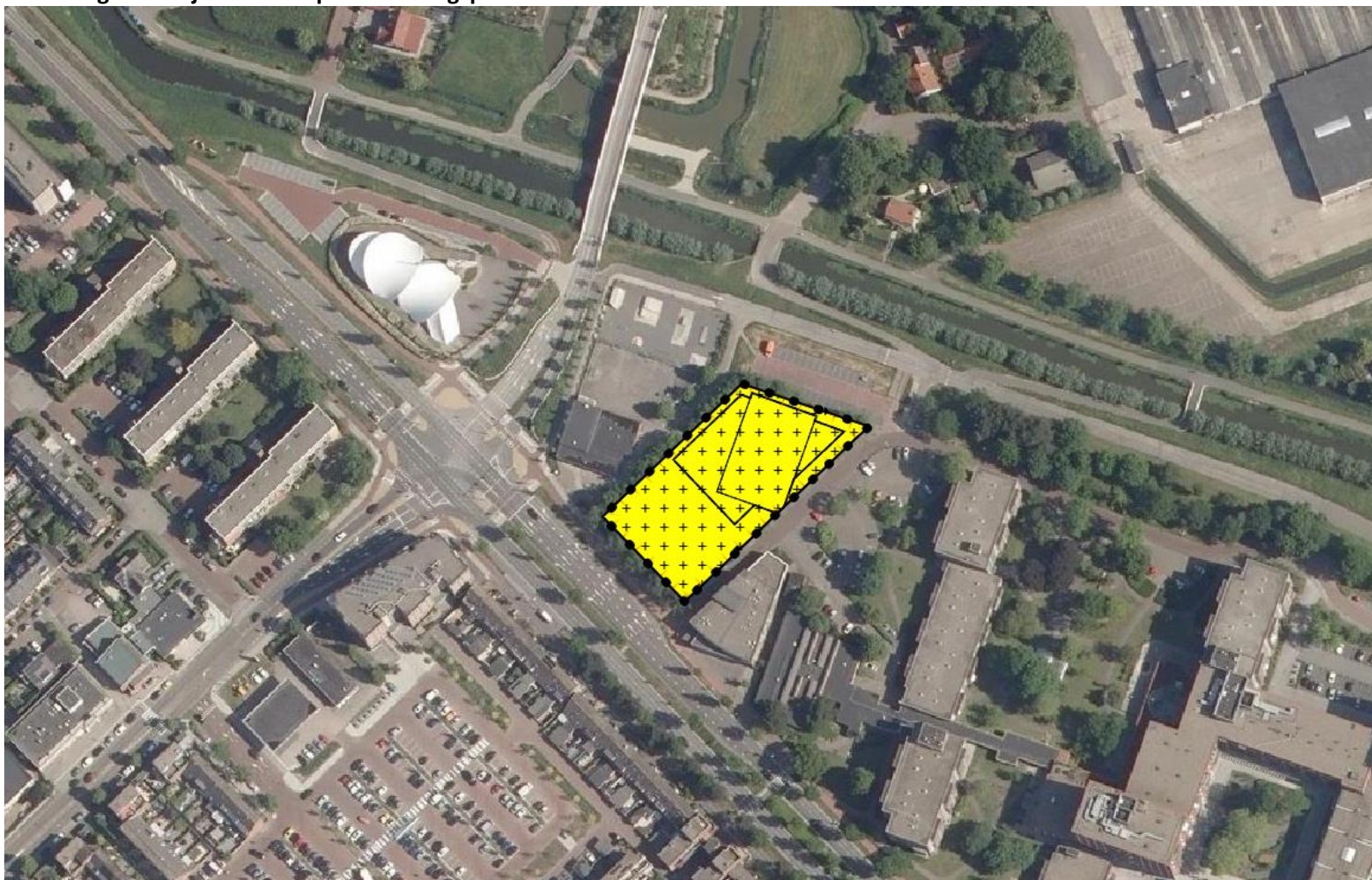


Gemeente Maassluis

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Vlootschouwer"



11 maart 2021

Inleiding

Tussen de Westlandseweg en de Maasdijk in Maassluis ligt de voormalige Albedalocatie. Tot een aantal jaar geleden was hier het Albeda College gehuisvest. Nadat het Albeda College in 2013 verhuisd is naar de nieuwbouwlocatie ten zuidoosten van het plangebied is het schoolgebouw gesloopt. Het terrein ligt sindsdien al een aantal jaren braak. De initiatiefnemer, woningcorporatie Maasdelta Groep, is voornemens op deze locatie een appartementengebouw met maatschappelijke functies in de plint te realiseren. Het bestemmingsplan 'De Vlootschouwer' maakt deze ontwikkeling mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan "De Vlootschouwer" heeft vanaf 20 november 2020 tot en met donderdag 7 januari 2021 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in deze nota samengevat en beantwoord. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht.

1	Zienswijze	Beantwoording
1.1	<i>Waterberging</i>	
	Het aspect waterberging komt niet voldoende in de toelichting en de regels aan bod. Het Gemeentelijk- en Basis Rioleringsplan zijn bijvoorbeeld niet onder het gemeentelijke beleid of waterbeheerbeleid genoemd. Er wordt in de waterparagraaf gesteld, dat aan de bergingsnorm van 60 millimeter voldaan moet worden. Het is niet duidelijk, of en hoe deze norm geborgd is. Het Hoogheemraadschap verzoekt de waterparagraaf met het relevante beleid aan te vullen en toe te lichten, hoe de waterberging geborgd wordt.	In paragraaf 4.5 was het Gemeentelijk Rioleringsplan nog niet verwerkt. Het gemeentelijk beleid (Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024) is toegevoegd aan de paragraaf. In de waterparagraaf stond de bergingsnorm van 60 millimeter reeds genoemd, maar hier was nog geen regel aan gekoppeld. In artikel 3 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee deze bergingsnorm geborgd wordt.
1.2	<i>Klimaatadaptie</i>	
	In de lijn met het punt hierboven is het Hoogheemraadschap van mening, dat klimaatadaptatie ook te weinig aan bod komt. Naast wateroverlast zijn hitte en droogte steeds relevantere thema's, waar ruimtelijke ontwikkelingen veel invloed op kunnen hebben. Dit dient gedetailleerder te worden beschreven.	In het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met klimaat adaptieve maatregelen. Paragraaf 4.5 wordt aangevuld met de toegepaste maatregelen.
1.3	<i>Veiligheid en waterkeringen</i>	
	In de toelichting worden achterhaalde afmetingen, afkomstig uit het vigerend bestemmingsplan van 2009, aan de waterkering verbonden. Het waterstaatswerk, dat met de rode zone op de legger aangegeven is, is 18 meter breed. De beschermingszones aan beide kanten zijn 15 meter breed. Wij vragen u de correcte afmetingen over te nemen.	In de toelichting zijn per abuis de verouderde afmetingen opgenomen. De paragraaf wordt conform de aangegeven afmetingen van het Hoogheemraadschap aangepast.
1.4	<i>Afvalwaterketen en riolering</i>	
	In de toelichting wordt gesproken over een gescheiden rioleringsstelsel, gebaseerd op informatie uit het vigerend bestemmingsplan uit 2009. Echter, hier wordt naar inzien van het Hoogheemraadschap naar het woongebied in het oosten van de Componisten-Buurt ter hoogte van de Johan Wagenaarlaan verwezen. Ons beeld is, dat de Vlootschouwer niet in dat woongebied ligt en dat ter plaatse van deze ontwikkeling geen gescheiden stelsel aanwezig is. Het is juist zaak, om op deze locatie hemel- en vuilwater in de toekomst apart af te voeren. Wij verzoeken u dit na te gaan en zo nodig in de toelichting aan te passen.	Ter plaatse van de ontwikkeling is inderdaad nog geen gescheiden stelsel aanwezig. Vanuit het toekomstige gebouw zal het hemel- en vuilwater gescheiden worden aangeleverd. Dit is verwerkt in de waterparagraaf.

1.5	<i>Regels</i>	
	Het Hoogheemraadschap vraagt onder de bestemming "Wonen" artikel 3.1 lid c, "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" mogelijk te maken.	Artikel 3.1 wordt aangepast naar het voorstel van het Hoogheemraadschap.
1.6	<i>Bodem en grondwater</i>	
	Het Hoogheemraadschap geeft aan dat wanneer een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd, dit gevolgen voor de bodem- en grondwater kan hebben.	Ter plaatse wordt geen parkeergarage gerealiseerd. De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
Conclusie De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan: 1. De paragraaf 4.5 water wordt aangevuld en waar nodig aangepast. 2. Een nieuwe bijlage 8 'Maassluis Rainproof' wordt ingevoegd. 3. Artikel 3.1 wordt aangevuld met "water en waterhuishoudkundige voorzieningen". 4. In artikel 3 wordt lid 3.4 toegevoegd met de voorwaardelijke verplichting voor de bergingsnorm.		

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. Parkeren

In paragraaf 4.4 wordt toegelicht op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. In bijlage 9 wordt de parkeernotitie toegevoegd.

Regels

1. Het begrip woning (begrip 1.27) wordt aangepast in:

Woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen mindere traditionele woonvorm.