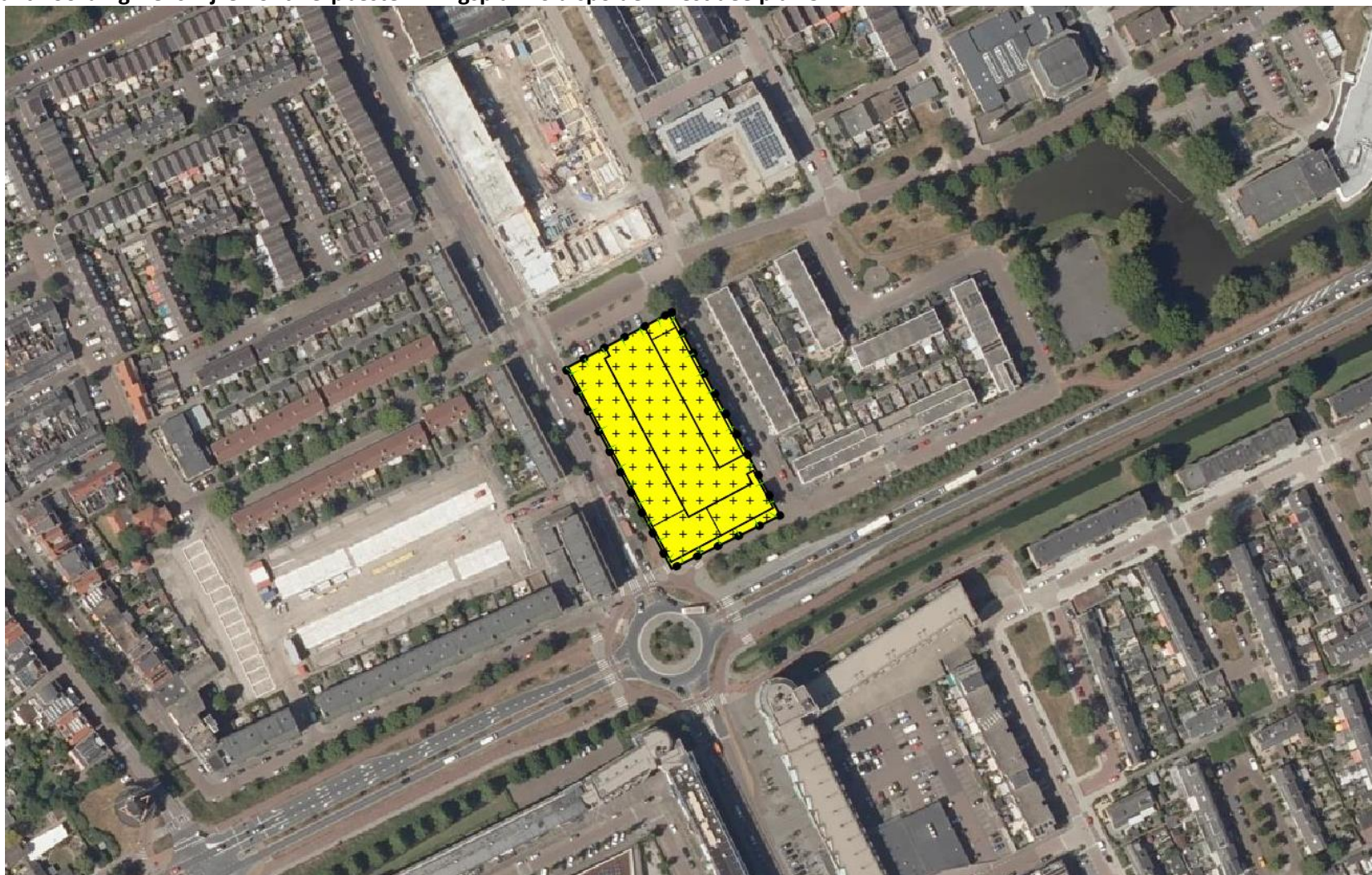


Gemeente Maassluis

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Sluispolder West deelplan 5"



30 november 2022

Inleiding

Sinds 2014 werkt woningcorporatie Maasdelta Groep met de gemeente Maassluis aan de herstructurering van de wijk Sluispolder-West. Deze woonwijk is gebouwd in de wederopbouwtijd. Het doel was om snel in de naoorlogse woningbehoefte te voorzien.

Inmiddels is de wijk woontechnisch en stedenbouwkundig aan vernieuwing toe. Met de herstructurering wordt de wijk toekomstbestendig gemaakt. Voor een groot deel van de wijk zijn plannen al gerealiseerd of in uitvoering. De komende fase betreft het deelplan 5. In de bestaande situatie staan hier 3 bouwblokken met 74 portiekwoningen. Het plan is deze te slopen en te vervangen, deels door een gebouw met 65 appartementen en een complex gebonden bijeenkomstruimte en deels door 16 grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan 'Sluispolder West deelplan 5' maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sluispolder West deelplan 5' heeft vanaf 29 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en beantwoord. Daarnaast is een ambtelijke wijziging aangebracht.

1	Zienswijze	Beantwoording
<i>1.1</i>	<i>Hogere waarden</i>	
	Het ontwerpbesluit hogere waarden mist bij het ontwerpbestemmingsplan.	Per abuis is het ontwerpbesluit hogere waarden niet gepubliceerd. Dit wordt alsnog gedaan, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.
<i>1.2</i>	<i>Nestgeluid</i>	
	Er is geen onderzoek gedaan naar nestgeluid. De verwachting van het Havenbedrijf is dat de bijdrage van het nestgeluid ongeveer 49 dB(A) bedraagt, wat niet zal leiden tot aanvullende eisen ten aanzien van de benodigde gevelwering. Verzocht wordt het nestgeluid alsnog in het akoestisch onderzoek op te nemen, ook al leidt het niet tot aanvullende eisen.	De paragraaf over geluid wordt aangevuld met het onderdeel nestgeluid.
Conclusie De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan: 1. In paragraaf 4.3 Geluid is een passage over nestgeluid toegevoegd.		

2	Zienswijze	Beantwoording
<i>2.1</i>	<i>Groenvoorziening en parkeren</i>	
	Het huidige parkeerterrein met laadpaalvoorziening gelegen aan de G.A. Brederolaan zal volgens het plan geheel worden ingericht als 'groenvoorziening'. Indiener vraagt zich af waarom hier niet wordt gekozen voor een combi van beide, dus behoud van parkeermogelijkheid en groenvoorziening?	In het richting gevend kader Sluispolder-West en Vlietlocatie is de strook langs de GA Brederolaan meegenomen als groene strook. Door het onderbreken van deze strook voor de ingang naar het binnenterrein gaat reeds een deel van het groen verloren. Het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied is voldoende waardoor het niet noodzakelijk is de groenstructuur verder te onderbreken.
<i>2.2</i>	<i>Parkeren</i>	
	Aan de Vondellaan is ter hoogte van de plek van de geplande 'woontoren' slechts sprake van een vijftal ingetekende parkeerplekken. De indiener verwacht dat er sprake zal zijn van een parkeerprobleem en vraagt zich af wat de richtlijnen zijn waar parkeernormen aan moeten voldoen.	De parkeernormen zijn vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Het plangebied valt binnen de 'rest bebouwde kom'. Voor grondgebonden woningen met een oppervlakte van minder van 125 m ² bvo geldt een parkeernorm van 1,4 (exclusief 0,3 bezoekersparkeren) per woning. Voor gestapelde woningen van 72 tot 100 m ² geldt ook een parkeernorm van 1,4 per woning (exclusief bezoekersparkeren).
Conclusie De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan: 1. In paragraaf 4.4 wordt aangegeven welke parkeernormen zijn gehanteerd.		

3	Zienswijze	Beantwoording
3.1	<i>Groen</i>	
	Het plangebied is aangemerkt als tuindorp. In het bestemmingsplan wordt gesproken over: <i>"Een tuindorp heeft de intimiteit en identiteit van een dorp, met een ruime groene opzet."</i> Deze groene kenmerken komen echter niet terug in het huidige ontwerpbestemmingsplan en ziet de indiener graag opgenomen worden.	Het plangebied ligt in zowel de zone tuindorp, als in de zone stadsentree. Door de hoogbouw langs de P.C. Hooftlaan te situeren is dit passend in de stadsentree. De lage bebouwing heeft een meer dorpse uitstraling. Het binnenterrein en het terrein aan de noordzijde van het plangebied worden groen ingericht, dit noordelijk stukje bevindt zich buiten het plangebied. Het kenmerk van tuindorp moet daarnaast gezien worden op het gehele niveau van Sluispolder-West en is niet enkel beperkt tot het schaalniveau van het plangebied.
3.2	<i>Parkeren</i>	
	De indiener vraagt hoe en waar de 61 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.	De parkeerplaatsen worden in en rondom het plangebied gerealiseerd. Op het middenterrein tussen de grondgebonden woningen en de appartementen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden langs de Van Lennepstraat, langs de Vondellaan en langs de P.C. Hooftlaan parkeerplaatsen aangelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nieuwe situatietekening ingevoegd waarop de parkeersituatie is weergegeven.
3.3	<i>Ontsluiting</i>	
	In de huidige indeling voorziet de indiener het toenemen van de verkeersbewegingen in de Van Lennepstraat. De indiener vraagt zich af of de straat in deze nieuwe situatie geschikt is voor deze verkeersbelasting. Zeker met inachtneming van het feit dat op de hoek van de Van Lennepstraat en de G.A. Brederolaan het "IKC de Kindertuin" is gevestigd.	Naar aanleiding van verzoeken van omwonenden om de ingang van het binnenterrein tussen het appartementencomplex en de woningen te verplaatsen naar de GA Brederolaan is onderzocht of dit mogelijk was. Het verplaatsen van de ingang zorgt ervoor dat er minder verkeersbewegingen zijn op de Van Lennepstraat en levert een aantal extra parkeerplaatsen op binnen het deelplan. Dit verkeer wikkelt zich af via de G.A. Brederolaan richting de P.C. Hooftlaan. Dit zal zich op een veilige manier kunnen afwikkelen ten opzichte van het IKC de Kindertuin.
Conclusie De zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan: 1. In paragraaf 2.2 wordt een nieuwe situatietekening toegevoegd.		

Ambtshalve wijzigingen

Regels

Artikel 3.2.2. Bijbehorende bouwwerken is toegevoegd

Toelichting

De bijlage 'memo stikstofberekening' is aangepast waarbij aanlegfase in de stikstofberekeningen is toegevoegd.