

Bestemmingsplan Maasboulevard-Westhavenkade

Toelichting Ambtshalve Wijzigingen en Staat van Wijzigingen

1. TOELICHTING OP DE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Tussen de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan, zijn er naast wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen ook ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. In dit hoofdstuk worden de onderwerpen benoemd die tot ambtshalve wijzigingen hebben geleid met een bijbehorende beschrijving wat er inhoudelijk aan het plan is gewijzigd. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in wijzigingen in het bestemmingsplan zelf (dat wil zeggen Toelichting, Regels en Verbeelding) en wijzigingen in de documenten die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Bestemmingsplan	Wijzigingen
Algemene actualisatie	De plantoelichting is op onderdelen geactualiseerd naar aanleiding van wijzigingen en aanvullingen in onderzoeksrapporten en beleidskaders die in het bestemmingsplan aan de orde komen.
IMRO-codering	De IMRO-codering is aangepast van NL.IMRO.0622.0285bpPiet2018-0020, naar NL.IMRO.0622.0285bpPiet2018-0030
Parkeerregeling	Artikel 15 lid 15.2.1 in het ontwerpbestemming bevat een verschrijving. Dit is gecorrigeerd.
Waterveiligheid	In artikel 5 lid 5.2 onder a van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat de begane grondlaag van gebouwen op een minimale hoogte moet worden gerealiseerd. In deze bepaling is de term 'gebouwen' gewijzigd in 'woningen'. Dit conform de regeling in bijvoorbeeld bestemmingsplan Eiland van Speyk. De betreffende voorwaarde is namelijk uitsluitend relevant voor woningen. Andere functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, kunnen wel op een lager peilniveau worden toegestaan.

Onderzoeken / Bijlagen	Wijzigingen
Onderzoek stikstofdepositie (bijlage 6)	De eerder uitgevoerde stikstofdepositieberekening is geactualiseerd.
Aanvulling MER	De aanvulling op het MER is verwerkt in hoofdstuk 5 van de plantoelichting en als bijlage toegevoegd.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

Dit hoofdstuk vormt de Staat van Wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze Staat vormt het overzicht van alle wijzigingen die bij de vaststelling zijn doorgevoerd in de Regels en op de Verbeelding, die samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. Paragraaf 2.1 bevat de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en paragraaf 2.2 de ambtshalve wijzigingen. Voor de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de Toelichting wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

2.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

De cursief weergegeven passages betreffen de gewijzigde, nieuwe formulering van de betreffende bepalingen.

Artikel 1 Begrippen

- Lid 1.25 (Peil) is aangepast en luidt nu als volgt:
'3,70 m +NAP'.

Artikel 5 Wonen

- Lid 5.2.1 onder a is aangepast en luidt nu als volgt:
 - a. de begane grondlaag van woningen dient op minimaal 3,70 m + NAP te worden gerealiseerd;
- Aan lid 5.2 zijn enkele bouwregels toegevoegd. Deze hebben als strekking dat er 1 appartement, gelegen binnen 25 m vanaf de geurinstallatie op het dak van het naastgelegen restaurant, vervalt.
- Een nieuw lid 5.3 is ingevoegd, met een bevoegdheid voor het college tot afwijken van de betreffende regels, voor het toestaan van 1 extra woning, onder de voorwaarde dat is aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen voor geur uit artikel 3.103 van de Activiteitenregeling milieubeheer.
- Aan lid 5.3 (oud) is een nieuw sub c toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - c. *het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als voor de naastgelegen horecagelegenheid de benodigde maatwerkvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn verleend, waarmee de bestaande milieurechten van de betreffende horecagelegenheid worden gerespecteerd;*
- Aan lid 5.3 (oud) is een nieuw sub d toegevoegd. Het betreft een voorwaardelijke verplichting met als strekking dat er een (vervangende) geluidafschermende voorziening wordt gerealiseerd ter plaatse van het vervallen appartement.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

- Lid 12.4.1 onderdeel a onder a is aangepast en luidt nu als volgt:
 - a. het verlagen of ophogen van de bodem;

Bijlage

(Ontwerp) Stap 3-besluit Interimwet Stad en Milieubenadering

- Paragraaf 6.2, voorwaarden en compenserende maatregelen, onder 1, is aangepast en luidt nu als volgt:
 1. *Voor de woningen wordt uitgegaan van een binnenniveau van maximaal 33 dB. Dat betekent dat de geluidwering groter of gelijk dient te zijn aan het verschil tussen de totale geluidbelasting (L_{totaal}) minus een karakteristiek binnenniveau van 33 dB. Bij het bepalen van de geluidwering wordt rekening gehouden met het laagfrequente karakter van een deel van het geluid conform de uitgangspunten en werkwijze zoals die zijn vastgelegd in bijlage 3 bij het besluit.*
- Bijlage 3 is toegevoegd aan het besluit.
- Paragraaf 6.2, voorwaarden en compenserende maatregelen, onder 4, is aangepast en luidt nu als volgt:
 4. *Als een woning niet beschikt over een geluidluwe gevel worden ter plaatse van de slaapkamers maatregelen getroffen om natuurlijk ventileren/spuien mogelijk te maken zonder dat sprake is van hoge geluidbelastingen. Het geluid wordt dermate gereduceerd dat het binnenniveau ten minste gelijkwaardig is aan het binnenniveau dat wordt verkregen bij een geopend raam in een geluidluwe gevel. Een uitzondering is alleen mogelijk wanneer dit ertoe leidt dat op andere punten (bijvoorbeeld daglichttoetreding) niet kan worden voldaan aan de geldende eisen. In die gevallen kan na akkoord van gemeente en DCMR gemotiveerd worden afgeweken.*

(Ontwerp) Hogere waardenbesluit Wet geluidhinder

- Paragraaf 6.3, voorwaarden, onder 1, is aangepast en luidt nu als volgt:
 1. Voor de woningen wordt uitgegaan van een binnenniveau van maximaal 33 dB. Dat betekent dat de geluidwering groter of gelijk dient te zijn aan het verschil tussen de totale geluidbelasting (L_{totaal}) minus een karakteristiek binnenniveau van 33 dB. Bij het bepalen van de geluidwering wordt rekening gehouden met het laagfrequente karakter van een deel van het geluid conform de uitgangspunten en werkwijze zoals die zijn vastgelegd in bijlage 3 bij het besluit.
- Bijlage 3 is toegevoegd aan het besluit.

Verbeelding

- Het maximum aantal woningen binnen de bestemming Wonen is gewijzigd in 78.
- De nieuwe bouwaanduidingen binnen de bestemming Wonen zijn toegevoegd op de Verbeelding.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels

De cursief weergegeven passages betreffen de gewijzigde, nieuwe formulering van de betreffende bepalingen.

Artikel 5 Wonen

- Lid 5.2.1 onder a is aangepast en luidt nu als volgt:
 - b. de begane grondlaag van *woningen* dient op minimaal 3,70 m + NAP te worden gerealiseerd;

Artikel 15 Overige regels

- Lid 15.2.1 is aangepast en luidt nu als volgt:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag is aangetoond dat voorzien is in *voldoende parkeergelegenheid*, daar onder begrepen parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden, overeenkomstig de geldende Beleidsregel Parkeernormen 2019 of de rechtsopvolger daarvan.

2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de in 2.1 en 2.2 genoemde onderdelen gewijzigd vastgesteld.