industrielawaai, scheepvaartlawaai en nestgeluid, maximaal 70 dB(A) bedraagt op de gevels gericht naar de Nieuwe Maas (in dit bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade bedraagt dit dus 72 dB(A)). Voor Industrielawaai wordt de wettelijke maximale grenswaarde (Wet geluidhinder) hiermee met 5 dB(A) overschreden. Dit is mogelijk met toepassing van de Interimwet Stad- en milieubenadering, waartoe het stap 3-besluit genomen wordt. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid is een zware motivering nodig met voldoende compensatie voor de bewoners vanwege de hoge geluidbelasting. Er heerst twijfel of er voldaan wordt aan de eis van voldoende compensatie.

Hieronder wordt beargumenteerd dat de compensatie om het stap 3-besluit te kunnen nemen niet voldoende is.

Het rapport van Rho van 4 februari 2022, het hogere waarden besluit en het Stap 3-besluit, noemt de volgende compensatie:

1. Maximaal toelaatbaar binnen geluid niveau van 33 dB.
2. Realisatie geluidluwe gevels, al dan niet middel loggia, serre of akoestisch gelijkwaardig.
3. De meeste slaapkamers aan de geluidluwe gevels situeren.
4. Realisatie van een geluidluwe buitenruimte.
5. Geluidluwe binnentuin.

Geen compensatie en geen borging

Ad 1. Het is al gebruikelijk om uit te gaan van maximaal 33 dB als binnengeluidniveau voor het gecumuleerde geluid van verschillende bronnen in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing. Veel gemeenten die over geluidbeleid beschikken dat kaderstellend is bij het stellen van hogere waarden (binnen de kaders van de Wgh), hanteren al een dergelijk maximaal toelaatbaar geluidniveau als binnengeluidniveau. Er is hierbij dus geen sprake van compensatie voor geluidbelasting hoger dan de

grenswaarden uit de Wgh. Anders zou er namelijk sowieso geen sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er is dus geen sprake van compensatie, die verder gaat dan de 'standaard' goede ruimtelijke onderbouwing. Ook is het realiseren van een maximaal binnengeluidniveau van 33 dB niet in de planregels geborgd. In de planregels is uitsluitend opgenomen dat voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wgh dan wel de vastgestelde hogere waarden (planregel 6.4 onder a):

a. het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het hogere waardenbesluit d.d., dan wel de hogere waarde (en bijbehorende voorwaarden) uit het Stap 3-besluit d.d. ;

Ad 2, 3 en 4. Hetzelfde geldt voor het moeten realiseren van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten. Ook het gemeentelijk beleid van de gemeente Vlaardingse kent deze bepaling al, waardoor er geen sprake van compensatie. En ook hier is van borging in de planregels geen sprake.

Ad 5. Geluidluwe binnentuin: Hier is geen sprake van. Ten aanzien van de geluidluwe binnentuin is de volgende figuur uit het akoestisch onderzoek (Volatis) en het rapport van Rho (hogere waarden-besluit en stap-3 besluit) van belang.

In het rapport van Rho wordt aangegeven dat een geluidbelasting tot maximaal 55 dB(A) in de binnentuin aanvaardbaar wordt geacht. Een geluidbelasting van 55 dB(A) is evenwel niet gedefinieerd als geluidluw. **Geluidluw** wordt op meerdere plaatsen in het rapport als maximaal 50 dB(A) beschouwd. Daar wordt dus niet aan voldaan. Voorts wordt gesproken over de geluidbelasting. De geluidbelasting vanwege industrielaawaai wordt uitgedrukt in een etmaalwaarde. Dit is de hoogste waarde van de geluidimmissie over de:

- dagperiode;
- avondperiode +5 dB;
- nachtperiode + 10 dB.

Omdat de geluidbelasting van industrieterrein Botlek-Pernis vanwege de procesindustrie over het etmaal vrij constant is (in de dagperiode wordt niet meer geluid geëmitteerd dan in de avond- en nachtperiode) wordt de geluidbelasting per definitie bepaald door het geluid in de nachtperiode en dan komt 50 dB(A) continu geluid vanwege het industrieterrein overeen met een geluidbelasting van 60 dB(A). Dit is veel hoger dan 50 dB(A). Er is dus geen sprake van een geluidluwe binnentuin.

Daarnaast zijn de berekende geluidcontouren voor de binnentuin vanwege industrielawaai bepaald met het akoestisch rekenmodel. Echter, het rekenmodel houdt geen rekening met meervoudige reflecties. En juist in een geheel omsloten terrein is sprake van meervoudige reflecties. De werkelijke geluidniveaus zijn dan ook om deze reden hoger dan gepresenteerd. Verder is opvallend dat volgens het stap-3 besluit alleen de dagperiode bescherming behoeft, daar waar in het stap-3 besluit van het bestemmingsplan Maasboulevard/Westhavenkade ook in de avondperiode een geluidluwe buitenruimte vereist wordt. Deze discrepantie wordt niet nader verklaard.

- Er is discrepantie in de stukken; volgens akoestisch onderzoek Eiland van Speyk en akoestisch onderzoek van het MER moet uitgegaan worden van een geluidbelasting door industrielawaai op het Eiland van Speyk van 63 dB(A) in plaats van 60 dB(A). Uit het akoestisch rapport bij het bestemmingsplan (Volantis, 3-32021) lijkt niet te zijn uitgegaan van de maximaal mogelijke planologische situatie. Dit wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek bij het MER (Antea, 11 februari 2022), waarin is af te leiden dat de geluidbelasting van industrielawaai op het Eiland van Speyk zelfs 63 dB(A) bedraagt en dus hoger is dan de eerder genoemde 60 dB(A). Voorstaande heeft consequenties voor de te treffen (gebouw gebonden) maatregelen.
- Laagfrequent geluid (LFG) – hoge eisen aan de gevels
Belasting door Lfg vereist zeer hoge eisen aan de gevels, zeker bij een ambitie die verder reikt dan het beperkt hinder (3-10%) bewust toestaan. Er is twijfel of hieraan kan worden voldaan. Voorafgaand aan de vaststelling van de ruimtelijke besluiten moet een handreiking worden vastgelegd op welke wijze het laagfrequent geluid dient te worden beoordeeld bij de toetsing in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag

Lfg is geluid in het frequentiegebied tot circa 100 Hz, waarbij de gebruikelijke dosismaat in dB(A) voor de geluidbelasting geen voldoende bescherming geeft. Er is sprake van relatief veel Lfg in het plangebied vanwege nestgeluid en scheepvaartlawaai. Lfg wordt bij een groot deel van de bevolking als zeer hinderlijk ervaren, waarbij heftige reacties worden geuit. In een omgeving waarin ook al sprake van een zeer hoge milieubelasting zou daarom een meer ambitieus richtlijnenkader gevolgd moeten worden. Dit vraagt dan om gevels met een aanzienlijk hogere geluidwering dan nu vereist om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. In de toelichting van het bestemmingsplan is het volgende aangegeven: Getoetst aan de Vercammen 3-10% curve (binnengrenswaarden) is een tot 7 dB in de 80 Hz tertsband verhoogde gevelgeluidwering van de toekomstige woningen noodzakelijk ter voorkoming van hinder. Dit is niet juist omdat voldoen aan de Vercammencurve al hinder (3-10% van de bevolking) wordt ervaren. En los van de 80 Hz-tertsband wordt in het rapport van Volantis van 3 maart 2021, mede op basis van geluidmetingen gedurende een tweetal weken geconcludeerd dat ook in de lagere frequentiebanden (genoemd worden naast 80 Hz de tertsbanden 31,5 - 40 - 50 en 60 Hz) relevant zijn. Naar verwachting zullen de gevels dermate zwaar moeten worden uitgevoerd dat het twijfelachtig is of hieraan wel voldaan kan worden. Er moet volgens het rapport van Rho nog voorafgaand aan de vaststelling van het Stap 3-besluit en bestemmingsplan een handreiking worden vastgelegd op welke wijze het

laagfrequent geluid dient te worden beoordeeld bij de toetsing in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Gezien het feit dat laagfrequent geluid een mogelijke showstopper is zou in deze fase (ontwerp bestemmingsplan) een en ander al duidelijk moeten zijn. Belasting door Lfg vraagt om zeer hoge eisen aan de gevels, zeker bij een ambitie die verder reikt dan het beperkt hinder (3-10%) bewust toestaan.

- Geurhinder

De gemeten concentraties op basis van de methode van de DCMR zijn aanzienlijk hoger dan de grenswaarde die gehanteerd wordt uit het provinciaal geurbeleid voor nieuwe situaties. Er is hiermee geen sprake van een acceptabele situatie.

Methode DCMR

Op basis van de door DCMR bepaalde cumulatieve geurbelasting wordt in het bestemmingsplan geconcludeerd dat de geurbelasting aanvaardbaar is. Dit lijkt – gelet op de hoeveelheid klachten die geuit worden in Vlaardingen omtrent geur (zie: <https://www.dcmr.nl/aantal-overlastmeldingen>) - te voorbarig. Na geluid hebben de meeste klachten in Vlaardingen betrekking op geur.

De mate van geurhinder in het plangebied is bepaald op basis van een cumulatieve geurbelasting die volgt uit beschikbare informatie van DCMR. Volgens de website van DCMR zijn de gebieden bepaald op basis van gegevens uit de vergunningen van bedrijven. Bij het berekenen van het aantal odour units wordt volgens DCMR de bijdrage per uur per bedrijf bij elkaar opgeteld. Het resultaat is een 98 percentiel contour. Deze wijze van cumulatie van geur bepalen is niet terecht. (1) Enerzijds is bij het berekenen van de geurhinder gebaseerd op geuronderzoeken die bij bedrijven worden uitgevoerd vrijwel uitsluitend de continue of regelmatig voorkomende emissies meegenomen en zijn de discontinue of incidentele emissies ten onrechte buiten beschouwing gelaten en (2) Anderzijds is er voor de cumulatie van geur geen vaste methodiek beschikbaar. Het effect van mengen van geuren op de waarneembaarheid en de hinderlijkheid op leefniveau is in veel gevallen moeilijk voorspelbaar. In het Geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland Actualisatie 2019 is specifiek voor het Kerngebied Rijnmond een systematiek bedacht waarbij de hedonistische waarde van de geurbronnen wordt meegewogen. Dat lijkt niet gebeurd te zijn bij de bepaling van de geurbelasting. Ook zijn er bedrijven die in hun geldende vergunning als voorschrift hebben opgenomen, het voorzien in een maatregelniveau III (Waarbij er geuroverlast kan zijn bij geurgevoeligelocaties binnen de 98 percentiel contour voor $0,5 \text{ ouE/m}^3$). Op dit moment liggen woningen op grotere afstand. Bij oprukkende woningbouw worden deze bedrijven dus beperkt in hun milieugebruiksruimte. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven dat vergunningen op dit punt worden aangepast.

Uit de 'contouren' waarnaar verwezen wordt, is een concentratie af te leiden van 1 tot $2,5 \text{ ouE/m}^3$ als 98 percentiel. Dit is dus veel hoger dan de grenswaarde die gehanteerd wordt uit het provinciaal geurbeleid voor nieuwe situaties. Er is geen sprake van een acceptabele situatie.

Geurbeleid PZH

Het provinciaal geurbeleid ('Geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland' actualisatie 2019) geeft aan dat nieuwe hinder te voorkomen is. Volgens dit geurbeleid betekent dit dat een nieuwe woonlocatie op een zodanige afstand van geurbronnen wordt gepland, dat geen of hooguit een aanvaardbare mate van hinder te verwachten is. De hindergrens ligt volgens het provinciale geurbeleid bij continue geurbronnen met geurtypen met een hedonische waarde van -2 (bij < 5 ouE/m³) op 0,5 ouE als 98 percentiel.

- Lichthinder

Kwantitatief onderzoek naar 'terreinverlichting' (lichthinder dat optreedt vanaf industrieterreinen) - waarbij toetsing had kunnen plaatsvinden aan de hand v/d richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde - ontbreekt. Het ontbreken van dit onderzoek is een omissie in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- Geluid

In de algemene beantwoording onder A is ingegaan op de wijze waarop de plannen voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn afgestemd op de akoestische situatie ter plaatse en invulling wordt gegeven aan de vereiste compensatie in het kader van het Stap 3-besluit. Hieronder geven wij een reactie op de specifieke onderdelen uit de zienswijzen waar het gaat om het aspect geluid.

Allereerst wordt opgemerkt dat u in de zienswijze onvolledig en onjuist citeert uit het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 1) en de onderbouwing bij het Stap 3-besluit en hogere waardenbesluit (bijlage 4) blijkt dat de totale geluidbelasting van alle bronnen samen 66 dB bedraagt (en niet 72 dB(A) zoals wordt gesteld in de zienswijze).

Wat betreft de borging van de compenserende maatregelen verwijzen wordt verwezen naar artikel 5.3 van de planregels onder a. Daar is het volgende vastgelegd:

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het hogere waardenbesluit d.d. 23 augustus 2022 / 6 september 2022, dan wel de hogere waarde (en bijbehorende voorwaarden) uit het Stap 3-besluit d.d. 13 oktober 2022.*

In het Stap 3-besluit en hogere waardenbesluit is een opsomming opgenomen van de maatregelen en overige akoestische eisen en randvoorwaarden die zijn verbonden aan deze besluiten. Met de verwijzing in de planregels is planologisch geborgd dat de vereiste maatregelen worden getroffen.

Wat betreft de inhoud van de compenserende maatregelen het volgende:

- Verhoogde geluidwering gevels. Uitgangspunt is een binnenwaarde van 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde gevelwering wordt rekening gehouden met de totale geluidbelasting door alle bronnen samen (wettelijke gezoneerd en niet gezoneerd). Dit gaat veel verder dan de minimale eisen die gelden op grond van het Bouwbesluit 2012. Wettelijk gezien hoeft bij de berekening van de gevelwering uitsluitend rekening te worden gehouden met de hogere waarden van afzonderlijke wettelijke bronnen, waarbij de geluidbelasting vanwege de meest bepalende geluidbron wordt gebruikt voor de berekening van de karakteristieke gevelwering. Het hanteren van striktere eisen dan vastgelegd in het Bouwbesluit 2012 wordt in de praktijk veelvuldig toegepast als compenserende maatregel. Ook in de Handreiking Stad & Milieubenadering wordt een stringenter binnenwaarde als bouwsteen voor compensatie benoemd. De gemeente is van mening dat een toelaatbaar binnengeluidniveau van 33 dB de toekomstige bewoners voldoende bescherming biedt, er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen noodzaak is om een nog strengere eis te stellen. Door de DCMR zijn mede naar aanleiding van de zienswijzen de uitgangspunten vastgelegd voor de wijze waarop bij de aanvraag van de om benodigde omgevingsvergunningen op verantwoorde wijze rekening dient te worden gehouden met het laagfrequent geluid. Dit beoordelingskader is onderdeel van het vast te stellen hogere waardenbesluit en Stap 3-besluit en daarmee een hard uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen. Het voldoen aan de Vercammen 3-10% curve is een eis die naast het voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB geldt. De strengste van deze twee eisen is daarbij bepalend voor de te treffen maatregelen aan de gevel. Op deze wijze wordt de kans op hinder door laagfrequent geluid zo veel mogelijk beperkt.
- Maatregelen ter voorkoming van slaapverstoring. Conform het gemeentelijk geluidbeleid geldt de voorwaarde voor de realisatie van geluidluwe gevels alleen voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling Maasboulevard-Westhavenkade zijn alle geluidbronnen betrokken en is gestreefd naar het creëren van zo veel mogelijk geluidluwe gevels. Voorwaarde in het kader van het Stap 3-besluit (industrielawaai) is het treffen van maatregelen ter plaatse van slaapkamers in situaties waar geen sprake is van een geluidluwe gevel. Dit is geen eis op grond van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk ontheffingenbeleid en daarmee een compenserende maatregel.
- Geluidluwe, collectieve buitenruimte. Conform het gemeentelijk geluidbeleid geldt de voorwaarde voor de realisatie van een eigen geluidluwe buitenruimte alleen voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. De stedenbouwkundige opzet voor het plan is gericht op het creëren van een geluidluwe, kwalitatief hoogwaardige binnentuin. Dit is geen eis op grond van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk ontheffingenbeleid en daarmee een compenserende maatregel. Toekomstige bewoners hebben op deze manier altijd de mogelijkheid om gebruik te maken van een geluidluwe buitenruimte.

- Geur:
Voor de beantwoording van de onderdelen in de zienswijze die betrekking hebben op de relatie met het provinciale geurbeleid en de eventuele beperkingen voor de bedrijven verwijzen wordt verwezen naar de algemene beantwoording in deel A van deze Nota van zienswijzen.

In aanvulling daarop wordt nader ingegaan op de wijze waarop de cumulatieve geurbelasting in het bestemmingsplan in beeld is gebracht en afgewogen. Door DCMR is op de website een kaart gepubliceerd waarmee de geurbelasting binnen het Rijnmondgebied cumulatief en indicatief is weergegeven. Deze kaart houdt inderdaad geen rekening met een onderscheid in hinderlijkheid tussen geuren onderling. De kaart is inderdaad grofmazig en indicatief van aard. Wel geeft deze kaart een beeld van de mate van geurbelasting die op kan treden in een gebied.

De meeste geuren in het Rijnmondgebied zijn onderling qua hinderlijkheid en karakter min of meer vergelijkbaar. De geur wordt als een meer hinderlijke geur ervaren, olieachtig, zwavelachtig met een chemisch tintje. Dit blijkt onder anderen uit de karakterisering van de geur naar aanleiding van klachten. De gecumuleerde contour is berekend zonder rekening te houden met een verschil in hinderlijkheid tussen de geuren die eraan bijdragen. Hiervoor zijn enkele redenen. Zo zijn verreweg de meeste geuren afkomstig van de petrochemische industrie en daarmee vergelijkbaar in aard. Ook is voor niet alle geuren een hedonische beoordeling beschikbaar.

Op basis van de genoemde kaart constateert de gemeente Vlaardingen dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geurhinder (zie de algemene beantwoording in deel A van deze nota). In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de motivatie over het aanvaardbaar geurhinderniveau uitgebreid.

- Lichthinder:
Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar 'A. Algemene zienswijze en beantwoording, Lichthinder'. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De (beantwoording van de) zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op de volgende punten:

- Paragraaf 5.3, onder 'geurhinder' van de Toelichting is aangevuld met:
 - een nadere beschouwing van de geurhindersituatie en afweging van aanvaardbaarheid van de optredende geurbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen;
 - de onderbouwing dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt en de nieuwe woningen geen aanleiding geven tot het treffen van aanvullende maatregelen door de bedrijven.
- Paragraaf 5.3 is aangevuld met de conclusie van het door DgMr uitgevoerde lichthinderonderzoek. De lichtbronnen op de industrieterreinen in de omgeving niet leiden tot een overschrijding van de geldende richtwaarden en daarmee geen beperkingen opleveren voor de beoogde woningbouwontwikkeling

4. Deltalinqs, binnengekomen op 6 april 2022

Namens meerdere logistieke, haven- en industriële bedrijven in de Mainport Rotterdam. De zienswijze richt zich op dit voorliggende bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade, Maaswijk-West en Eiland van Speyk.

De door Deltalinqs vertegenwoordigde belangen (Mainport Rotterdam) betreffen (1) het realiseren van de energie- en grondstoffentransitie (met voldoende fysieke- en milieugebruiksruimte als randvoorwaarde) enerzijds en (2) de forse regionale woningbouwopgave (biedt huisvestingsmogelijkheden voor werknemers van de leden van Deltalinqs) anderzijds.

Samenvatting zienswijze

Deltalinqs benadrukt dat het goede overleg in RAK-verband wordt gewaardeerd, dat men graag betrokken blijft en dat men bereid is tot een nadere toelichting van de ingediende zienswijze.

- **Geluid:**

De hoge geluidbelasting is onvoldoende gecompenseerd in het ontwerpbesluit Stap 3 waardoor er geen sprake is van een optimale leefomgevingskwaliteit. Verzocht wordt het bestemmingsplan ten opzichte van de compenserende maatregelen aan te vullen.

- *Binnen niveau van 33 dB voor alle nieuwe woningen, een geluidluw te openen deel voor alle slaapkamers en aanvullen compenserende maatregelen:*

Het bouwplan ligt op een geluid belaste locatie. Omdat de wettelijke grenswaarde voor industrielawaai wordt overschreden wordt gebruik gemaakt van een stap-3 besluit in het kader van de Stad- en Milieubenadering. In dit kader moet de hoge geluidbelasting worden gecompenseerd om te komen tot een optimale leefomgevingskwaliteit. De compensatie houdt in dat voor een aantal toekomstige bewoners een binnen niveau van 33 dB (gecumuleerd geluid, inclusief laagfrequent geluid) gerealiseerd zal worden. Dit is een goede compenserende maatregel. Voor bewoners in de te transformeren panden geldt echter een hoger binnen niveau van 38 dB. Dit verschil moet nader worden onderbouwd. Voor alle te realiseren woningen zou een binnen niveau van 33 dB gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast is ervoor gekozen om voor woningen zonder geluidluwe gevel, tenminste voor één slaapkamer een geluidluw te openen deel te realiseren. Dit zal ook voor de andere slaapkamers moeten gelden voor een ongestoorde nachtrust. Het verzoek is het plan hierop aan te passen. Net als bij het Eiland van Speyk wordt ook hier gesproken van een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte. Er is sprake van een gecumuleerd geluidniveau van 55 dB, dit is niet geluidluw te noemen. In het plan is geen sprake van een geluidluwe buitenruimte, dat kan dan ook niet opgevoerd worden als compenserende maatregel. Voor woningen zonder geluidluwe buitenruimte wordt per woning 1 m² 'akoestisch en kwalitatief hoogwaardige, collectieve buitenruimte' gerealiseerd. Dit is geen substantiële compenserende maatregel. Het verzoek is het plan ten aanzien van de compenserende maatregelen aan te vullen.

- Laagfrequent geluid (Lfg)

Lfg kan leiden tot overlast en gezondheidsklachten. Hoe gaat de gemeente hiermee om en hoe verantwoordt u deze overlast?

Lfg is geluid met lage tonen: tonen met een frequentie beneden 100/125 Herz. Er is sprake van relatief veel Lfg in het plangebied vanwege nestgeluid en scheepvaartlawaai. In de praktijk blijkt dat deze lage bromtönen tot overlast en zelfs gezondheidsklachten kunnen leiden. Om dit te voorkomen zouden gevels met significant hogere geluidwering moeten worden uitgerust dan is vereist, om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Deltalinqs wil graag weten hoe de gemeente hiermee omgaat en hoe deze overlast te verantwoorden is.

- Geur

Het verzoek is te onderzoeken wat de consequentie is van de bouw van nieuwe woningen in de plangebieden voor de geurrelevante bedrijven in het HIC.

Op basis van de door DCMR bepaalde cumulatieve geurbelasting wordt in het bestemmingsplan geconcludeerd dat de geurbelasting aanvaardbaar is. Deze conclusie lijkt voorbarig. Uit het MER blijkt dat het aannemelijk is dat bedrijven uit het HIC tot geuroverlast in het plangebied kunnen zorgen. Op basis van de beleidsregel Geuraanpak kerngebied Rijnmond zullen de betreffende bedrijven dan aanvullende maatregelen moeten treffen om te kunnen voldoen aan maatregelniveau II (Ter plaatse van een geurgevoelige locatie mag geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar zijn) uit de beleidregel. Deze benadering is niet correct. Door het projecteren van de woningen ontstaat een geurgevoelige locatie en daarmee een toetspunt in het kader van de vergunningverlening van bedrijven in het HIC, oftewel een beperking van de milieugebruiksruimte. Verzocht wordt te onderzoeken wat de consequentie is van deze geurgevoelige locatie voor de geurrelevante bedrijven in het HIC. Bij dit onderzoek is het raadzaam ook de huidige situatie te betrekken gezien de grote hoeveelheid klachten die thans geuit worden in Vlaardingen omtrent geur.

Reactie gemeente

- Geluid

In het ontwerp-Stap 3-besluit en ontwerp-hogere waardenbesluit is als voorwaarde opgenomen dat als een woning niet beschikt over een geluidluwe gevel, ter plaatse van minimaal een van de slaapkamers maatregelen worden getroffen om natuurlijk ventileren/spuien mogelijk te maken zonder dat sprake is van hoge geluidbelastingen. Het geluid dient dermate te worden gereduceerd dat het binnenniveau ten minste gelijkwaardig is aan het binnenniveau dat wordt verkregen bij een geopend raam in een geluidluwe gevel. Rekening houdend met de optredende geluidbelastingen en het laagfrequente karakter van een deel van het geluid is het aantal mogelijke voorzieningen waarmee binnen de kaders van het bouwplan kan worden voldaan aan deze eis beperkt. De ontwikkelaar is voornemens om zogenaamde comfortboxen toe te passen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt ervoor gekozen om de eisen in het Stap 3-besluit en het hogere waarden-besluit aan te scherpen zodat in principe ter plaatse van alle slaapkamers maatregelen dienen te worden getroffen. Een uitzondering wordt opgenomen voor situaties waarbinnen dat vanwege een combinatie van eisen niet mogelijk of wenselijk is (bijvoorbeeld kleine slaapkamers, met beperkt raamoppervlak waarbij door toepassing van een comfortbox niet kan worden voldaan aan de eisen voor daglichttoetreding). Insteek is dat het daarbij echt gaat om uitzonderingssituaties en dat het overgrote deel van de slaapkamers wel wordt voorzien van akoestische voorzieningen.

De onderdelen uit de zienswijzen die betrekking hebben op de binnenwaarde van 38 dB bij transformatie, cumulatieve geluidniveaus van 55 dB(A) ter plaatse van de collectieve buitenruimtes en de eis van 1 m² gemeenschappelijke buitenruimte per woning hebben geen betrekking op het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade (maar op het bestemmingsplan Maaswijk-West) en worden om deze reden – in het kader van de beantwoording - buiten beschouwing gelaten.

- Laagfrequent geluid (Lfg)

Door de DCMR zijn mede naar aanleiding van de zienswijzen de uitgangspunten vastgelegd voor de wijze waarop bij de aanvraag van de om benodigde omgevingsvergunningen op verantwoorde wijze rekening dient te worden gehouden met het laagfrequent geluid. Dit beoordelingskader is onderdeel van het vast te stellen hogere waardenbesluit en Stap 3-besluit en daarmee hard uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de plannen. Het voldoen aan de Vercammen 3-10% curve is een eis die naast het voldoen aan de binnenwaarde van 33 geldt. De strengste van deze twee eisen is daarbij bepalend voor de te treffen maatregelen aan de gevel. Op deze wijze wordt de kans op hinder door laagfrequent geluid zo veel mogelijk beperkt.

- Geur

Voor de beantwoording van de onderdelen in de zienswijze die betrekking hebben op het aspect geur wordt verwezen naar de algemene beantwoording in deel A van deze Nota.

Aanpassing bestemmingsplan

De (beantwoording van de) zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassing heeft betrekking op het aspect geurhinder.

- Paragraaf 5.3, onder 'geurhinder' van de Toelichting is aangevuld met:
 - een nadere beschouwing van de geurhindersituatie en afweging van aanvaardbaarheid van de optredende geurbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen;
 - de onderbouwing dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt en de nieuwe woningen geen aanleiding geven tot het treffen van aanvullende maatregelen door de bedrijven.
- Geluid en Lfg: ten aanzien van deze onderwerpen wordt:
 - ⊖ paragraaf 5.4 van de Toelichting aangevuld met een motivering voor de wijze waarop rekening wordt gehouden met het laagfrequent geluid. Daarnaast
 - in het Stap 3-besluit als voorwaarde vastgelegd dat in principe ter plaatse van alle slaapkamers maatregelen dienen te worden getroffen die het mogelijk maken om op natuurlijke wijze, geluidluw te ventileren (in plaats van minimaal 1 slaapkamer zoals opgenomen in het ontwerp-besluit). Een uitzondering wordt opgenomen voor situaties waarbinnen dat vanwege een combinatie van eisen niet mogelijk of wenselijk is (bijvoorbeeld omdat niet kan worden voldaan aan de eisen voor daglichttoetreding). Insteek is dat het daarbij echt gaat om uitzonderingssituaties en dat het overgrote deel van de slaapkamers wel wordt voorzien van akoestische voorzieningen.

5. Havenbedrijf Rotterdam, binnengekomen op 29 maart 2022

Samenvatting zienswijze

Het Havenbedrijf benadrukt dat de samenwerking bij de totstandkoming van de plannen als prettig is ervaren, zowel in het directe contact als in RAK-verband. Dat het aspect nestgeluid zorgvuldig is onderzocht wordt ook gewaardeerd.

- Externe Veiligheid – Veiligheidszone
Geconstateerd is dat de woonbebouwing gedeeltelijk geprojecteerd is in de 'Veiligheidszone Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas' zoals opgenomen in de provinciale verordening. Op grond van de verordening kan alleen bij hoge uitzondering en onder voorwaarden in deze veiligheidszone gebouwd worden. Inmiddels is aangegeven dat u met Rijkswaterstaat (RWS) en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) werkt aan goede afspraken om dit plan te kunnen realiseren. Het Havenbedrijf gaat er daarbij vanuit dat de woningen adequaat beschermd worden.
- Geur
In het MER en ontwerpbestemmingsplan is benoemd dat voor ruimtelijke plannen geen toetsingskader voor geur bestaat. Wel wordt het bestaan van de beleidsregel Geuraanpak kerngebied Rijnmond benoemd. Uit het MER blijkt dat het aannemelijk is dat bedrijven uit het HIC tot geuroverlast in het plangebied kunnen zorgen. Op basis van de beleidsregel zullen deze bedrijven dan aanvullende maatregelen moeten treffen om te kunnen voldoen aan maatregelniveau II ("Ter plaatse van een geurgevoelige locatie mag geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar zijn") uit de beleidsregel. Deze benadering is niet correct. Door het projecteren van de woningen ontstaat een geurgevoelige locatie en daarmee een toetspunt in het kader van de vergunningverlening van bedrijven in het HIC. Het verzoek is te onderzoeken wat de consequentie van deze geurgevoelige locatie is voor de geurrelevante bedrijven in het HIC. Bij dit onderzoek is het advies ook de huidige situatie te betrekken

Reactie gemeente

- Externe Veiligheid – Veiligheidszone
Het klopt dat een deel van de nieuwe woningen binnen de veiligheidszone (40 meter vanaf de kade van de Nieuwe Maas) is gelegen. Daarbij is van belang dat de beoogde ontwikkeling wel volledig buiten de 25 meter grens wordt gerealiseerd. Op grond van de provinciale Omgevingsverordening wordt nieuwe bebouwing in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade (waar in dit geval sprake van is) slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. In de Toelichting is in paragraaf 5.6.2 een motivering opgenomen. Het plan is voor advies voorgelegd aan de VRR. De VRR vraagt voor de bebouwing binnen de vrijwaringszone / het plasbrandaandachtsgebied specifieke aandacht voor de ontvluchtingmogelijkheden (van de risicobron af). Hiermee is in het ontwerp rekening gehouden. Voor het deel van het bouwplan dat binnen 40 meter van de Nieuwe Maas is gelegen gelden daarnaast op grond van de Regeling Bouwbesluit 2012 aanvullende bouwkundige eisen, gericht op de

brandwerendheid, ontluchtingsmogelijkheden, brandcompartimentering, bouwconstructie en het ventilatiesysteem. Rekening houdend met de voorgenoemde maatregelen en aanvullende eisen wordt het bouwen binnen de vrijwaringszone acceptabel geacht.

- Geur

Voor de beantwoording van de onderdelen in de zienswijze die betrekking hebben op het aspect geur wordt verwezen naar de algemene beantwoording in deel A van deze Nota.

Aanpassing bestemmingsplan

De (beantwoording van de) zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassing heeft betrekking op het aspect geurhinder. Paragraaf 5.3, onder 'geurhinder' van de Toelichting is aangevuld met:

- een nadere beschouwing van de geurhindersituatie en afweging van aanvaardbaarheid van de optredende geurbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen;
- de onderbouwing dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt en de nieuwe woningen geen aanleiding geven tot het treffen van aanvullende maatregelen door de bedrijven.

6. Waterweg Wonen, binnengekomen op 4 april 2022

Samenvatting zienswijze

De realisatie van de Rivierzone is van belang voor de vitaliteit van de stad en het kan bijdragen aan een stad die beter in balans is. Het draagt bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw. Nieuwbouw van corporatiewoningen in dit gebied draagt bij om kwetsbare wijken te ontlasten. Geadviseerd wordt oog te houden voor de relatie met andere delen van de stad; impact en aansluiting van dit gebied op westelijk deel van de VOP bijvoorbeeld.

- Voorsorteren op corporatiewoningen (in ruimtelijke plannen en in exploitatieopzet)
 - Verzocht wordt een deel van het nieuwbouwprogramma als sociale woningbouw en woningen voor (lage) middengroepen te realiseren.
 - Verzocht wordt een deel van het programma op huurwoningen voor huishoudens met een laag en (laag) middeninkomen te richten, waardoor het makkelijker is om in andere delen van de stad tot een betere balans in de voorraad en bewoning te komen.
 - Verzocht wordt de realisatie van sociale huurwoningen en midden huurwoningen vast te leggen in het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaan corporatiewoningen die een rol kunnen blijven spelen in de stad en niet na een periode doorschuiven naar een hoger huursegment. Voorstaande past in de samenwerkingsafspraken om locaties voor de nieuwbouw van 600 corporatiewoningen te leveren. In dit aantal is nog niet voorzien. Waterweg Wonen kan en wil honderden woningen in de Rivierzone realiseren.
 - Verzocht wordt in de exploitatieopzet middelen op te nemen om in voorstaande te kunnen voorzien. Om mensen met lage (midden) inkomens betaalbaar te kunnen huisvesten, zijn sociale grondprijzen nodig die een verantwoorde investering voor corporaties mogelijk maken.
- Meer ruimte voor compacte woningen
 - Verlaging oppervlakte starterswoningen: verzocht wordt om in de gebiedsvisie en in de bestemmingsplannen ruimte te bieden om betaalbare woningen te realiseren met een GBO van 35-50 m2. De gemeente geeft een minimale oppervlakte van 50 m2 aan en Waterweg Wonen ziet – met oog op de nabijheid van HOV-stations en met oog op de doelgroep van starters en jongeren - aanleiding om kleinere woningen te wensen.
 - In de parkeerraming van het ontwerpbestemmingsplan Maaswijk-West wordt gerekend met een aanzienlijk deel van dergelijke woningen.
 - Verlaging oppervlakte gezinswoningen: Verzocht wordt de grens voor gezinswoningen in een stedelijke setting aan te passen naar 90 m2 in plaats van 100 m2 GBO.
- Minder dominante plaats voor de auto
 - Verlaging van het aantal parkeerplaatsen en betaald parkeren in openbare ruimte. Als het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen voor jonge huishoudens de ambitie is, is een grotere reductie van het autogebruik aannemelijk. Betaald parkeren is nodig om tot verhuur van huurdersparkeerplaatsen te kunnen overgaan.

- Veilig en gezonde woonomgeving.
- Aandacht voor goede ontsluiting van woongebieden in het geval van calamiteiten: gelet op buitendijkse locatie en externe veiligheidsrisico's.

Reactie gemeente

- Voorsorteren op corporatiewoningen (in ruimtelijke plannen en in exploitatieopzet)

Bij het opstellen van de Woonvisie, waar het verdiepingstraject dat de gemeente samen met Woningstichting Samenwerking en Stichting Waterweg Wonen heeft doorlopen onderdeel van uitmaakt, is 'balans in de stad' het belangrijkste uitgangspunt geweest. Hieruit zijn afspraken gevolgd inzake de hoeveelheid sociale huurwoningen per wijk, per buurt en uiteindelijk voor de hele stad. De balansvragers en -dragers staat hierbij voorop. Deze afspraken zijn tussen de gemeente en de woningcorporaties vertaald in de basisafspraken en de samenwerkingsafspraken.

Voor het realiseren van deze balans en daarmee het uitvoeren van de gemaakte afspraken, zijn in de Rivierzone - naast de bestaande corporatievoorraad in de Rivierzone - vele plannen die de projectontwikkelaars op dit moment aan het ontwikkelen zijn. De wijzigingen van de nu voorliggende drie bestemmingsplannen moeten deze ontwikkelingen mogelijk gaan maken.

Binnen het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade is het realiseren van woningen binnen de sociale (corporatie)woningvoorraad mogelijk gemaakt. Noch het bestemmingsplan noch de privaatrechtelijke afspraken dwingen echter tot het realiseren van woningen in deze categorie. Het beoogde programma bestaat uit 29 huurappartementen en 45 koopappartementen, waarbij de verwachting is dat deze niet tot de sociale woningvoorraad zullen behoren

- Geef meer ruimte voor compacte woningen

Gemeente Vlaardingen heeft in de Woonvisie de ambitie uitgesproken samen te willen bouwen aan Vlaardingen. Om balans te krijgen in de stad en sturing te geven aan de woningvoorraad is bewust de ondergrens van 50m² GBO voor een appartement en 100 m² GBO voor een eengezinswoning gekozen. Hiermee wordt grip gehouden op de (op dit moment grotere) hoeveelheid kleine woningen die initiatiefnemers willen realiseren. De reden hiervoor is dat Vlaardingen zich reeds kenmerkt door een grote voorraad kleine(re) woningen. Een veelvoud aan nieuw- en verbouwininitiatieven (o.a. omzetten van de bestemming) bereiken de gemeente via de intaketafel (wegwijzer Bouwen en Wonen) en via de reguliere aanvragen van een omgevingsvergunning. Naast nieuw- en verbouw worden ook initiatieven ontvangen op het onttrekken van zelfstandige woningen om deze te splitsen of om te zetten naar kamerverhuur. De ondergrens in het kwaliteitsbeleid is het uitgangspunt om planologisch medewerking te verlenen aan passende plannen van een initiatiefnemer / ontwikkelaar. Zoals in de Woonvisie ook vermeld staat, is de gemeente in situaties met een goede onderbouwing bereid af te wijken van de gestelde kaders. Het is dus nu al mogelijk goede plannen met kleinere plattegronden en bijpassend doelgroep bij de gemeente in te dienen.

- Veilige en gezonde leefomgeving

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van diverse risicobronnen. De VRR heeft een advies uitgebracht dat – omdat de ontwikkeling binnen de 25 en 40 meter van de Nieuwe Maas is gelegen – het van belang is ervoor te zorgen dat de aanwezigen in het geval van een plasbrand op de Nieuwe Maas veilig kunnen vluchten, waarbij het wenselijk is dat men uit de woning van de bron (in dit geval de Nieuwe Maas) af kan vluchten. In het ontwerp bij het bestemmingsplan is rekening gehouden met de vluchtroutes. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 5.6 'Externe Veiligheid' van de Toelichting (onder 5.6.3 'verantwoording en conclusie'). Hierin staat omschreven dat met het advies is rekening gehouden door alle woningen binnen de veiligheidszone de mogelijkheid te bieden om de woning via de zijde van de binnentuin te verlaten. Verder is aangegeven dat het plangebied vanaf twee zijden bereikbaar is (via de Westhavenkade en via de Abel Tasmanlaan, of Bartholomeus van Buerenweg en de Maasboulevard).

- Zorg voor een minder dominante plaats voor de auto

De bij het ontwerpbestemmingsplan vermelde berekening van de parkeerbehoefte heeft als doel de uitvoerbaarheid van het via dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken programma aan te tonen v.w.b. de binnen het gebied te realiseren parkeerbehoefte. Een verlaging van het aantal parkeerplaatsen zal afbreuk doen aan deze uitvoerbaarheid. De uiteindelijke parkeerbehoefte en parkeerregime van de ontwikkeling, wordt bepaald op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling op basis van de parkeernormering uit het dan geldende parkeerbeleid. Voor dit bestemmingsplan geldt dat alle bewonersparkeerplaatsen en een deel van de bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Aanpassing bestemmingsplan

De (beantwoording van de) zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Deltahotel, binnengekomen op 5 april 2022

De upgrade van de Rivierzone is een kans om de functies van het gebied in meerdere opzichten en voor velen te versterken, voor (toekomstige) inwoners en bezoekers van Vlaardingen, recreanten en hotelgasten. De zienswijze heeft betrekking op de Gebiedsvisie Rivierzone, de MER (ontsluiting, paragraaf 7.3 en Bijlage II) en op de verkeerstechnische invulling van de bestemmingsplannen Maaswijk-West en Maasboulevard-Westhavenkade (omdat deze twee plangebieden aansluiten op de Deltaweg).

Samenvatting zienswijze

- Parkeergelegenheid
Heeft het bestemmingsplan invloed op de bestaande parkeerruimte rond het hotel zonder dat hiervoor wordt voorzien in een passende en robuuste alternatieve voorziening? Het verminderen of op afstand brengen van de huidige parkeerplaatsen is – met oog op een toekomstbestendige exploitatie – niet acceptabel. Deze faciliteiten zijn vanaf de bouw onderdeel van het hotel.
- Bereikbaarheid
Afsluiting van de Bartholomeus van Buerenweg is niet acceptabel.

Heeft het bestemmingsplan invloed op de bereikbaarheid voor auto's van en naar het hotel? Een mindere bereikbaarheid is – met oog op een toekomstbestendige exploitatie – niet acceptabel.

De Bartholomeus van Buerenweg zou komen te vervallen, het Maaspark zou worden ontsloten via de Abel Tasmanlaan en de nieuwe weg via het Unileverterrein. Hierdoor vervalt de huidige gastvrije historische entree en wordt de achteringang van het hotel de hoofdingang. Dit is niet acceptabel. Het hotel is vanuit de architectuur (gemeentelijk monument) gericht op een entree via de Bartholomeus van Buerenweg. De complete afwikkeling van verkeer via de westzijde (zoals genoemd in paragraaf 7.3 en Bijlage II van de Mer) is niet acceptabel. Voorgesteld wordt deze route alleen te gebruiken voor expeditie verkeer. Voor hotelgasten dient de huidige route via de Bartholomeus van Buerenweg (via de oostzijde) te worden gehandhaafd, omdat aan die zijde de hoofdingang is gelegen.

- Kwaliteitsimpuls
Het is goed mogelijk om door het Maaspark een hoogwaardige verbinding voor autoverkeer naar het hotel mogelijk te maken. Het hotel denkt graag mee over het kwalitatief inbedden van de bestaande en benodigde voorzieningen in het nieuw te ontwikkelen Maaspark.

Reactie gemeente

Het hotel is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft hoofdzakelijk betrekking op de gebiedsvisie met de bijbehorende MER. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt om die reden verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze op de gebiedsvisie en het MER, omschreven in de 'nota van zienswijzen gebiedsvisie en MER'.

Aanvullend wordt ingegaan op de zienswijze betreffende de aspecten parkeergelegenheid en bereikbaarheid.

- Parkeergelegenheid
De parkeerplaatsen gelegen direct voor het Deltahotel blijven gehandhaafd, de tekst en/of verbeelding in de Gebiedsvisie worden hierop aangepast. De parkeermogelijkheden van voormalig Unilever in het Maaspark komen te vervallen. Verder zal in de Gebiedsvisie worden opgenomen dat, bij het ontwerp van het Maaspark overlopmogelijkheden voor parkeren in of nabij Maaspark zullen worden onderzocht.
- Bereikbaarheid
In de gebiedsvisie wordt in de tekst tot uiting gebracht dat de aanrijroute, zijnde een fietsstraat, kwalitatief van dien aard is dat de zogenoemde historische entree tot zijn recht blijft komen. Aan de zijde van de nog te realiseren parklaan wordt een hoogwaardige entree en verkeersafwikkeling gerealiseerd waardoor de toekomstige bereikbaarheid van het Deltahotel goed geborgd is.

Aanpassing bestemmingsplan

De beantwoording van de zienswijzen leidt niet tot een aanpassing / aanvulling van het bestemmingsplan.

8. Advocatenkantoor Smale, binnengekomen op 28 juli 2021 en op 5 april 2022

Namens China Garden B.V. welke gevestigd is aan de Maasboulevard 2. Dit restaurant bevindt zich direct grenzend aan het te ontwikkelen plangebied.

Namens het restaurant zijn de volgende bescheiden bij de gemeente ingediend:

- Op 28 juli 2021 is een brief ontvangen (dossiernummer: 202165, onderwerp: 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen'). Per brief van de gemeente aan China Garden B.V. van 29 november 2021 is afgesproken dat de inhoud van de brief aan wordt gemerkt als zienswijze op het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- Op 16 november 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruik van de verdiepingen: begane grond, eerste - & tweede verdieping en derde verdieping (zijnde het dakterras) van het bestaande vrijstaande gebouw voor zaalverhuur met het ten gehore brengen van versterkte muziek.
- Op 26 januari en 23 maart 2022 zijn bezwaarschrift(en) ontvangen naar aanleiding van de weigering van de bovengenoemde omgevingsvergunning
 - Ten onrechte geweigerd op basis van ontwerp-gebiedsvisie (niet open geweest voor inspraak en niet in werking getreden).
 - Een modern restaurant past binnen de huidige gebiedsvisie.
 - De plannen van het restaurant zorgen qua geluidbelasting voor een niet zwaardere belasting. Er wordt aan de 10 meter (VNG-richtlijn) voldaan.
 - De parkeerbehoefte neemt niet toe en voldoet ruim aan de al berekende parkeerbehoefte van het restaurant (2015).
 - Geen overleg en geen afspraken tussen Bemog en cliënte over de nieuwe woningplannen van Bemog en het treffen van maatregelen en over de gevolgen van de plannen voor de bedrijfsvoering van cliënte gemaakt. Cliënte heeft wel haar zorgen naar Bemog uitgesproken.
 - Geen overleg met de gemeente.
 - Nieuwbouw zorgt wel voor beperkingen in de bestaande milieuruimte,
 - Op grond van het ingediende bezwaarschrift en het bovenstaande verzoek ik u uw besluit te heroverwegen, dit bezwaarschrift gegrond te verklaren en de weigering te herroepen en om alsnog de omgevingsvergunning te verlenen, een en ander met vergoeding van de kosten als bedoeld in art. 7:15 Awb aan professionele rechtsbijstand en deskundigenkosten.
- Op 5 april 2022 is namens China Garden B.V. een zienswijze ontvangen (dossiernummer: 202165, onderwerp: 'zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, bekend gemaakt via het Gemeenteblad Vlaardingen van 23 februari 2022, nr 77469 en de MER), die zich richt tegen het ontwerpbestemmingsplan (met bijlagen) en het MER.

Op 29 november 2021 is door de gemeente aan China Garden B.V. de schriftelijke toezegging gedaan dat de brief van 28 juli 2021 zal worden aangemerkt als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden worden hieronder onder 'Samenvatting zienswijze' de inhoudelijke punten uit de brief van 28 juli 2021 en uit de zienswijze van 5 april 2022 samengevat, afgewogen en beantwoord.

De inhoudelijke punten uit de aanvraag omgevingsvergunning van 16 november 2021 en uit de bezwaarschriften van 26 januari en 23 maart 2022 zijn op het moment van schrijven (juli / augustus 2022) nog onderwerp van overleg tussen China Garden B.V., Bemog en de gemeente. De punten, de afweging en de beantwoording ervan komen terug in een verweerschrift op de genoemde bezwaarschriften en komen – afhankelijk van de na onderzoek gebleken haalbaarheid en uitvoerbaarheid – terug in een separate planologische procedure voor China Garden B.V. Het betreft de volgende onderwerpen, die voor de volledigheid en zorgvuldigheid in deze nota van zienswijzen worden genoemd, maar buiten de procedure voor voorliggend ontwerpbestemmingsplan blijven:

- Zaalverhuur en versterkte muziek op verdiepingen en dakterras: volgens China Garden B.V. zijn deze punten uit de aanvraag van 16 november 2021 ten onrechte geweigerd o.b.v. Gebiedsvisie Rivierzone (ontwerp, niet in werking getreden).
- Het moderne restaurant past volgens China Garden B.V. binnen de Gebiedsvisie Rivierzone.
- Qua geluid is er volgens China Garden B.V. geen sprake van een zwaardere belasting en er wordt voldaan aan de VNG-richtafstanden. Hierbij geeft de gemeente aan dat de beantwoording deels terugkomt in beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.
- De parkeerbehoefte neemt volgens China Garden B.V. niet toe en past binnen de vergunning uit 2015.
- Er is volgens China Garden B.V. geen overleg geweest en er zijn geen afspraken gemaakt met Bemog.
- Er is volgens China Garden B.V. geen overleg geweest met de gemeente.
- Nieuwbouw zorgt volgens China Garden B.V. wel voor beperkingen in de bestaande milieuruimte.

Samenvatting zienswijze

Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021

In de brief worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Er wordt een belemmering in de huidige bedrijfsexploitatie en in de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden verwacht, doordat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de milieuruimte van het restaurant.
2. Verzet tegen de bouwmogelijkheden van Bemog (de ontwikkelende partij).
3. Nieuwbouw van woningen binnen de Gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie' is niet toegestaan.
4. Nieuwbouw van woningen binnen de Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – Vervoer gevaarlijke stoffen' is niet toegestaan.
5. De milieuruimte van het restaurant wordt genegeerd. Vanaf het dakterras wordt geluid geproduceerd dat cumuleert met Industrielawaai, koelinstallaties en laad- en losactiviteiten. Dit is belastend voor de omwonenden en klachten en aan het restaurant opgelegde maatregelen zijn te verwachten.
6. Er is twijfel over de gehanteerde uitgangspunten voor Geluid, Geur, Verkeer en Parkeren.
7. Privacy: Vanaf de nieuwe appartementen aan de Westhavenkade en Maasboulevard is er sprake van een permanent uitzicht op het terras van het restaurant. Er wordt hiermee niet voldaan aan de juiste afstanden krachtens artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek. Het restaurant is erfpachter en heeft hier geen toestemming voor gegeven. De gemeente maakt hiermee als erfpachtgever inbreuk op het erfpachtrecht van het restaurant.
8. Voor de nieuwbouwplannen wordt afgeweken van de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan (Maaswijk). Het restaurant heeft ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning geen medewerking gekregen in haar wens voor de extra bouwlaag.
9. Noch de gemeente, noch Bemog heeft afspraken gemaakt met het restaurant, terwijl men hier wel voor openstaat en stond.

Zienswijze 'zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, bekend gemaakt via het Gemeenteblad Vlaardingen van 23 februari 2022, nr 77469 en de MER'

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Verzocht wordt:
 - o het ontwerpbesluit te heroverwegen;
 - o de locatie Maasboulevard op te nemen in het plangebied;
 - o de plannen van de vertegenwoordigde v.w.b. zalenverhuur en muziek op het dakterras hierin te bestemmen en;
 - o om de maximale bouwhoogte te verhogen met een extra bouwlaag.
2. Milieuruimte (bestaand): het restaurant maakt ten onrechte geen deel uit van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan, maar heeft wel effecten op de planvorming. Er is onvoldoende rekening gehouden met de milieuruimte van het restaurant
3. Milieuruimte (uitbreidingsplannen): er is geen rekening gehouden met de uitbreidingsplannen van het restaurant. Hier is wel eerder aandacht voor gevraagd.
4. Verzocht wordt de locatie te betrekken in de planvorming en af te stemmen op de geplande woningbouw, inclusief een extra bouwlaag.
5. Geuremissies: in tegenstelling tot hetgeen vermeld is in de Toelichting, is er niet in overleg met de restauranteigenaar bekeken welke maatregelen er nodig zijn om relevante geuremissies te voorkomen. Doordat de nieuwbouw hoger wordt dan o.g.v. het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, is er geen zekerheid dat er geen geuremissies bij de huidige bedrijfsvoering worden waargenomen.
6. Akoestiek: in de toelichting en in bijlage 1 zijn er diverse onjuiste uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de akoestische situatie. Vertegenwoordigde geeft geen toestemming om vertrouwelijke bedrijfsgegevens te vermelden in de Toelichting. Het akoestisch onderzoek en de uitkomsten ervan zijn niet vooraf afgestemd met vertegenwoordigde en mag niet worden gebruikt.
7. Bouwhoogten: uit de verschillende (ruimtelijke) ontwerpbesluiten blijkt dat de maximale bouwhoogten van de geplande bebouwing hoger zijn dan de maximale bouwhoogte voor het bestaande restaurant (conform vigerend bestemmingsplan is dit 15 meter). Dit maakt de geplande nieuwbouw niet uitvoerbaar. Ten onrechte zijn de richtafstanden o.b.v. de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) niet gehanteerd. Verzocht wordt Maasboulevard 2 in het plangebied op te nemen en de maximale bouwhoogte van het restaurant te vergroten.
8. Vertegenwoordigde verzet zich tegen het feit dat niet dezelfde ruimtelijke mogelijkheden worden verkregen als andere ondernemers in het plangebied en in de Rivierzone (volgens de Gebiedsvisie). Diverse normen worden verruimd in het kader van het voorliggende bouwproject, maar het restaurant wordt beperkt in haar huidige en (eventueel gewenste) toekomstige milieuruimte. In dit verband is het bouwplan niet proportioneel en niet evenredig wat betreft de bouwhoogtes.

Reactie gemeente

Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021

1. Milieuruimte (bestaande bedrijfsvoering): Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade is dat de vigerende milieuruimte van het restaurant wordt gerespecteerd. Dat betekent dat in de onderbouwing rekening dient te worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden die de vigerende bestemming (horeca uit categorie 1 en 2) biedt. In de bestaande situatie zijn de bestaande woningen aan de Westhavenkade mede bepalend voor die milieuruimte.
2. Milieuruimte (uitbreidingsplannen): Het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade richt zich op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de locatie Pietersen. De begrenzing van het plangebied is daarop afgestemd. Voor de uitbreidingsplannen van het restaurant kan voor zover deze niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Maaswijk' een separate ruimtelijke procedure worden doorlopen. Voorwaarde is wel dat uitvoerbaarheid van de beoogde uitbreidingsplannen is aangetoond, daarover is op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid.
3. Gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie': Voor het hele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie', omdat het plangebied in de geluidszone ligt van de gezoneerde industrieterreinen Vulcaanhaven - Koningin Wilhelminahaven - Klein Vettenoord en Botlek – Pernis. Het betreft een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies – zoals woningen - dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. De uiterste grenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A). Bij vervangende nieuwbouw kan onder voorwaarden een hogere waarde tot 65 dB(A) worden vastgesteld. Binnen deze gebiedsaanduiding is woningbouw onder voorwaarden mogelijk. De optredende geluidbelastingen door het industrieterrein Botlek-Pernis vormen aanleiding om voor een deel van de woningen gebruik te maken van de Interimwet Stad-en-Milieubenadering. In de Toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.4) en het rapport met de onderbouwing van het Stap 3-besluit en het hogere waardenbesluit (bijlage 3 van bijlage van deze Toelichting) is onderbouwd op welke wijze wordt voldaan aan de eisen die aan een dergelijk besluit worden gesteld.
4. Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – Vervoer gevaarlijke stoffen': Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' vanwege de ligging van het plangebied binnen het plasbrandaandachtsgebied langs de Nieuwe Maas. Nieuwe bebouwing in deze zone is - onder voorwaarden - uitsluitend toegestaan na afwijking (via een omgevingsvergunning). De veiligheidszone (40 meter vanaf de oeverlijn) is alleen opgenomen vóór de bouwgrens richting Maasboulevard. Toetsing van het gedeelte van het beoogde appartementengebouw dat door middel van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is opgenomen in paragraaf 5.6.2 en paragraaf 5.9.3 van de Toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. De realisatie van het appartementengebouw hoeft daarom bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen niet nogmaals getoetst te worden. Over het bouwen binnen de veiligheidszone heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en de VRR.
5. Geluid: Voor de uitgangpunten die zijn gehanteerd in het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan is voor het aantal personen op het dakterras en de installaties op het dak uitgegaan van de tekeningen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van het restaurant. Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen het restaurant, de ontwikkelaar, de gemeente en de verschillende betrokken adviseurs. Ook heeft het restaurant op verzoek van de ontwikkelaar informatie aangeleverd over de relevante geluidbronnen en dak installaties t.b.v. geur. Op basis daarvan zijn naar aanleiding van de zienswijze diverse aanpassingen doorgevoerd in het akoestisch onderzoek om de uitgangspunten voor de bedrijfssituatie van het restaurant af te stemmen op de bestaande maximale milieuruimte.

Op basis van deze aanpassingen concluderen de gemeente dat op deze meest maatgevende nieuwe woningen sprake is van een overschrijding van de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hierover heeft afstemming met DCMR plaatsgevonden. Het Activiteitenbesluit biedt ruimte om met maatwerkvoorschriften de hogere geluidbelastingen op de gevels van het bouwplan toe te staan. Gezien de eisen die in het kader van het Stap 3-besluit en hogere waardenbesluit worden gesteld aan de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen, zal ondanks de overschrijding van de standaardgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit sprake zijn van een aanvaardbaar binnenniveau. Hiermee is er voldoende zekerheid dat maatwerkvoorschriften kunnen worden vastgesteld. In de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan is vastgelegd dat de nieuwe woningen pas in gebruik kunnen worden genomen op het moment dat de vereiste maatwerkvoorschriften zijn verleend. Hiermee is geborgd dat de bestaande geluidruimte van het restaurant niet wordt beperkt door de beoogde woningen.

6. Geur : Waar het gaat om de vigerende milieuruimte is ook het aspect geur relevant. In het verleden hebben er verschillende overleggen plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar (Bemog) en de eigenaar van het restaurant, waarbij ook mogelijke geurhinder door de installaties op het dak aan de orde is gekomen. Op grond van het Activiteitenbesluit dient in algemene zin geurhinder bij geurgevoelige objecten te worden voorkomen, dan wel (voor zover dat niet mogelijk is) tot een aanvaardbaar niveau te worden beperkt. In het Activiteitenbesluit zijn de volgende specifieke voorwaarden opgenomen voor het bereiden van voedingsmiddelen. Emissies naar de buitenlucht dienen (a) ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing te worden afgevoerd; of (b) geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie. Door de realisatie van één van de beoogde appartementen kan niet langer worden voldaan aan de eerste eis. Dit kan worden opgelost door een beperkte verhoging van de bestaande afzuiginstallatie op het dak of door het gebruik van een ontgeuringsinstallatie. De kosten die samenhangen met deze maatregelen komen voor rekening van de ontwikkelaar. Naar aanleiding van de zienswijze is in het bestemmingsplan aan de realisatie van het betreffende maatgevende appartement de voorwaarde verbonden dat de benodigde geurmaatregelen zijn getroffen. Daarnaast is in het bestemmingsplan ook de uitvoerbaarheid onderbouwd van een variant waarbij het appartement niet wordt gerealiseerd en wordt vervangen door een dakterras in combinatie met een (geluid)afschermde voorziening. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet afhankelijk van het treffen van geurmaatregelen.

Verkeer- en parkeren: In de Toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd op welke wijze wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade ten opzichte van de bestaande situatie niet leidt tot een toename van parkeerdruk in de directe omgeving. De ontsluiting van de parkeervoorziening vindt plaats via de Columbusstraat. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bereikbaarheid van het restaurant. Op het vlak van verkeer en parkeren zal er geen sprake zijn van negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van China Garden.

7. Privacy: Wat betreft het onderdeel dat zich richt op privacy is in overleg met de ontwikkelende partij kritisch gekeken naar de situering van de buitenruimtes ten opzichte van het dakterras van het restaurant. Dat heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan waarbij de afstand tussen de buitenruimte van het appartement dat grenst aan het dakterras aanzienlijk is vergroot. De Toelichting is hierop aangepast. Voor de woningen aan de Westhavenkade zijn er gezien de situering van de buitenruimtes en raamopeningen geen situaties die vanuit het oogpunt van privacy onaanvaardbaar zijn. In alle gevallen wordt voldaan aan de eisen uit artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Ten aanzien van het standpunt dat de gemeente als erfpachtgever inbreuk op het erfpachtrecht van het restaurant zou maken, wordt aangegeven dat de erfpachtrelatie tussen de gemeente en China Garden vanaf 2019 niet meer bestaat. In dat jaar is het bloot-eigendom van het kadastrale perceel van het restaurant geleverd aan de restauranteigenaar. Er is hiermee ook geen sprake van enige inbreuk op een erfpachtrecht.
8. De bouwhoogte van het beoogde bouwplan past inderdaad niet binnen de maximale bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Dit is een van de aanleidingen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan Maasboulevard-

Westhavenkade zijn zorgvuldig zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving, waaronder de bouwhoogte van het restaurant. De bestaande bebouwing aan de Westhavenkade direct ten noorden van het plangebied is met 4 bouwlagen lager dan de bestaande bebouwing aan de Maasboulevard direct ten westen van het plangebied (welke 5 bouwlagen heeft). Het bouwplan en de daarmee samenhangende maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan zijn daarop afgestemd. Ten aanzien van het verzoek om een extra bouwlaag wordt gewezen op de vergunning die aan China Garden in 2015 is verleend in het kader van de nieuwbouw (herbouw op dezelfde locatie en in dezelfde omvang) en van de huidige bedrijfsvoering. Wegens de ligging van het restaurant binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – Vervoer gevaarlijke stoffen' zou nieuwbouw met een extra bouwlaag geleid hebben tot een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure. Dit is destijds aan de eigenaar van het restaurant voorgelegd en deze heeft destijds besloten ervan af te zien. Het verzoek ligt anno 2022 opnieuw voor en zal in het kader van een separate procedure (met uitgebreide voorbereidingsprocedure) worden beoordeeld.

9. De gemeente kan zich niet vinden in de stelling dat er geen afspraken zijn gemaakt met het restaurant.

Zienswijze 'zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, bekend gemaakt via het Gemeenteblad Vlaardingen van 23 februari 2022, nr 77469 en de MER'

1. Opnemen in plangebied bestemmingsplan: Ten aanzien van het opnemen van (de locatie van) het restaurant in het plangebied van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het verzoek is afgewogen en tevens is voorgelegd aan de ontwikkelende partij. Het bestemmingsplan wordt opgesteld om een juridisch-planologisch kader te creëren voor de herontwikkeling van de locatie Pietersen, met appartementen en een mogelijkheid tot een beperkt kantooroppervlak. De ruimtelijke en milieutechnische relatie tussen de nieuw te bouwen woningen en het restaurant dient in het bestemmingsplan te worden onderbouwd en in het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat het restaurant niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. In het kader van de uitvoerbaarheid geeft het bestemmingsplan hier blijk van. Hiernaast zijn de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de uitbreidingsplannen van het restaurant op dit moment nog onvoldoende concreet en onvoldoende met onderzoeken onderbouwd dat het meegenomen kan worden in het bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade (dat thans zo goed als gereed is voor vaststelling). De gemeente heeft om deze reden besloten de locatie van het restaurant niet op te nemen in de planvorming.

Zalenverhuur en muziek op het dakterras: ten aanzien van het verzoek de plannen w.b. zalenverhuur en muziek op het dakterras hierin te bestemmen kan worden aangegeven dat deze activiteiten niet zijn toegestaan binnen de vigerende bestemming 'Gemengd 4' uit het bestemmingsplan 'Maaswijk', welke ruimte biedt voor horeca categorie 1 en 2. Daarnaast blijkt uit een beoordeling door DCMR van de ingediende stukken in het kader van de melding Activiteitenbesluit dat deze activiteiten akoestisch gezien ook niet zonder meer inpasbaar zijn. Deze activiteiten zijn zoals eerder aangegeven onderwerp van overleg tussen China Garden B.V., Bemog en de gemeente. In dit overleg zal gezocht worden naar de mate waarin, de wijze waarop en onder welke voorwaarden de gewenste activiteiten mogelijk gemaakt kunnen worden.

Toekennen van een extra bouwlaag: voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder bullet 8 van de 'beantwoording Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021'.

2. Milieuruimte (bestaand): voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder bullet 1 van de 'beantwoording Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021'.
3. Milieuruimte (uitbreidingsplannen): voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder bullet 2 van de 'beantwoording Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021'.
4. Opnemen in plangebied bestemmingsplan en extra bouwlaag: voor de beantwoording wordt verwezen naar bullet 1 van de beantwoording 'Zienswijze 'zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, bekend gemaakt via het Gemeenteblad Vlaardingen van 23 februari 2022, nr 77469 en de MER'.
5. Geuremissies: voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder bullet 6 van de 'beantwoording Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021'.
6. Akoestiek: voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder bullet 5 van de 'beantwoording Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021'. Aanvullend wordt aangegeven dat de bedoelde gegevens naar inzicht van de gemeente geen vertrouwelijke bedrijfsgegevens betreft. Wel had achteraf bezien vooraf meer zorgvuldige afstemming moeten plaatsvinden over de te hanteren uitgangspunten
7. Bouwhoogten en VNG-richtlijnen: voor de beantwoording aangaande de bouwhoogten wordt verwezen naar de beantwoording onder bullet 8 van de 'beantwoording Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021'. Hiernaast wordt ten onrechte in de zienswijze aangegeven dat voorbij is gegaan aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Een restaurant valt op grond van de VNG-publicatie in categorie 1. Dat betekent voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' dient te worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. In een gemengd gebied (zoals de Rivierzone) zou deze richtafstand zelfs nog kunnen worden verkleind en zijn woningen en restaurants direct grenzend aan elkaar mogelijk. Dat vraagt echter wel om een zorgvuldige inpassing met name waar het gaat om de voorgenoemde aspecten geluid en geur.
8. Beperking huidige bedrijfsvoering / aantasting milieuruimte en te weinig uitbreidingsmogelijkheden: voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder bullet 1, 2 en 8 van de 'beantwoording Brief 'nieuwbouwplannen Bemog naast en achter het restaurant aan de Maasboulevard 2 te Vlaardingen' d.d. 28 juli 2021'.

Aanpassing bestemmingsplan

De (beantwoording van de) zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassing heeft betrekking op de volgende aspecten:

- Het akoestisch onderzoek is afgestemd op de milieuruimte van China Garden. De resultaten met een nadere analyse zijn verwerkt in paragraaf 5.4 van de Toelichting.;
- In de planregels is aan de realisatie van een van de appartementen aan de Maasboulevard de voorwaarde verbonden dat geurmaatregelen worden getroffen zodat het restaurant kan voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Tevens is in de plantoelichting onderbouwd dat ook zonder het betreffende appartement sprake is van een uitvoerbaar plan.
- Paragraaf 3.3 van de Toelichting is aangevuld met een onderbouwing voor het aspect privacy.