

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 't Spreeuwenest

I. Aanleiding

Ontwikkeling 't Spreeuwenest

De herontwikkeling van 't Spreeuwenest, voormalig schoollocatie te Maasland zal in belangrijke mate bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling en functionele kwaliteit van de kern Maasland. 't Spreeuwenest vormt een belangrijk en centraal gelegen plek in het dorp. Zowel stedenbouwkundig als functioneel (winkelvoorzieningen) kan de ontwikkeling van een locatie een belangrijke kwaliteitsimpuls voor Maasland betekenen.

Om de beoogde ontwikkeling van detailhandel (minimaal 1.000m² b.v.o.) in combinatie met wonen boven winkels en een aantal grondgebonden woningen mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Planologisch-juridisch kader

Het bestemmingsplan is het planologisch juridisch kader om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken op grond van artikel 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De binnengekomen zienswijzen worden beantwoord door middel van een nota van beantwoording op basis waarvan het ontwerpbestemmingsplan kan worden aangepast. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan zal samen met deze nota van beantwoording aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling nadat het college van Burgemeester en Wethouders daartoe besluit.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) en de gemeentelijke inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegen vanaf 30 maart 2012. Tijdens deze periode is op 24 april een informatieavond gehouden. Binnen deze periode van ter inzage legging zijn 7 zienswijzen binnengekomen waarop een antwoord is geformuleerd in deze nota van beantwoording.

Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar onze wettelijke overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). De provincie Zuid-Holland, 'Archeologie Delft' en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben aangegeven in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit, na instemming met deze nota, om het aangepaste ontwerpbestemmingsplan samen met deze nota van beantwoording aan de gemeenteraad voor te leggen ter vaststelling conform artikel 3.8 Wro. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld dient het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage te worden gelegd voor beroep tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad welke ingediend kan worden bij de Raad van State conform artikel 8.2 Wro.

Leeswijzer

Daar waar het College van B&W wordt genoemd, betreft dit het College van B&W van de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

Daar waar de gemeente wordt genoemd, betreft dit de gemeente Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

Daar waar de gemeenteraad wordt genoemd, betreft dit de gemeenteraad van Midden-Delfland, tenzij anders vermeld.

II. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

Alle zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.	Samenvatting zienswijze	Reactie College B&W
a.	<i>Sociale woningen:</i> Gesteld is een minimum percentage van 30% sociale huur en/of koop. Gezien de ontwikkelingen van het nabijgelegen Groene Kruis gebouw, waarbij twee goedkope woningen verdwijnen wordt voorgesteld het percentage te verhogen tot 50% of 30% + 2 woningen, wat in aantal hoger uitkomt	De gestelde norm van 30% voor sociale woningbouw wordt in het plan aangehouden conform gemeentelijk beleid. Het mogelijke plan voor het Groene Kruis gebouw maken geen onderdeel uit van dit plan.
b.	<i>Pand Groene Kruis:</i> In het huidige plan worden de ontwikkelingen bij het Groene Kruis compleet buiten beschouwing gelaten. Dit terwijl het bestuur zich aan het beraden is op sloop en uitgebreide nieuwbouw. Voorgesteld wordt een gecombineerde uitwerking van beide stukken grond te maken omdat dit een duidelijke meerwaarde heeft voor het totale dorp/gebied. Voorgesteld wordt om een nieuw ontwerp te maken waarbij ontwikkeling Spreeuwenest en Groene Kruis samen worden gevoegd.	De plannen voor het Groene Kruis gebouw zijn nog niet voorgelegd aan de gemeente. Deze hebben dus niet het niveau van de plannen voor 't Spreeuwenest en zijn dus niet met elkaar te vergelijken en/of te verenigen.

2.	Samenvatting zienswijze	Reactie College B&W
a	<i>Parkeren:</i> Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat: I. Nieuwe bewoners een 'eigen' parkeerplaats krijgen achter de nieuw te bouwen woningen (norm 1,5 auto/woning) II. De huidige bewoners zouden tot Hildegaarde nummer 20 niet meer voor hun huis kunnen parkeren, door alle parkeervlakken die nieuw worden aangelegd. Hierdoor verdwijnen ca. 12 huidige parkeerplaatsen (landelijk voorschrift is 6 meter per langparkeerplaats) III. Aan de zijde van Huis te Veldelaan, op de plaats van het geplande toekomstige plein, verdwijnen 5 parkeerplaatsen IV. Aan de Hildegaarde komt een voorziening voor haaks parkeren voor het nieuw te bouwen object.	I. Dit is inderdaad de parkeernorm die de gemeente hanteert. Zie hiervoor hoofdstuk 4.2 van het bestemmingsplan; II. De bestemming van het plangebied tegenover de Hildegaarde is 'verkeer en verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor: - Wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen zoals bermen, beplanting, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's, groen en water. a. Er wordt in het bestemmingsplan geen keus gemaakt waar parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd, er wordt alleen de mogelijk gecreëerd deze te realiseren. Het is dus ook niet het geval dat door deze bestemming circa 12 parkeerplaatsen verdwijnen. III. Zie het antwoord hierboven onder II

	V. Personeel van AH en DA gebruiken parkeerplaatsen aan Hildegaarde ipv parkeergarage AH VI. De plannen voor het nieuwe Groene Kruisgebouw behelzen maar liefst 7 gezondheidspraktijken. Dit geeft ongetwijfeld een toename van de verkeers- en parkeerdruk op de Hildegaarde Om het verdwijnen van parkeer ruimte in de huidige situatie te compenseren zijn 17 parkeerplaatsen nodig. Hiervoor is niet genoeg ruimte waardoor een groot parkeerprobleem ontstaat. De bewoners van het nieuwe complex krijgen een privéparkeermogelijkheid terwijl bewoners aan de Hildegaarde te weinig parkeermogelijkheden hebben. De nieuwe parkeerplaatsen zouden ook toegankelijk moeten zijn voor bewoners van de Hildegaarde of bewoners van de Hildegaarde moeten ook een geprivatiseerde parkeermogelijkheid krijgen.	IV. Gelet op de bestemming 'verkeer- en verblijfsgebied' van deze gronden maakt het bestemmingsplan een dergelijke ontwikkeling niet onmogelijk. V. De parkeerplaatsen aan de Hildegaarde zijn openbaar en daarom voor en door eenieder te gebruiken. VI. Zie de antwoorden onder 1.b Het plan dient voldoende parkeerplaatsen te creëren voor de geplande ontwikkeling op basis van parkeernormen zoals opgenomen in 4.2 van het bestemmingsplan. Het is daarbij niet het doel om de huidige parkeerdruk aan de Hildegaarde op te lossen maar ook niet om deze te vergroten. Aan de toekomstig ontwikkelaar zal als randvoorwaarde worden meegegeven dat indien de huidige parkeerplaatsen verdwijnen deze in het plan moeten worden teruggebracht bovenop de geldende parkeernormen.
3.	Samenvatting zienswijze	Reactie College B&W
a	<i>Detailhandel:</i> Als eigenaar van de Albert Heijn in het Veldesteincomplex zijn wij blij met deze ontwikkeling. Het vestigen van enkele winkels in de primaire levensbehoefte aangrenzend aan onze Albert Heijn vestiging zal elkaar versterken	Dank voor uw steunbetuiging
b	<i>Soort detailhandel:</i> I. Nu biedt het ontwerpbestemmingsplan ook ruimte voor een tweede supermarkt hetgeen onevenredige concurrentie met de Albert Heijn zou veroorzaken. Wij verwijzen u daarvoor naar het Distributie Planologisch Onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Veldestein waaruit bleek dat er maar voor één supermarkt ruimte is. De provincie Zuid Holland heeft, in het kader van haar goedkeuring van genoemd bestemmingsplan aangegeven dat door de ontwikkeling van Veldestein er geen ruimte meer was om met namen in de Kastanjehof een supermarkt te doen vestigen. II. Dit is de reden dat wij de Kastanjehof hebben moeten aankopen omdat wij schriftelijk aan de gemeente hebben moeten beloven dat er voorhands geen supermarkt in de Kastanjehof zal komen.	I. Voor Maasland is een distributieplanologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd in het kader van de structuurvisie. Dit onderzoek heeft aangetoond dat er voldoende ruimte is voor extra detailhandel. De locatie 't Spreeuwenest vult een deel van deze extra vraag. Op dit moment is er al veel belangstelling voor winkels om zich op deze locatie te vestigen. De vestiging van een supermarkt is mogelijk. II. Er is geen sprake van een belofte aan de gemeente

	III. Wij zijn van mening dat een dergelijk verbod ook voor het plan 't Spreeuwenest zou moeten gelden.	III. Het doel van een bestemmingsplan is niet om invloed te hebben op eventuele concurrerende marktwerking.
	IV. In de planregels zou opgenomen kunnen worden dat bovendien de winkelruimte opgesplitst moet worden in minstens 3 aparte winkels ter bevordering dat hier uitsluitend winkels worden gevestigd in eerste levensbehoeften.	IV. Het bestemmingsplan maakt dit reeds niet onmogelijk

4. Samenvatting zienswijze	Reactie College B&W
a <i>Groen:</i> Het groengebied aan de Hildegaarde zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Maasland 2008 moet behouden blijven en niet wijzigen in 'verkeer-verblijfsgebied' zoals in het ontwerpbestemmingsplan 't Spreeuwenest staat. Dit om het groene gezicht van de Hildegaarde te behouden hetgeen niet wordt gerealiseerd wanneer de groene strook als parkeerplaatsen worden ingericht met er tussen drie bomen. Ontnemen van groen ontheemt ons, ons woongenot en strookt niet met de visie uit 'vitale dorpen' en het 'Groenbeleidsplan' van de gemeente.	Zie 1 en 2 Aan de kapvergunning is een herplantplicht verbonden welke aan de volgende eisen moet voldoen: - Er dient een beplantingsplan te worden opgesteld, uiterlijk 1 jaar na verlenen van de kapvergunning welke goedgekeurd moet worden door de gemeente; - De nieuwe beplanting dient binnen 2 jaar na verlening van kapvergunning te zijn geplant/aangebracht - De nieuw planten bomen moeten een minimale stamomtrek van 16 centimeter hebben. Door het stellen van deze voorwaarden wordt de groenstructuur gewaarborgd

5. Samenvatting zienswijze	Reactie College B&W
a <i>planopzet:</i> Het plan kan het beste opnieuw overwogen worden in combinatie met het kruisgebouw. De plannen voor het kruisgebouw leveren grote parkeerdruk op. Het is beter dit onderdeel te maken van dit plan waarbij 2 parkeerplaatsen per woning voor de huizenbezitters wordt gerealiseerd.	Zie 1 en 2 Er is bewust gekozen voor deze planopzet met een rustig afgeschermd parkeerplaats welke ingepast kan worden en aansluit op de omgeving.
b <i>detailhandel:</i> I Zoveel winkelruimte is niet rendabel in Nederland. Er moeten ca. 50 miljoen Nederlanders zijn om bestaande winkels voldoende omzet te laten maken. Er is hooguit behoefte voor speciaalzaken maar dat is in dorpen niet de realiseren waardoor leegstand ontstaat.	Zie 3.b
c <i>plankaart:</i> aangepassen van onderliggende plankaart door complex Veldesteijn in te tekenen	Wordt aangepast

6. Samenvatting zienswijze	Reactie College B&W
a <i>Parkeren:</i> In de toelichting is op blz. 13 de parkeernormering opgenomen. De afspraak is op deze locatie tenminste 30% sociale woningbouw te realiseren. Wij achten de parkeernorm van 1,5 per woning in de sociale sector te hoog. Wij hebben daarvoor in 2011 een memo ingediend bij het college en verzoeken u om een specifieke parkeernorm op te nemen voor de sociale woningbouwsector	Vooralsnog blijft de norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Juist voor 't Spreeuwenest is die norm van belang om voldoende parkeerplaatsen te creëren en de omgeving niet te belasten.
b <i>Zorg en maatschappelijke doeleinden:</i> Noch in de bestemming 'wonen', noch op de hogere bouwlagen van de bestemming 'gemengd' is het mogelijk om maatschappelijke dienstverlening te plaatsen. Zorgactiviteiten zijn in het geheel niet toegestaan. Het is beter deze functies wel mogelijk te maken voor de gehele locatie omdat dat meer vrijheid biedt voor de beoogde ontwikkeling en past in de beoogde functie van locatie als centrale voorziening in Maasland. Zo kan een relatie met het te realiseren gezondheidscentrum aan de Graaf Dirk II laan en nabijgelegen senioren (en zorg-) huisvesting aan de Hofsingel worden gelegd.	Het hoofddoel is detailhandel zoals beantwoord bij vraag 3.b. Er is bewust gekozen voor 'wonen' om de levendigheid te waarborgen. Wel is zorg als ondergeschikte functie. Dit is nader bepaald in artikel 5.3 van de bestemmingsplanregels.
7. Samenvatting zienswijze	Reactie College B&W
a <i>Groen:</i> Zowel aan de Hildegaarde als aan de Graaf Dirk II laan is een groenstrook gelegen. Rondom de oude school stonden ook een aantal forse bomen. Wij maken ons zorgen om het opofferen van veel groen voor dit plan. Wij willen graag dat het plan voldoet aan een groen kwaliteitsplan voor een goede leefomgeving. Wij hebben ernstig bezwaar tegen het vervangen van de groenstrook aan de Hildegaarde voor parkeer ruimte en pleiten voor handhaving van deze beplanting ook al moeten enkele kastanjebomen vervangen worden <i>Verkeersveiligheid en parkeer ruimte:</i> De AH trekt veel (auto)verkeer aan. Veel automobilisten maken geen gebruik van de parkeergarage maar parkeren in aangrenzende straten, zo ook de bewoners van Veldesteijn. Er is een toename van verkeer door de komst van AH en dat zal met realisatie 't Spreeuwenest alleen maar toenemen. De voorvoorraad geeft overlast omdat vrachtverkeer regelmatig de straten en oversteekplaatsen blokkeert.	Zie 4.a Zie 1 en 2. Los van deze procedure zal er een verkeersonderzoek worden uitgevoerd waarin de mogelijkheden worden onderzocht om doorgaand vrachtverkeer naar de Koningin Julianalaan via de Hildegaarde of de Graaf Dirk II laan te beletten/ ontmoedigen. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van (gedeeltelijk) eenrichtingverkeer, of door het verbieden van alle vrachtverkeer in deze straten.

	Wij dringen daarom aan om in het nieuwe complex parkeerruimte te maken binnen de op de plankaart getekende gevellijnen en niet daarvoor de groenstrook te gebruiken aan de Hildegaarde voor parkeervakken. Dat kan door het insteken en uitsteken van auto's ook tot extra problemen leiden. Juist het bestaande tegelpad parallel aan de groenstrook vormt nu een veilige weg voor voetgangers.	Dit onderzoek zal los van de procedures voor de locatie 't Spreeuwenest worden uitgevoerd en naar verwachting na de zomer 2012 afgerond zijn
--	--	--

III. Instemming wettelijke overlegpartners

De Provincie Zuid-Holland heeft ambtelijk per mail van 4 mei 2012 laten weten dan het ontwerpbestemmingsplan 't Spreeuwenest in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid en dat er geen provinciale belangen worden geschaad.

Archeologie Delft heeft ambtelijk per mail van 29 maart 2012 laten weten akkoord te zijn met het ontwerpbestemmingsplan.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft buiten de termijn voor zienswijzen gereageerd maar laat per mail op 21 mei ambtelijk weten dat zij in kunnen stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 't Spreeuwenest. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven. Wel stelde het Hoogheemraadschap een aantal aanpassingen voor die ten goede komen aan het bestemmingsplan en welke ambtshalve zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

IV. Conclusie

Gelet op de beantwoording vormen één zienswijzen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen:

1. Op de onderliggende plankaart zal het reeds gerealiseerde complex "Veldesteijn" worden ingetekend.

Ambtshalve wijzigingen:

1. De parkeernormen in hoofdstuk 4.2 zullen v.w.b. Horeca zijn gespecificeerd om meer duidelijkheid te bieden.
2. Redactionele aanpassingen in de waterparagraaf

V. Indieners van Zienswijzen

[Redacted content]