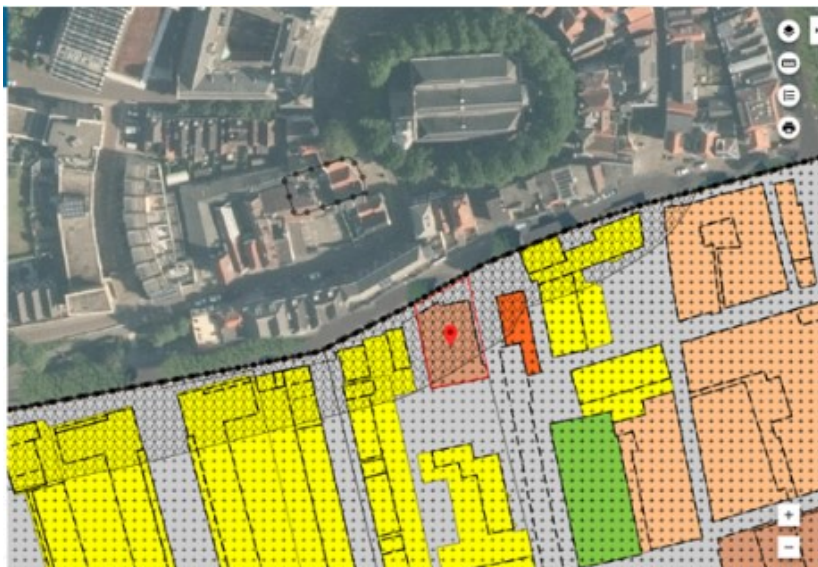




Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Wijzigingsplan Zomerstraat 41

Vlaardingen, maart 2024

Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, reacties / adviezen uit het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) en zienswijzen op ruimtelijke besluiten.

De zienswijzen - die ingediend zijn naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan 'Zomerstraat 41' en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder 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.

In hoofdstuk I is een overzicht weergegeven van de indieners van de zienswijzen. In hoofdstuk II worden de zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden behandeld. Er wordt een opsomming en een samenvatting van de zienswijzen gegeven, met de gemeentelijke reactie (met belangenafweging) en de eventuele aanpassingen (met een toelichting hierop) in het ontwerpwijzigingsplan weergegeven.

I. Hoofdstuk – Overzicht indieners zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan is ter visie gelegd van 9 november tot en met 20 december 2024. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

	Verseon-nummer	Datum	Adres
1.	1968799	18 december 2023	Prins Hendrikstraat 1-D
2.	1967030	29 november 2023	Prins Hendrikstraat 15

Hoofdstuk II. Zienswijzen – ontwerpwijzigingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden

Zienswijze per adres

1. Prins Hendrikstraat 1-D

- Parkeerdruk: na 19:00

Momenteel geldt in het betreffende gebied een betaald parkeren beleid tot 19:00. Parkeervergunninghouders kunnen de hele dag parkeren. Na 19.00 uur neemt de parkeerdruk door bezoekers van het stadscentrum en andere faciliteiten, zoals het Kofa en de ontmoetingsplek van de kerk, door de overige bewoners en door bezoek van bewoners toe. De bewoners met parkeervergunning moeten op dat tijdstip vaak verderop in de wijk een parkeerplek vinden. De wandelroute van de geparkeerde auto naar de woning brengt in het donker ongemak en een onveilig gevoel met zich mee. De belofte dat de nieuwe bewoners van Zomerstraat 41 geen parkeervergunning krijgen voor de openbare ruimte geeft onvoldoende verlichting op de parkeerdruk, aangezien deze bewoners na 19.00 uur hun auto('s) toch gratis kunnen parkeren vlakbij hun woning. Een betaald parkeren beleid tot bijvoorbeeld 23.00 uur of een gebied alleen voor vergunninghouders zou hierin een mogelijke oplossing kunnen bieden.

Reactie gemeente

Met de gekozen parkeeroplossing wordt voldaan aan het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid, 'Beleidsregel Parkeernota 2019'. Het parkeerregime in de directe omgeving van het plangebied geldt op dit moment inderdaad tot 19:00. Na dat tijdstip geldt vrij parkeren en ook de nieuwe bewoners kunnen dan eventueel parkeren in de openbare ruimte. Bij het instemmen met het ontwerpwijzigingsplan heeft het college dit belang afgewogen. Om deze reden is voor het vierde kwartaal van 2024 een onderzoek (enquête) gepland naar het draagvlak in de wijk voor een parkeerregeling in die delen van de Vettenoordse polder waar nu (geheel of gedeeltelijk) vrij parkeren geldt. Met voorstaande wordt de in de praktijk meest effectieve werking van de gekozen (in het geldende parkeerbeleid opgenomen) parkeeroplossing beoogd. In dit onderzoek worden ook de door de indiener voorgestelde mogelijkheden van een uitbreiding van de parkeerregeling tot 23:00 en een gebied voor alleen vergunninghouders meegenomen. Deze parkeerregeling zal – in combinatie met de maatregel dat toekomstige bewoners geen recht hebben op een parkeervergunning - het verschijnsel van 'vreemdparkeren' helpen te voorkomen. Het draagvlakonderzoek (enquête) staat gepland vóór de oplevering van de woningen dat medio 2026 staat gepland. In het geval van draagvlak voor invoering van het parkeerregime, is de verwachting dat het parkeerregime eerder ingevoerd kan worden dan dat het project is gerealiseerd. Bij geen draagvlak blijft het parkeerregime ongewijzigd. Aanvullend wordt opgemerkt dat de huidige parkeerdruk mede wordt veroorzaakt door de gebruikers van het poppodium / cultureel centrum 'Kofa' en dat deze door de transformatie volledig komt te vervallen en niet voor compensatie of salderen wordt meegeteld. De parkeerdruk zal hierdoor naar verwachting afnemen.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Onder 'paragraaf 5.13 mobiliteit, 15.13.1 parkeren, auto parkeren, draagvlak en planning parkeeroplossing' is toegelicht dat de gekozen parkeeroplossing (dat voldoet aan het thans geldende

parkeerbeleid) samen met de voorwaardelijke verplichting parkeren (artikel 6 van de regels) en het geplande draagvlakonderzoek de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in voldoende mate is aangetoond. In deze paragraaf is ook ingegaan op de timing van het draagvlakonderzoek, de (mogelijke) invoering van het parkeerregime en de oplevering van de woningen.

- Hoogte van het pand: kenbaarheid bestemmingsplan, beperking lichtinval en uitzicht en toetsing aan lichte TNO-norm is te beperkt (bezonning).
Het betreffende pand heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost (2013) een maatschappelijke bestemming en een wijzigingsbevoegdheid. Het pand is thans een ontmoetingscentrum waar onder andere het KOFA Cultureel Centrum is gevestigd. Met de wijzigingsbevoegdheid heeft de gemeenteraad al in het bestemmingsplan aangegeven dat de locatie potentie heeft voor een herontwikkeling naar woningbouw en wordt het college de mogelijkheid geboden de maatschappelijke bestemming, onder bepaalde voorwaarden, zelfstandig te wijzigen. Destijds is dit bestemmingsplan beperkt gedeeld naar bewoners toe en zijn de nieuwe mogelijkheden die hierbij horen al helemaal beperkt gedeeld naar bewoners toe. Bij de herontwikkeling naar woningbouw is de maximale hoogte mogelijk tot 13 meter. Een groot hoogteverschil ten opzichte van de huidige 7 meter. Dit heeft een grote impact op het straatbeeld en op de lichtinval in de tuinen en huizen en voor een groot aantal huizen ook een impact op het (uit)zicht. Vooral het zicht vanaf Prins Hendrikstraat 1-D wordt grotendeels ontnomen en ook de lichtinval in de tuin en in het huis. Door de projectontwikkelaar is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij vastgehouden wordt aan de 'lichte' TNO-norm. Dit houdt in: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Dit betreft echter geen wettelijke regel. U begrijpt dat deze 'lichte' TNO-norm al snel behaald kan worden, maar dat deze norm een enorme impact heeft op de lichtinval zoals de huizen nu gewend zijn.

De woning is in 2003 gekocht met in achtneming van de op dat moment aanwezige lichtinval en uitzicht en met kennisname van de op dat moment bekende bestemmingsplannen in de wijk. Het bestemmingsplan dat in 2013 is aangenomen is door de beperkte communicatie de bewoners ontgaan en daardoor hebben de bewoners nu te maken met zorgen en bezwaren tegen het nieuwe plan.

Reactie gemeente

Vooropgesteld wordt dat de gemeenteraad in 2013 de wenselijkheid van de beoogde ontwikkeling reeds kenbaar heeft gemaakt door het vaststellen van het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost. In dat bestemmingsplan is voor de onderhavige locatie een maatschappelijke bestemming, met een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders geeft - met inachtneming van de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarden (waaronder de maximale bouwhoogte) - met dit wijzigingsplan invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid. De hieronder genoemde aspecten geven een nadere onderbouwing van het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Kenbaarheid bestemmingsplan

Voor wat betreft de kenbaarheid van het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost (2013) wordt aangegeven dat de wettelijke procedure volledig en correct is doorlopen en hierbij een ruime belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het bevoegd gezag wijst er tevens op dat inwoners verantwoordelijk zijn kennis te nemen van publicaties en ter visie leggen van ruimtelijke plannen.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

Straatbeeld

Met de voor dit plan aangehouden rooilijn en bouwhoogte wordt het profiel van de Zomerstraat weer meer naar de oorspronkelijke vorm gebracht. Dit is ingegeven door een onderzoek dat destijds is gedaan naar de betekenis en de inrichting van de Touwbaan ("Wat stevig bindt"). De hoogten zijn gerelateerd aan de bebouwing van de nieuwbouw die aan de andere zijde van de Touwbaan ligt. Het principe leidt tot een pleinvormige ruimte tussen de voormalige Lijndraaier en de Zomerstraat. Met de beoogde wijziging van het straatbeeld is er geen sprake van onredelijke of onrechtmatige hinder of aantasting van de woon- en leefomgeving. Het initiatief houdt de nieuwbouw van een appartementengebouw in met een maximale bouwhoogte van 13 meter. Hiermee wordt voldaan aan de door de gemeenteraad in het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost (2013) gestelde voorwaarde (artikel 27.7 Wro-zone – wijzigingsgebied 3, onder c).

Lichtinval

Wijziging van lichtinval door nieuwbouw op een bestaande woning wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in de belangenafweging. Er kan hierdoor een vorm van hinder optreden. Hinder wordt in procedures aangevoerd in het geval het een onrechtmatig karakter heeft. Gelet op de afstand van de beoogde nieuwbouw en de achtergevel van de bestaande woning aan de Prins Hendrikstraat 1-D (circa 13 meter), de ligging van de bestaande woning (ten westen) ten opzichte van de beoogde nieuwbouw en de resultaten van de bezonningstudie heeft het beoogde bouwplan nauwelijks invloed op de lichtinval in de bestaande woning. Het bevoegd gezag stelt zich hiermee op het standpunt dat het nieuwbouwplan beperkt invloed heeft op de daglichttoetreding en dat hierbij geen sprake is van onredelijke of onrechtmatige hinder. Het wijzigingsplan voldoet hiermee aan de gestelde eisen en voorwaarden.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt geleid tot een aanvulling in de Toelichting van het wijzigingsplan. In paragraaf 2.2 Stedenbouwkundig ontwerp is onder de nieuwe toegevoegde kop 'Daglichttoetreding' nadere aandacht geschonken aan dit aspect.

Uitzicht

Conform staande rechtspraak bestaat er geen recht op (vrij) uitzicht. Dit neemt niet weg dat het belang bij behoud van het uitzicht is betrokken in de belangenafweging. Hierbij is getoetst of er door de nieuwbouw onredelijke of onrechtmatige hinder optreedt. Het bevoegd gezag stelt zich op het standpunt dat er met de nieuwbouw een wijziging plaatsvindt van uitzicht, maar dat dit niet leidt tot een dergelijke hinder. Hierbij is tevens rekening gehouden met het stedelijke karakter van de omgeving van het plangebied en de voorzienbaarheid van de wijziging gelet op de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost (2013). Het bevoegd gezag heeft ten opzichte van de wijziging van het uitzicht een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een steeds groter wordende woningbehoefte wordt voorzien. In het plan is tevens aandacht geschonken aan de stedenbouwkundige positionering en inrichting van het plangebied en is het plan meermaals voorgelegd aan de welstandscommissie en heeft goedkeuring plaatsgevonden.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

Bezonning

Er bestaat geen wet- en regelgeving voor bezonning. Het bevoegd gezag wijst er ook op dat de gemeente geen beleid heeft vastgesteld over bezonning. Er is dus ook geen beleid waaruit volgt dat de lichte TNO-norm voor bezonning moet worden gehanteerd. Ook is er geen lijn om deze norm in Vlaardingen toe te passen. Vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt bezonning meegenomen in de belangenafweging, waarbij aansluiting is gezocht bij de lichte TNO-norm, om de schaduwwerking van nieuwbouw te kwantificeren en te kwalificeren. Dit is gedaan in de bij het wijzigingsplan gevoegde bezonningsstudie(s). De lichte TNO-norm bepaalt dat tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Aan deze eis wordt in de genoemde periode voldaan.

De realisatie van het project zal in beperkte mate schaduwwerking creëren en dan met name in de ochtend in de wintermaanden op de woningen tegenover de beoogde bebouwing. Zoals gesteld wordt hierbij voldaan aan de lichte TNO-norm. Het bevoegd gezag stelt zich op het standpunt dat hiermee – mede gelet op het stedelijke karakter van het plangebied en de omgeving ervan – dit private belang in voldoende mate is meegewogen en dat er in de beoogde situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is geen sprake is van onredelijke of onrechtmatige hinder.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

- Bomen: noodzaak en wens tot behoud van de bomen in de directe omgeving:
Door de gewenste herontwikkeling zullen een aantal bomen moeten worden gekapt. Er is al aangegeven dat deze bomen niet in de directe nabijheid herplant kunnen worden, maar dat ze zullen worden getaxeerd. De waarde van de bomen wordt dan overgemaakt in een bomenfonds en met dit fonds worden andere groenvoorzieningen gefinancierd. In deze stedelijke omgeving is de noodzaak van bomen zeer groot. Het verdwijnen daarvan heeft invloed op de luchtkwaliteit en de aanwezigheid van dieren (insecten en vogels). De compensatie komt niet ten goede aan de bewoners, maar wordt elders in Vlaardingen toegepast. Dit is niet wenselijk en de bewoners zien graag dat er wordt geïnvesteerd in meer groen in hun directe omgeving.

Reactie gemeente

De activiteit 'kappen' maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag, die zal plaatsvinden na de procedure van dit wijzigingsplan. In de omgevingsvergunning wordt een herplantplicht opgenomen. Van een storting in het bomenfonds is pas sprake als onderbouwd is dat herplanten binnen het plangebied of in de (directe) nabijheid ervan niet mogelijk is. Naar aanleiding van deze zienswijze is opnieuw de mogelijkheid onderzocht of de strook naast het pand aan de Abraham van der Lindenplaats geschikt is voor het planten van bomen. Hieruit is gebleken dat deze strook vanwege de beperkte ruimte niet geschikt is. Om deze reden is gezocht naar mogelijk geschikte locaties binnen de wijk Vettenoordsepolder. Dit zijn de speeltuin aan de Abraham van der Lindenplaats, de Touwbaan (aan de zijde waar geen werkzaamheden zijn voorzien) en het Mendelssohnplein. Naast deze wijze van compensatie van bomen vindt compensatie plaats in de vorm van groen in de vorm van het realiseren van groenvoorzieningen, plantsoenen, beplanting rondom het beoogde gebouw en een en een groen/blauw dak. Op deze wijze voldoet de ontwikkeling aan het streven om minimaal 10% van het oppervlak aan groen te realiseren. In de regels van het wijzigingsplan (artikel 3.2.7 'voorwaardelijke verplichting groen') is

vastgelegd dat minimaal 10% van het perceel groen wordt ingericht. Uit de aanvraag omgevingsvergunning wordt voorstaande getoetst en moet blijken dat voldaan wordt aan deze voorwaarde.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt geleid tot een tekstuele aanpassing van het wijzigingsplan. Onder paragraaf 3.5.11 'Vlaardingen blijvend groen (2012)' van de toelichting van het wijzigingsplan wordt de aanleiding, noodzaak en wijzen van compensatie nader toegelicht. In artikel 3.2.7 'voorwaardelijke verplichting groen' van de regels van het wijzigingsplan wordt de juridische borging van de compensatie vastgelegd. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan voldoende aangetoond.

2. Prins Hendrikstraat 15

- Bomen

In de huidige situatie kijkt de bewoner uit op bomen vanuit het keukenraam, in het plan staat dat deze bomen gecompenseerd gaan worden, maar daar heeft de bewoner weinig aan. De bewoner vindt het ook een slechte zaak dat bomen die 38 jaar oud zijn zomaar weggehaald kunnen worden, zeker ook met alle klimaatsveranderingen, waarbij bomen en extra ruimte voor de nodige verkoeling zorgen van een stadscentrum.

Reactie gemeente

Het bevoegd gezag onderschrijft de toegevoegde waarde (waaronder: luchtkwaliteit en verkoeling) van bomen en groen, zeker in een stedelijke omgeving. Voor de nadere beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op het zienswijze-onderdeel 'Bomen: noodzaak en sterke wens tot behoud van de bomen in de directe omgeving' van Prins Hendrikstraat 1-D.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt geleid tot een tekstuele aanpassing van het wijzigingsplan. Verwezen wordt naar 'Aanpassing wijzigingsplan', onder 'Bomen: noodzaak en wens tot behoud van de bomen in de directe omgeving', onder 'zienswijze 1 Prins Hendrikstraat 1-D'.

- Bouwhoogte, geluid en warmte

Door hoogbouw te gaan plegen op dit kleine stukje grond neemt de geluidsoverlast voor omwonenden, zeker in de zomer erg toe. Door deze bouw staan de huurwoningen, van ongeveer dezelfde hoogte en Touwrijk erg dicht op elkaar, dit zal geluidshinder gaan geven en tot warmte toename leiden in de zomermaanden, zeker als de zomers warmer gaan worden, wat in de lijn der verwachting ligt.

Reactie gemeente

De in het wijzigingsplan vastgelegde maximale bouwhoogte is conform de door de gemeenteraad in 2013 vastgestelde wijzigingsregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Vettenoordsepoolder Oost.

Geluidoverlast

In de zienswijze wordt niet nader gespecificeerd of onderbouwd welke vorm van geluidoverlast er wordt verwacht. Het bevoegd gezag stelt hierbij het volgende. De huidige maatschappelijke bestemming wordt momenteel (deels) ingevuld door een ontmoetingscentrum (KOFA), dat een bepaalde geluidsuitstraling heeft. Conform de VNG-richtlijnen veroorzaakt een woonfunctie minder geluidsuitstraling. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat ten aanzien van het geluidsaspect verbeteren. Wonen in een verstedelijkte omgeving gaat samen met een bepaalde mate van dichtheid en eventuele bijkomende vormen van overlast, waaronder door geluidsproductie vanuit verschillende bronnen. Van belang is dat er bij een ontwikkeling voldoende kan worden onderbouwd dat in de beoogde situatie sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten aanzien van bijvoorbeeld het stemgeluid van toekomstige bewoners ziet het bevoegd gezag geen aanleiding of grondslag tot nader onderzoek. Daarbij komt dat de woning van de indiener niet aan pandig of zelfs direct naast het gebouw ligt. Overlast door burenlawaai is niet te verwachten. Voor wat betreft bijvoorbeeld de weerkaatsing van het geluid van wegverkeer en industrielawaai wordt benadrukt dat er in de bestaande situatie reeds sprake is van bebouwing. De beoogde nieuwbouw heeft hierop – ook rekening houdend met de grotere bouwhoogte - nauwelijks tot geen invloed. In de toelichting wordt aangetoond dat er geen sprake is van toename van het verkeer. Ook toename van het geluid als gevolg van verkeer valt dus niet te verwachten. Met oog op voorstaande stelt het bevoegd gezag zich op het standpunt dat met de nieuwbouw ten aanzien van dit onderwerp wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Warmte

Wonen in een verstedelijkte omgeving gaat, met oog op de hoge bebouwingsdichtheid, ook vaak samen met een andere vorm van overlast, te weten: warmte of hittestress. Onder paragraaf 3.5.11 'Vlaardingen blijvend groen (2012)' van de toelichting van het wijzigingsplan wordt de aanleiding, noodzaak en wijzen van compensatie van groen nader toegelicht. In artikel 3.2.7 'voorwaardelijke verplichting groen' van de regels van het wijzigingsplan wordt de juridische borging van de compensatie van groen vastgelegd. In de voorschriften van de te verlenen omgevingsvergunning (activiteit kappen) wordt de compensatieplicht van bomen vastgelegd. Met oog op voorstaande stelt het bevoegd gezag zich op het standpunt dit belang in voldoende mate te hebben meegewogen. Met oog op voorstaande stelt het bevoegd gezag zich op het standpunt dat met de nieuwbouw ten aanzien van dit onderwerp wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt geleid tot een tekstuele aanpassing van het wijzigingsplan. Onder paragraaf 3.5.11 'Vlaardingen blijvend groen (2012)' van de toelichting van het wijzigingsplan wordt de aanleiding, noodzaak en wijzen van compensatie nader toegelicht. In artikel 3.2.7 'voorwaardelijke verplichting groen' van de regels van het wijzigingsplan (groen) en in de voorschriften van de omgevingsvergunning 'activiteit kappen' (bomen) wordt de juridische borging van de compensatie vastgelegd.

- Parkeren

De gemeente zegt te voldoen aan de eisen van het geldende parkeerbeleid (Beleidsregel Parkeernormen 2019), door de nieuwe bewoners van Touwrijk geen parkeervergunning te geven voor de komende 10 jaar, maar hen het huren van een parkeerplaats in de stadsgarage aan te bieden. Dit is voor deze nieuwe bewoners gunstig, aangezien zij dan ten alle tijden een parkeerplaats zullen hebben, maar voor de huidige bewoners gaat dit na 19.00 uur (in het parkeervergunningsgebied) en de hele dag in het gebied zonder parkeervergunningen, parkeeroverlast gaan veroorzaken. Volgens hetzelfde parkeerbeleid van 2019, zou dit laatste niet mogen. Naar mening van de bewoner maakt de gemeente dus wel gebruik van de rechten van

het parkeerbeleid, maar niet van haar plichten, die vermeld staan onder nummer 6: maatwerk. De gemeente kan de verantwoordelijkheid hiervoor niet bij de omgeving neerleggen, zij moeten komen met goede plannen. Hiervoor zijn genoeg alternatieven ook voor de mensen uit onze wijk met een kleinere beurs.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van dit zienswijze-onderdeel wordt verwezen naar de 'reactie gemeente' op de zienswijze door Prins Hendrikstraat 1-D, onder 'parkeerdruk na 19:00'.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Verwezen wordt naar 'Aanpassingen wijzigingsplan' naar aanleiding van de zienswijze door Prins Hendrikstraat 1-D, onder 'parkeerdruk na 19:00'.

- Aantal woningen

Dit hele project gaat maximaal 25 woningen opleveren in een wijk die nu al overvol is en waar meer richting de Parallelweg sowieso al heel veel woningen bij gaan komen, die ondanks alle mooie plannen op papier ook tot extra auto's gaan leiden in de wijk. Aan de kant van de Zomerstraat is er al sprake van extra parkeerdruk door de uitgaansgelegenheden in de stad, het winkelcentrum, dat hopelijk een groter winkelaanbod gaat krijgen, het stadhuis zelf, Kade 40 een boksschool, panden op de markt die omgebouwd worden naar meerdere appartementen. Waarom zoveel overlast creëren voor betrekkelijk dure woningen, terwijl er in de wijk zelf nog steeds (mogelijk zelfs meer dan deze 25) woningen gebruikt worden om arbeidsmigranten in te huisvesten, wat op veel plaatsen tot overlast leidt. Voor de indiener ontbreekt hier de logica, dan dat de gemeente doet alsof ze gedwongen worden door projectontwikkelaars, vanwege regels die zijzelf ooit hebben opgesteld. Hier heeft de indiener geen begrip voor.

Reactie gemeente

Het bevoegd gezag heeft met het instemmen met het ontwerp wijzigingsplan het beschreven belang meegewogen. In het bestemmingsplan Vettoordse polder Oost (2013) is door de gemeenteraad reeds in de mogelijkheid tot herontwikkeling naar woningbouw (in de vorm van maximaal 25 woningen) voorzien. De gemeenteraad heeft hierbij onder meer als voorwaarde gesteld dat 'bij nieuwbouw en functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota' (zie hierbij artikelen 27.7, onder h en 29.1 van het bestemmingsplan Vettoordse polder Oost). Onder 'paragraaf 5.13 mobiliteit, 15.13.1 parkeren, auto parkeren, draagvlak en planning parkeeroplossing' van het wijzigingsplan is toegelicht dat de gekozen parkeeroplossing (dat voldoet aan het thans geldende parkeerbeleid) samen met de voorwaardelijke verplichting parkeren (artikel 6 van de regels van het wijzigingsplan) en het geplande draagvlakonderzoek de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in voldoende mate is aangetoond. Met oog op voorstaande stelt het bevoegd gezag zich op het standpunt dat er van de verwachte overlast geen sprake zal zijn, aangezien de herontwikkeling naar verwachting niet zal leiden tot een aanvullende parkeerdruk op de omgeving. Aanvullend wordt aangegeven dat uit staande jurisprudentie naar voren komt dat het bevoegd gezag richting de ontwikkelende partij eisen moet stellen over het voorzien in de eigen (nieuwe) parkeerbehoefte. Er mogen echter geen eisen worden gesteld over het compenseren in een historisch ontstane parkeerdruk. De beoogde situatie mag niet verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie. Onderbouwd is dat er geen sprake zal zijn van een verslechtering van de parkeersituatie.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

- Groen

De bewoner heeft de hoop uitgesproken dat de gemeente, mocht Touwrijk er echt gaan komen, erop toe zal zien dat er iets gedaan zal worden aan gevelbekleding aan de zuidkant van het gebouw. De projectontwikkelaar heeft groene balkonnetjes ingetekend, maar de ervaring leert dat veel mensen niets aan groen doen, waardoor het uitzicht dat er nu is zal veranderen in het uitzicht op nog een volgende 'lelijke' steenmassa, dit zal het klimaat niet ten goede komen.

Reactie gemeente

Het voorstel voor de groene gevelbekleding en balkons wordt gewaardeerd en de toegevoegde waarde wordt – zeker in een stedelijke omgeving – onderschreven. Zoals genoemd bestaat conform staande rechtspraak er geen recht op (vrij) uitzicht. Dit neemt niet weg dat het bevoegd gezag het belang bij behoud van het uitzicht heeft betrokken in de belangenafweging. Om deze reden is deze wens uitdrukkelijk voorgelegd aan de ontwikkelende partij, die deze compensatiemogelijkheid nader onderzoekt. Onder paragraaf 3.5.11 'Vlaardingen blijvend groen (2012)' van de toelichting van het wijzigingsplan is de aanleiding, noodzaak en wijzen van groencompensatie nader toegelicht. De groencompensatie vindt plaats door het realiseren van groenvoorzieningen, plantsoenen, beplanting en een groen/blauw dak. In artikel 3.2.7 'voorwaardelijke verplichting groen' van de regels van het wijzigingsplan wordt het realiseren en in stand houden van minimaal 10% van het oppervlak aan groen juridisch voorwaardelijk gesteld aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken.

Aanpassingen wijzigingsplan

De naar voren gebrachte zienswijze heeft op dit punt niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.