



Nota zienswijzen

**Partiële herziening bestemmingsplan
Maaslandse Dam**

Gemeente Midden-Delfland

projectnummer 0418959.100
definitief revisie 01
6 mei 2019

Nota zienswijzen

Partiële herziening bestemmingsplan Maaslandse Dam

Gemeente Midden-Delfland

projectnummer 0418959.100

definitief revisie 01
6 mei 2019

Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX SCHIPLUIDEN

datum vrijgave
6 mei 2019

beschrijving revisie 01
definitief

goedkeuring
ing. R.H. van Trigt

vrijgave n.d.
drs. T. Artz

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding voor deze nota	1
1.2	Doel nota	1
1.3	Leeswijzer	1
1.4	Vervolgprocedure	2
2	Zienswijzen	3
2.1	Reclamant 1	3
2.2	Reclamant 2	3
3	Ambtshalve zienswijzen	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze nota

Op 28 april 2015 heeft de gemeenteraad van Midden-Delfland het bestemmingsplan 'Maaslandse Dam' vastgesteld. Nadien zijn er vanuit de gemeente Midden-Delfland een aantal ontwikkelingen en wensen binnen dit gebied die niet meer in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan 'Maaslandse Dam'. De ontwikkelingen betreffen herbestemming op vier locaties.

Om de ontwikkelingen op de vier locaties juridisch / planologisch te borgen is besloten het huidige bestemmingsplan te herzien. Middels de partiële herziening wordt het huidige bestemmingsplan 'Maaslandse Dam' op vier locaties herzien.

1.2 Doel nota

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, zijn de vooroverlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Wel is kennis genomen van de reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland over de wateropgave in het plangebied Maaslandse Dam. De nu voorliggende aanpassingen in het bestemmingsplan hebben geen effect op de wateropgave die met name in het middengebied van de locatie Maaslandse Dam van toepassing is.

Bij de ontwikkeling van het middengebied zal met het Hoogheemraadschap van Delfland nader worden overlegd. Hierbij is met name de gerealiseerde waterberging in fase 1, die hoger is dan eerder berekend, een relevant aandachtspunt.

De gemeente Midden-Delfland heeft het Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Maaslandse Dam' gepubliceerd op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 15 februari 2019 gedurende zes weken tot en met donderdag 28 maart 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen behandeld die op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ontvangen. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve zienswijzen voor het bestemmingsplan op een rij gezet.

1.4 Vervolgprocedure

De Nota zienswijzen wordt samen met de ontvangen zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van de gemeente Midden-Delfland. De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over de mogelijkheid om, op basis van de beantwoording van de zienswijzen, van hun spreekrecht gebruik te maken in de commissievergadering voorafgaand aan de raadsbehandeling van het bestemmingsplan.

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Een ieder kan ook ten aanzien van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

Reclamant dient naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in. Reclamant is belanghebbende gelet op de toekomstige bewoning van een perceel in het plangebied Maaslandse Dam.

1. Reclamant merkt op dat door de voorgenomen grondruil, als onderdeel van de partiële herziening, een ontsluiting wordt ontnomen van de nieuwe woonwijk via de beoogde langzaam verkeersverbinding naar de kade langs het water van de Oostgaag. Deze verbinding is ook gelet op de bushalte Duivenvlugt ter hoogte van het adres Oostgaag 10a relevant.

Reactie

De ontwikkeling en inrichting van het gehele plangebied van Maaslandse Dam wordt door de gemeente Midden-Delfland gecoördineerd. Bij de ontwikkeling van het woongebied zijn de langzaam verkeersverbindingen langs de kade van de Oostgaag, via de bestaande bruggen, ook onderdeel van de nadere uitwerking.

Reclamant gaat in op één locatie waar door grondruil geen toekomstige langzaam verkeersverbinding op deze plaats mogelijk is. Dit is een juiste constatering.

De gemeente Midden-Delfland zal bij de inrichting van het middengebied (2019 – 2020) een verbinding voor langzaam verkeer naar de Oostgaag (en de bushalte ter hoogte van Oostgaag 10a/ Oostgaag 19) realiseren. Deze inrichting is mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan voor Maaslandse Dam. Op die wijze is het voor de toekomstige bewoners mogelijk om de bushalte en de Oostgaag te kunnen bereiken.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Reclamant 2

Reclamant is woonachtig in het plangebied Maaslandse Dam en daarmee belanghebbende. Reclamant dient naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in.

1. Reclamant geeft aan dat bij aankoop van de kavel er vanuit is gegaan dat er sprake zou zijn van een rustige woonbestemming. Reclamant is niet geïnformeerd over de plannen voor een horecagelegenheid tegenover de woning. Het openen van een horecagelegenheid brengt gegarandeerd overlast met zich mee voor de omwonenden zoals extra verkeeractiviteiten, geluidsoverlast, extra aanloop van personen van buiten de Maaslandse Dam, zwerv afval, etc.

Reactie

Bij de ontwikkeling van Maaslandse Dam heeft de gemeente Midden-Delfland randvoorwaarden opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn deze bindende randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de overgang van privégebied naar

openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen. De Maaslandse Dam wordt een nieuw buurtschap met nieuwe en bestaande bewoners. Het buurtschap van de Maaslandse Dam maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. De gemeente houdt dit gebied niet alleen open en groen voor de eigen inwoners, maar ook voor de inwoners van de omliggende steden die in het gebied kunnen recreëren. Daar horen ook horecavoorzieningen bij. In het buurtschap ligt al de horeca-inrichting van de Buurvrouw. De Oostgaag die langs de Maaslandse Dam loopt is volgens het gemeentelijk beleid de recreatieve ruggengraat van het Midden-Delfland gebied. Zo ligt tegenover de Maaslandse Dam de camping Bouwlust.

Het is toegestaan om binnen het bestemmingsplan een bedrijf aan huis te realiseren. De kavels en regels zijn ruim genoeg om te wonen en te ondernemen. Anders dan reclamant stelt is een "rustige woonbestemming" niet het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Maaslandse Dam.

De voormalige tuinderwoning en de kas zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Een belangrijke reden om deze gebouwen aan te wijzen als gemeentelijk monument was het voornemen van de eigenaar om de woning te renoveren en de historische kas te gebruiken ten behoeve van horeca.

De woning van reclamant bevindt zich niet tegenover de toekomstige horecagelegenheid. Zoals in de toelichting van de partiële herziening als is aangegeven oriënteert de horeca zich richting het fietspad (Gaagpad) ten zuiden van de Maaslandse Dam. De horecafunctie bevindt zich ten zuiden van de woning aan de Maaslandse Dam 20.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Reclamant geeft aan dat als zij vooraf of tijdens de aankoop van het kavel geïnformeerd waren over deze plannen, de mogelijkheid aanwezig was om geen kavel of een andere kavel te kopen, of het ontwerp van het huis van reclamant hierop aan te passen. Nu is het daarvoor te laat. Reclamant verwacht ook een negatieve beïnvloeding van de financiële waarde van ons kavel en huis.

Reactie

Uitgaande van de toekomstige inrichting van de horecagelegenheid bevindt deze zich op een afstand van circa 45 meter ten opzichte van de voorgevel van de woning van reclamant. Tussen de woning en de horeca bevindt zich de weg, de woning Maaslandse Dam 20 en de bij deze woning behorende bijgebouwen. De horeca is met haar buitenverblijfsruimte gericht op het Gaagpad en niet richting de woning van reclamant.

Binnen het vigerend bestemmingsplan Maaslandse Dam is het op de gronden bestemd als 'Gemengd', 'Wonen – 1', 'Wonen – 2', 'Wonen – 3' en 'Woongebied' toegestaan om een kleinschalige horecagelegenheid op te richten. Een deel van de beoogde locatie voor de horecagelegenheid is gelegen in de bestemming 'Woongebied'. De partiële herziening richt zich op het noordelijk en westelijk deel van de kavel gelegen in de bestemming 'Wonen'

Indien reclamant meent dat er sprake is van vermindering van waarde van een onroerende zaak kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente Midden-Delfland worden ingediend. Deze aanvraag wordt aan de hand van de verordening tegemoetkoming in planschade afgehandeld.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. De plannen zoals die nu gepresenteerd zijn, lijkt reclamant ambitieus; de financiële investering zal dusdanig zijn dat van een echt kleinschalige horecavoorziening geen sprake is aangezien er een dusdanige omzet gemaakt moet worden om de investering te laten renderen. In de zomermaanden zal er waarschijnlijk voldoende omzet gemaakt kunnen worden door passerende fietsers en wandelaars maar buiten de zomermaanden en avonduren zullen er waarschijnlijk andere activiteiten ontplooi moeten of gaan worden wat vooral extra autoverkeer zal veroorzaken met overlast op de Maaslandse Dam als gevolg.

Reactie

Voor de realisatie van de horecagelegenheid is de initiatiefnemer / eigenaar zelf verantwoordelijk. De gemeente Midden-Delfland heeft in de visie op de ontwikkeling van Maaslandse Dam kleinschalige horeca als één van de mogelijke nevenfuncties benoemd. Ook andere functies zoals bed & breakfast, bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn mogelijk. Het is niet aan reclamant om te bepalen of initiatieven financieel-economisch haalbaar zijn.

De verplichting om op de locatie in voldoende parkeergelegenheid te voorzien is opgenomen in het beeldkwaliteitplan Maaslandse Dam (bijlage 1 van de regels). Voor de realisering van de horeca-inrichting is een exploitatievergunning nodig. Bij het nemen van het besluit over die vergunning wordt ook gekeken naar het parkeren in relatie tot de openbare orde, veiligheid en het woon- en leefklimaat.

De gemeente Midden-Delfland als initiatiefnemer van de partiële herziening van het bestemmingsplan loopt in ieder geval geen risico waardoor het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 3.2 zal de verwijzing naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Midden-Delfland expliciet worden toegevoegd.

4. Er dient volgens reclamant een ontsluiting aan het fietspad (Gaagpad) op de dijk gemaakt te worden om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Deze verbinding komt ook de dagomzet van de beoogde horeca ten goede zodat er bijvoorbeeld geen avondactiviteiten plaats hoeven te vinden. Als hier extra voorzieningen aan de dijk/fietspad voor benodigd zijn, is dit een consequentie van dit plan, desnoods voor rekening van de Gemeente Midden-Delfland. De dijk lijkt breed genoeg te zijn om hiervoor de benodigde voorzieningen voor te treffen.

Reactie

Voor de bereikbaarheid van de horecagelegenheid is een ontsluiting op het Gaagpad niet noodzakelijk. Via de Maaslandse Dam is de locatie goed bereikbaar en ontsloten. Door de verbinding van het Gaagpad met de Maaslandse Dam kunnen fietsers de locatie goed bereiken.

Een eventuele extra ontsluiting via het Gaagpad naar de horecagelegenheid is mogelijk binnen de bestemming 'Water' (artikel 11 vigerend bestemmingsplan Maaslandse Dam) waar in artikel 11.1 onder c bruggen zijn toegestaan. In de bestemming 'Tuin' (bouwwerken tot 3 meter hoog) en bestemming 'Horeca' (toegangswegen, bouwwerken tot 3 meter hoog) van de partiële herziening Maaslandse Dam is de aansluiting op de verbinding ook mogelijk. Een eventuele tweede ontsluiting voor fietsverkeer is niet onmogelijk gemaakt in de bestemmingsplannen maar voor nu geen onderdeel van de realisatie van de horecagelegenheid.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Reclamant wil haar zorgen uiten over de mogelijkheid om alcohol te schenken, met name in de avonduren. Dit is niet wenselijk in een woonwijk omdat dit de veiligheid en overlast in de woonwijk onnodig negatief beïnvloed. Reclamant geeft aan dat in dit geval de horeca-categorie 1 een te ruime categorie is, en met name de mogelijkheid om 's avonds open te zijn. Dit is totaal ongepast voor een horecavoorziening in een woonwijk. Reclamant verzoekt om vooraf schriftelijk vast te leggen dat er nu een plan is om een lunchroom tijdens dag uren te openen en dat het vooraf uitgesloten is dat hier ooit andere horecabestemming anders dan een lunchroom geopend mag worden met ruimere openingstijden. Bovendien zou de horecavergunning niet overgedragen mogen worden aan andere personen. Reclamant stelt voor om een lichtere vorm van horeca dan categorie 1 toe te kennen en welke specifiek rekening houdt met deze situatie, bijvoorbeeld horeca categorie 1a waarbij bijvoorbeeld het volgende is toegestaan:
 - a. Toegang tot de horecagelegenheid zoveel mogelijk vanaf het fietspad;
 - b. Openingstijden: maandag tot en met zaterdag. Op alle dagen maximaal tot 18.00 uur.
 - c. Het niet toestaan van meer dan een beperkt aantal mensen in de horecagelegenheid (aantal beter/nader te specificeren)
 - d. Niet schenken van alcohol, met name in de avonduren.
 - e. Het buiten afspelen van (live en opgenomen) muziek is niet toegestaan.
 - f. Geen openlucht activiteiten voor groepen, bijvoorbeeld groter dan 10 personen.
 - g. Enzovoort.

Reactie

Zoals eerder in de beantwoording aangegeven is het binnen het plan Maaslandse Dam mogelijk om kleinschalige horeca op te richten. Ook ter plaatse van de voorgestelde horecagelegenheid was dit het geval voor zover de gronden bestemd zijn als 'Woongebied' in het vigerende bestemmingsplan Maaslandse Dam.

De partiële herziening maakt de voorgestelde plannen voor de horecagelegenheid mogelijk. Binnen de regels van het bestemmingsplan 'Maaslandse Dam' en de 'Partiële

herziening bestemmingsplan Maaslandse Dam' is dezelfde 'Staat van Horeca-activiteiten' gehanteerd in bijlage 3 respectievelijk bijlage 2 van de regels.

Categorie 1 is hierbij omschreven als "Lichte horeca: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend en zich in hoofdzaak bezig houden met verstrekking van etenswaren en maaltijden, en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken."

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Maaslandse Dam zijn kavels en regels die ruim genoeg zijn om te wonen en te ondernemen. Het initiatief voor een nieuwe lichte horecagelegenheid past hierbinnen.

Voor het exploiteren van de horecagelegenheid dient de exploitant een horecaverunning aan te vragen bij de gemeente Midden-Delfland. In deze vergunning kunnen (indien nodig) voorwaarden worden opgenomen. Reclamant kan t.z.t. een zienswijze indienen op de ontwerp exploitatievergunning.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3 Ambtshalve zienswijzen

Gelet op de ontvangen zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan wordt ambtshalve de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd aan het voorterrein van het perceel aan de Maaslandse Dam 20.

Door het opnemen van de aanduiding wordt het noordelijke deel van het bestemmingsvlak alleen gebruikt om te parkeren. Daarmee wordt uitgesloten dat dit deel van het terrein als terras mag worden gebruikt en dat de overburen langs de Maaslandse Dam, in theorie, last kunnen hebben van stemgeluid van een terras op die plaats.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. 06 20 41 73 25
E. info@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.