

Maassluis

Koningshoek e.o.

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:
065-KH-01

projectleider:

Arjen Stam

auteur(s):

planstatus

datum:
juli 2016

opdrachtgever:

gemeente Maassluis

Inhoud

1.	Zienswijzen	4
1.1.	Zienswijze 1 – Dhr. de Waard	4
1.2.	Zienswijze 2 – Hoogheemraadschap van Delfland	6
1.3.	Zienswijze 3 – Dhr. Arts	7
1.4.	Zienswijze 4 – Dhr. van der Lugt	8

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording zijn de samenvattingen van de op het ontwerp bestemmingsplan 'Koningshoek e.o.' ingediende zienswijzen opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koningshoek e.o.' heeft met ingang van 29 april 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Het plan is in genoemde termijn zowel digitaal als in papieren versie te raadplegen geweest.

In deze Nota van Beantwoording zijn de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere indiener heeft een nummer gekregen om de zienswijzen te kunnen onderscheiden. Per reactie wordt verwezen naar het toegekende nummer. In het overzicht is de inhoud van de zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Met betrekking tot de ingediende zienswijzen wordt de opmerking gemaakt dat die onderdelen van de ingediende reacties, die niet expliciet worden genoemd, wel bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

1. Zienswijzen

1.1. Zienswijze 1 – Dhr. de Waard

Samenvatting

1. Het extra parkeren op de plek waar nu de tijdelijke Aldi staat is onlogisch, gezien het feit dat de Hema en Aldi in de oostzijde van het winkelcentrum komen.
2. De ondergrond en de plankaart passen niet op elkaar. Aangezien de ondergrond geen juridische status heeft (aldus de reactie van gemeente op eerdere inspraakreactie), vraagt de indiener zich af waar er dan aan vastgehouden dient te worden.
3. Indiener kan instemmen met de voorgenomen bouwmassa van het winkelcentrum maar is van mening dat het aantal aangegeven vierkante meters uitbreiding niet klopt.
4. Indiener pleit voor behoud van het stukje groen ten noorden van Koningshoek. Indiener maakt daarom bezwaar tegen het extra fietspad. Gebruik via 2 fietspaden langs de Westlandseweg, het pad ten zuiden van het stadhuis en de bestaande weg van de Botter voldoen ruimschoots.
5. De bestemming groen van het veldje tussen Koningshoek en de buurt Koningshoek Noord moet gehandhaafd blijven in plaats van grijs. Indiener is van mening dat aanleg van extra paden of het verleggen van bestaande paden moet worden voorkomen. Overleg over een eventuele herinrichting moet plaatsvinden met bewoners.
6. Indiener pleit voor het regelen van de bevoorrading van de Albert Heijn voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener geeft aan dat dit goed geregeld dient te worden en niet vanaf 04.00 in de ochtend zoals nu gebeurt.
7. Indiener vraagt zich af of de horecavoorziening (met max. 9 zitplaatsen) bij het station ten koste gaat van eerder geplande horeca tegenover de natuurspeeltuin op het Balkon. Indiener is van mening dat deze locatie niet in overeenstemming is met de horecanota Maassluis.
8. Indiener vraagt zich af of de bebouwing/verbouwing van gymzaal Haydnlaan door MBV Green Eagles, vanwege afwijking van accommodatienota/sportnota, nu definitief onmogelijk is. En of de zaal nog aangepast kan worden voor sport en onderwijs.
9. De uitbreiding school of andere voorzieningen op het schoolplein aan de Haydnlaan wordt nu mogelijk gemaakt, de gemeenteraad heeft middelen beschikbaar gesteld en de uitvoering is begonnen. Indiener geeft aan dat er volgens reactie op zijn inspraakreactie nog geen concrete plannen bekend zijn, terwijl de raad hierover wel was geïnformeerd.
10. Indiener is van mening dat de toegang tot het stadhuis wordt verslechterd. De weg naar het stadhuis wordt versmald door de bouw van nieuwe winkels (Hema en Aldi?) waardoor de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het stadhuis minder wordt. Indiener geeft aan dat de reactie op zijn inspraakreactie gaat over het fietspad. Indiener bedoelt echter de toegangsweg naar het stadhuis.

Reactie

1. Gezien de uitbreiding van het winkelcentrum is er meer parkeergelegenheid noodzakelijk om in de extra toestroom van winkelpubliek te voorzien. Ter plaatse van de

tijdelijke Aldi is er ruimte voor extra parkeermogelijkheid. Het parkeren aan de westzijde van het winkelcentrum komt de spreiding van de verkeersdruk rondom het winkelcentrum ten goede. Daarnaast wordt de doorstroom van winkelend publiek door het winkelcentrum bevorderd, hetgeen ten goede komt aan de zichtbaarheid van overige winkels in Koningshoek en daarmee aan de levensvatbaarheid van het winkelcentrum als geheel.

2. Ten behoeve van de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie) aangehouden, een gedetailleerde digitale kaart van heel Nederland. Daarin worden alle objecten als gebouwen, wegen, water, spoorlijnen en groen op een eenduidige manier vastgelegd. De ondergrond die getoond wordt op ruimtelijkeplannen.nl kan hiervan afwijken. Opgemerkt dient te worden dat de ondergrond die gebruikt wordt in een bestemmingplan slechts een hulpmiddel is bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De ondergrond heeft zoals gezegd geen formele juridische status. Onder de analoge planverbeelding die schaal 1:1.000 beschikbaar is, is de BGT ondergrond ter signalering opgenomen.
3. Van het bestaande winkelcentrum wordt een gedeelte gesloopt en er wordt een deel nieuw gebouwd. Het bestaande winkelcentrum heeft een oppervlakte van ca. 20.000 m². Daarvan zal ca. 1.160 m² worden gesloopt. De nieuwbouw bedraagt ca. 4.860 m², waardoor de netto uitbreiding ca. 3.700 m² bedraagt.
4. Het gebied Koningshoek maakt onderdeel uit van de gemeentelijke fietshoofdstructuur. Op basis van de Fietsbeleidsnota 2010-2014 dient er een fietspad te zijn als verbinding tussen de Beethovenlaan en de Uiverlaan. Tot op heden was die niet aanwezig waardoor men over het parkeerterrein fietste of door de woonwijk. Dit was een ongewenste situatie. Met de herinrichting van het buitengebied en de aanleg van dit fietspad wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijke beleid en wordt een veilige situatie gecreëerd. Daarbij zal voldoende groen terug worden gebracht rekening houdend met de kwaliteit en de leefomgeving.
5. Het veldje met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zal als 'Groen' bestemd worden.
6. Albert Heijn is inmiddels akkoord met de nieuwe expeditie oplossing, waarbij de vrachtwagens direct vanaf de Uiverlaan bevoorraden en bij vertrek met een 180 graden bocht weer terugrijden naar de Uiverlaan. De huidige overlast voor de bewoners van Boeier en Botter wordt hiermee weggenomen. De tijden van bevoorrading worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar zijn aan voorschriften gebonden in het kader van het activiteitenbesluit milieubeheer. Overtreding van deze voorschriften kunnen gemeld worden bij de DCMR Milieudienst Rijnmond.
7. Binnen het bestemmingsplan Koningshoek e.o. is alleen horeca toegestaan binnen de bestemming 'Centrum' en ondergeschikte horeca binnen de bestemming 'Sport'. De bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Verkeer – Railverkeer' ter plaatse van het station staan dit niet toe. Derhalve wordt een horecavoorziening bij het station niet toegestaan en is er geen sprake van strijdigheid met de horecanota van Maassluis.
8. Onderhavig bestemmingsplan legt de huidige bestaande situatie vast voor wat betreft de gymzaal en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Het voornemen uit de sportnota om de gymzaal aan de Haydnlaan om te vormen tot een sportzaal is nog niet dermate concreet dat de opname daarvan in het bestemmingsplan mogelijk is. Dat wil niet zeggen dat in de toekomst een uitbreiding van de sportzaal niet mogelijk is. De huidige sportzaal kan ten behoeve van het onderwijs voor gymlessen worden blijven gebruikt.
9. De oude school aan de Haydnlaan 3 is niet meer een school, maar een voorziening waar het wijkteam in wordt gerealiseerd. Dit past onder de noemer maatschappelijke voorziening; als gevolg van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn namelijk naast de onderwijsfunctie diverse andere maatschappelijke voorzieningen mogelijk, waarbij

voorzieningen inzake religie en een uitvaartcentrum echter zijn uitgesloten. In tegenstelling tot hetgeen indiener stelt wordt het voormalige schoolgebouw niet uitgebreid, maar zijn er financiële middelen beschikbaar gesteld om interne verbouwingen mogelijk te maken voor de huisvesting van dit wijkteam. De behandeling van de inspraakreacties en het besluit van de gemeenteraad tot beschikbaarstelling van deze financiële middelen hebben elkaar in de tijd gekruisd.

10. Bij de totstandkoming van het ontwerp is uitgebreid afstemming geweest met de architect van het stadhuis om de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het stadhuis te waarborgen. Zo is het ontwerp van de nieuwe gevel van het winkelcentrum afgestemd op de kleinschaligheid van het stadhuis en het stadhuisplein en is de nieuwe gevellijn gelijk gehouden aan de huidige gevellijn van het postkantoor. De toegangsweg naar het stadhuis wordt dus niet versmald en blijft gelijk aan de huidige situatie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op grond van punt 5. De overige punten leiden niet tot aanpassing.

1.2. Zienswijze 2 – Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

1. Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat er voldoende invulling is gegeven aan compenserende watermaatregelen in de toelichting. Echter is deze intentie niet opgenomen in de juridische regeling van het plan. Het Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt om de benodigde watercompensatiemaatregelen te borgen in de juridische regeling van het plan.
2. Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat er mogelijk efficiëntere maatregelen met betrekking tot watercompensatie zijn en bekijkt graag samen welke maatregel het meest efficiënt en wenselijk is. Bij voorkeur gebeurt dit voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.
3. Er wordt verwezen naar het Waterbeheerplan 2010-2015, het Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt om te verwijzen naar het Waterbeheerplan 2016-2021.
4. De berekening om de kernzone van regionale waterkeringen is niet juist beschreven in de toelichting. Er wordt verzocht dit uit de tekst te verwijderen. De juiste afmetingen zijn te vinden in de Legger Regionale Waterkeringen.

Reactie

1. De voorgestelde watercompensatiemaatregelen worden juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
2. De gemeente staat open voor een constructief overleg over mogelijk efficiëntere maatregelen. Buiten de formele kaders van onderhavig bestemmingsplan zal hiervoor (op korte termijn) een overleg worden ingepland. Mocht dit overleg (voor vaststelling van het bestemmingsplan) tot een specifieke maatregelen leiden, dan wordt de gekozen maatregel alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.
3. Het Waterbeheerplan 2016-2021 wordt opgenomen in de toelichting.
4. De berekening wordt uit de tekst verwijderd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op grond van de punten 1, 3 en 4. Punt 2 leidt niet tot aanpassing.

1.3. Zienswijze 3 – Dhr. Arts

Samenvatting

1. In de toelichting (paragraaf 5.3) wordt twee maal gesproken over Botter, dit moet Boeier zijn.
2. Volgens indiener zijn er op dit moment nauwelijks klachten van omwonende over de bevoorrading bij AH en indiener is van mening dat deze klachten wel gaan komen. Indiener stelt voor om de huidige wijze van bevoorrading van AH te behouden en in te passen in het nieuwe inrichtingsplan voor het parkeerterrein bij AH.
3. Indiener geeft aan dat de bevoorrading bij de AH dusdanig vaak gebeurt en kort bij omwonenden, dat het de gemeente had gesierd hier een in pandige bevoorrading te realiseren. Zoals ook in eerder plannen was voorzien.
4. Indiener is van mening dat de nieuwe manier van de bevoorrading van de AH een stuk dichter dan de in het bestemmingsplan genoemde 17 meter, bij de huizen aan de Boeier komt te liggen. Indiener voorziet dat het laden en lossen van de trekker-opleggercombinaties vooral tijdens de nachtelijke uren tot ernstige verstoring van de nachtrust voor omwonenden zal leiden.
5. Indiener vraagt zich af waarop de opmerking is gebaseerd dat er geen negatieve effecten voor de milieuhinder ter plaatse van de omliggende woningen (bevoorrading AH) zijn. Aangezien er nog geen inzicht bestaat op de wijze waarop de nieuwe bevoorrading wordt ingevuld. Dat er geen hinder te verwachten valt kan dan ook nog niet geconcludeerd worden.

Reactie

1. De tekstuele aanpassing wordt doorgevoerd in het bestemmingsplan.
2. In overleg met de bewoners van Boeier en Botter is gesproken over een expeditie oplossing bij Albert Heijn die het belang van de omwonenden waarborgt en geluidsoverlast beperkt. In dit overleg is juist aangegeven dat de huidige wijze van bevoorrading teveel overlast geeft en niet gewenst is. De verwachting van indiener dat er klachten gaan komen van omwonenden indien uitvoering wordt gegeven aan het nieuwe manoeuvreren en bevoorraden van Albert Heijn wordt niet gedeeld. In overleg met omwonenden is juist gekozen om direct vanaf de Uiverlaan te bevoorraden (langs het gebouw) en bij vertrek met een 180 graden bocht weer terug te rijden naar de Uiverlaan. De huidige overlast voor de bewoners van Boeier en Botter wordt hiermee weggenomen. Albert Heijn is inmiddels akkoord met deze nieuwe expeditie oplossing.
3. De omvang en tijden van bevoorrading worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar zijn aan voorschriften gebonden in het kader van het activiteitenbesluit milieubeheer. Overtreding van deze voorschriften kunnen gemeld worden bij de DCMR Milieudienst Rijnmond.
4. De genoemde 17 meter is de afstand tussen het winkelcentrum en de dichtstbijzijnde woning aan de Boeier. Deze blijft ongewijzigd, en heeft betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering (grens bestemming 'Centrum' en 'Wonen'). Aan de hand van de VNG-publicatie heeft een supermarkt een milieucategorie 1. Aangezien de woning in een gebied met functiemenging ligt, is de bijbehorende richtafstand 0 meter. Derhalve wordt er voor het aspect bedrijven en milieuzonering voldaan aan goede ruimtelijke ordening. De concrete manier van bevoorrading wordt in deze VNG-publicatie niet meegenomen. De afstand tussen de bevoorrading en de woning is meer dan de genoemde 17 meter en neemt niet af ten opzichte van de huidige situatie. De tijden van bevoorrading worden niet vastgelegd middels een

bestemmingsplan, maar zijn aan voorschriften verbonden in het kader van het activiteitenbesluit milieuhinder.

5. Op basis van bovenstaande – een verbeterde bevoorradingsroute, gelijkblijvende afstanden en borging middels het activiteitenbesluit milieuhinder – kan worden geconcludeerd dat als gevolg van deze concrete ontwikkeling geen onevenredig negatieve effecten voor de omgeving zijn te verwachten.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op grond van punt 1. De overige punten leiden niet tot aanpassing.

1.4. Zienswijze 4 – Dhr. van der Lugt

Samenvatting

1. Het bevreemdt de indiener dat de inrichting van de openbare ruimte in handen is van twee commerciële partijen. Het commerciële belang komt op de eerste plaats en het belang van de omwonenden op de tweede.
2. Indiener is van mening dat de gedane toezeggingen omtrent het aanpassen van het laden en lossen van de AH vaag zijn. Dit biedt geen zekerheden voor omwonenden.
3. Indiener merkt op dat het huidige laden en lossen steeds grotere vormen aanneemt en nu al voor een behoorlijke overlast zorgen.
4. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zo in te richten dat het belang van omwonende gewaarborgd is. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de woonwijk geen onderdeel kan zijn van het laden en lossen van de AH en dat er aandacht is voor de geluidsoverlast die het laden en lossen veroorzaakt.

Reactie

1. Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt door een ontwerpbureau in opdracht van de gemeente Maassluis opgesteld; dit is derhalve niet in handen van een commerciële partij. Daarbij wordt het belang van omwonenden tevens gewaarborgd middels wet- en regelgeving. De ontwerpen – voor de buitenruimte, maar ook voor de commerciële ontwikkeling van het winkelcentrum – worden getoetst aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid, opgesteld ten dienste van het algemeen belang. Op grond hiervan kan een goede leefomgeving worden gewaarborgd voor omwonenden.
2. In overleg met de bewoners van Boeier en Botter is gesproken over een expeditie oplossing bij Albert Heijn die het belang van de omwonenden waarborgt en geluidsoverlast beperkt. Albert Heijn is inmiddels akkoord met de nieuwe expeditie oplossing, waarbij de vrachtwagens direct vanaf de Uiverlaan bevoorraden en bij vertrek met een 180 graden bocht weer terugrijden naar de Uiverlaan. De huidige overlast voor de bewoners van Boeier en Botter wordt hiermee weggenomen.
3. De omvang en tijden van bevoorrading worden niet vastgelegd middels een bestemmingsplan. Deze zijn aan voorschriften verbonden in het kader van het activiteitenbesluit milieuhinder. Overtreding van deze voorschriften kunnen gemeld worden bij de DCMR Milieudienst Rijnmond.
4. Op basis van bovenstaande – een verbeterde bevoorradingsroute en borging middels het activiteitenbesluit milieuhinder – kan worden geconcludeerd dat als gevolg van deze concrete ontwikkeling geen onevenredig negatieve effecten voor de omgeving zijn te verwachten, maar juist bestaande overlast wordt weggenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan Koninghoek e.o..

1 Regels

- In artikel 4 'Centrum' en artikel 12 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de borging van watercompenserende maatregelen bij toename van het bebouwd en/of verhard oppervlak.

2 Verbeelding

- Het veldje tussen Koningshoek en de wijk Koningshoek-Noord krijgt de bestemming 'Groen', in plaats van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

3 Toelichting

- Een verwijzing naar het Waterbeheerplan 2016-2021 wordt opgenomen in paragraaf 5.11.2 van de toelichting;
- De berekening om de kernzone van regionale waterkeringen te bepalen wordt geschrapt uit de toelichting. De juiste afmetingen zijn te vinden in de Legger Regionale Waterkeringen;
- In paragraaf 5.3 wordt 'Botter' vervangen door 'Boeier' (2x).

Ambtshalve wijzigingen

Behoudens de wijzigingen op grond van de zienswijzen worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1 Regels

- De begripsbepaling 'onderkomens' wordt toegevoegd aan artikel 1 (1.60).
- In artikel 3.1 sub d wordt 'autowasstraat' vervangen door 'autowasstraat/-boxen'.
- Artikel 3.2.1 sub e wordt geschrapt.
- Artikel 4.2.2 sub b wordt geschrapt.
- Artikel 4.4 wordt geschrapt.
- Artikel 5.1 onder b wordt aangepast conform vigerende rechten ('detailhandelsbedrijf en een benzine en/of servicestation, met uitzondering van lpg').
- Artikel 5.2.2 wordt gewijzigd naar 'bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde'.
- In artikel 6.3 onder b wordt een sub 3 opgenomen, luidend: 'vergunningsvrije objecten ten behoeve van naastgelegen bestemming'.
- In artikel 10.1 onder a worden de woorden 'opstelstroken' en 'busstroken' geschrapt.
- In artikel 13.2.1 onder d worden overkappingen uitgesloten.
- In artikel 13.2.3 onder c wordt de tekst gewijzigd naar 'overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde'.
- In artikel 16.3 wordt de term 'keurvergunning' vervangen door 'watervergunning'.
- In artikel 22.2 wordt 'Burgmeester' vervangen door 'Burgemeester'.

2 Verbeelding

- De vergunde aanbouw bij Logger 19 wordt opgenomen op de verbeelding, evenals de aangrenzende tuinbestemming op dit perceel.
- De vergrote achtertuinen bij Logger 30 en 32 worden op de verbeelding opgenomen.

- Het bouwvlak bij Mozartlaan 334 wordt strakker om de bestaande bebouwing gelegd.
- De bouwvlakken op het perceel naast Mozartlaan 334 (Tango) worden strakker om de bestaande bebouwing gelegd.
- De onderdoorgangen bij Schubertlaan, naast 299 en bij Buis nabij 149-169 worden aangeduid op de verbeelding.