

De raad van de gemeente Midden-Delfland;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2010,
nr. 2010-08-04;

Overwegende:

dat hij zich kan verenigen met hetgeen in bovengenoemd voorstel ten aanzien van de zienswijzen en
overigens ten aanzien van de inhoud van het bestemmingsplan is overwogen;

dat deze overwegingen deel uitmaken van dit besluit;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

de zienswijze in het voorstel vermeld onder 1, met inachtneming van de brief d.d. 24 augustus 2010 van
de indieners tot intrekking van de zienswijze, buiten behandeling te laten.

de zienswijze in het voorstel vermeld onder 2, met inachtneming van de in de "Nota van Beantwoording
Zienswijzen Ontwerp-Bestemmingsplan Kastanjehof" niet ontvankelijk te verklaren;

het bestemmingsplan "Kastanjehof" vast te stellen met inachtneming van het bericht van de Provincie
Zuid-Holland.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 augustus 2010.

De griffier

De voorzitter

A. de Vos

A.J. Redenburg

Nr:

Schipluiden: 10 augustus 2010

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan

"Kastanjehof"

Aan de Raad

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Kastanjehof" heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 juni 2010 tot en met 22 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft, voorafgaand aan de tervisielgging op basis van artikel 3.8 van voornoemde wet, de inspraakprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 4 van de Inspraakverordening Midden- Delfland. Daarop heeft het voorontwerp van 27 augustus 2009 tot en met 7 oktober 2009 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen inspraakreacties ingediend.

Planbeschrijving

De ontwikkeling aan de Kastanjehof betreft de herontwikkeling van het verouderde winkelcentrum Kastanjehof te Maasland tot een modern winkelhart naast Veldesteijn. Naast het aantrekkelijker maken van het winkelcentrum betekent dit ook het verbeteren van de woonkwaliteit van de boven de winkelruimten gelegen woningen en nieuwbouw van winkel- en woonruimten.

Zienswijzen

Door de volgende reclamanten zijn zienswijzen ingediend:

1. Reclamant 1 wonende te locatie A;
2. Reclamant 2 wonende te locatie B.

Voor de behandeling van deze zienswijzen en de door ons opgestelde reactie verwijzen wij naar de bijgevoegde "Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerp-Bestemmingsplan Kastanjehof".

Ambtshalve wijziging

Van de Provincie Zuid-Holland is bericht ontvangen dat inmiddels de Provinciale Structuurvisie is vastgesteld en per 15 juli 2010 in werking is getreden.

Voorstel

Met inachtneming van de conclusie uit de voornoemde nota van beantwoording zienswijzen en het bericht van de Provincie Zuid-Holland stellen wij u voor het bestemmingsplan "Kastanjehof" vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Midden-
Delfland,

de secretaris,

de

burgemeester,

P.T. Veenman

A.J. Rodenburg

Nota van Beantwoording Zienswijzen
Ontwerp-Bestemmingsplan Kastanjehof

1. Inleiding

Om de herontwikkeling van het verouderde winkelcentrum Kastanjehof te Maasland planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp van dit plan heeft van 11 juni 2010 tot en met 22 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen zienswijzen kenbaar maken ten aanzien van het ontwerp. In totaal zijn van 2 personen meerdere zienswijzen ontvangen, namelijk van reclamant 1 wonende te locatie A en reclamant 2 wonende te locatie B.

Één van de zienswijzen is buiten de gestelde termijn binnengekomen. De zienswijzen van reclamant 2 zijn op 26 juli 2010 op het gemeentehuis afgegeven en daarmee buiten de termijn binnengekomen.

2. Zienswijzen

De binnen de gestelde termijn ingekomen zienswijzen richten zich op:

1. Het verstoren van het uitzicht door een gebouw dat 3 meter hoger is dan de overige gebouwen;
2. Door het plaatsen van een pand met een hoogte van meer dan 10 meter boven het maaiveld wordt de lichtinval in het pand op locatie A aanzienlijk verstoord;
3. Tussen het nieuw te plaatsen pand en de erfafscheiding van locatie A zal een doorgang van minder dan 2 meter overblijven. Dit betekent dat het in- en uitrijden van eigen parkeerterrein onmogelijk wordt gemaakt;
4. Door het naar voren plaatsen van de winkelpui zal de verkeersoverlast onevenredig toenemen door het fiets- en bromfietsverkeer in de Stationsstraat in de huidige situatie is het al gevaarlijk dan wel onmogelijk om als bewoner van locatie A de woning te verlaten c.q. betreden. Dit is al meerdere malen bij de gemeente en politie aangegeven;
5. Het wordt onmogelijk voor de huidige vergunninghouders om hun voertuig nog op de verkregen parkeerplaats te plaatsen;
6. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de permanente geluidsoverlast en horizonvervuiling voor de huidige bewoners;
7. Vraag blijft waarom er totaal geen haalbaarheidsonderzoek is gedaan bij de direct betrokkenen omwonenden en de betrokken partijen.

3. Beantwoording zienswijzen

1. In het huidige bestemmingsplan geldt er een maximale bouwhoogte van 9 meter. In de Stationsstraat wordt dit gehandhaafd behalve bij het stukje tegenover locatie A. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter met een goothoogte van 7 meter. De bij de bouwaanvraag ingediende tekening geeft een nokhoogte aan van 9,6 meter met een stijl aflopende kap. Van een verstoring van het uitzicht is dus slechts in geringe mate sprake, bovendien is een vrij uitzicht geen recht volgens jurisprudentie.
2. Doordat er sprake zal zijn van een stijl aflopende kap zal er een geringe mate van verstoring van lichtinval zijn. Doordat de nieuwe bebouwing zich bevindt pal aan de noordkant van locatie A zal de lichtinval van de zon eveneens slechts marginaal verminderen.
3. Het nieuwe bestemmingplan wijkt niet af ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De afstand van de gevels blijft hetzelfde. Bij het nieuw te bouwen gedeelte tegenover de uitrit loopt dit aan beide zijden taps uit van ca. 3,5 meter tot ca. 7 meter. De afstand tussen de nieuwe bebouwing en locatie A zal ca. 4 meter bedragen. Genoemde afstanden betekenen voldoende ruimte voor het in- en uitparkeren.
4. Zoals bij 3 aangegeven verandert de afstand tussen de gevels niet. Bovendien is het gedeelte vanaf locatie A tot aan het plein voetgangersgebied terwijl de rest van de straat alleen toegankelijk is voor voetgangers, fietsers en vergunninghouders.
5. In de Stationsstraat zijn geen officiële parkeerplaatsen. De afgegeven vergunningen zijn ontheffingen voor het inrijverbod.
6. Geluidsoverlast en horizonoverlast zijn niet nader onderbouwd zodat niet duidelijk is wat wordt bedoeld. Indien met geluidsoverlast wordt bedoeld het laden en lossen dan zal dit door de nieuwbouw juist verminderen. Indien met horizonvervuiling wordt bedoeld het uitzicht wordt verwezen naar de laatste zin onder 1. Daarnaast wordt verwezen naar de hoofdstukken 5.5 Milieuhinder bedrijvigheid en 5.6 Horeca uit het nieuwe bestemmingsplan. Conclusie is dat beide aspecten geen beperking vormen voor de uitvoering van dit project.
7. Er is een informatiebijeenkomst geweest voor omwonenden. Daarbij kon ook een enquête worden ingevuld.

4. Conclusie

De punten 1 tot en met 7 geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.