

Registratienummer : 2016-33242 / 16Z.002701
Onderwerp : Nota van beantwoording inspraakreacties
Ontwerpstructuurvisie Centrum Schipluiden

I. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland hebben de ontwerpstructuurvisie Centrum Schipluiden vanaf 19 augustus 2016 ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kon iedereen een inspraakreactie geven. In deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord.

II. Inspraakreacties

Gedurende de termijn zijn zeven inspraakreacties ingediend. In deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Per inspraakreactie is aangegeven of deze leidt tot een aanpassing van de ontwerpstructuurvisie. De inspraakacties zijn afkomstig van de volgende partijen.

1. Bewonersvereniging "De Singel", Singel 4 in Schipluiden
2. Familie Van der Bos, Singel 15 in Schipluiden
3. H.C.M. Haring, Rijksstraatweg 28b in Schipluiden
4. Van Leerdam adviesbureau, Prinses Irenelaan 43 in Den Hoorn, namens M. van Santen, Singel 18 in Schipluiden.
5. J.W.K. van Alphen, Singel 12 in Schipluiden.
6. Hoogheemraadschap van Delfland, postbus 3061 Delft.
7. J.W. van Heusden, Singel 10 in Schipluiden.
8. D. Geels, Keenenburgweg 5 in Schipluiden, niet ontvankelijk

III. Beantwoording inspraakreacties

In dit onderdeel is een samenvatting van de afzonderlijke inspraakreacties opgenomen. Per (deel)reactie is een antwoord geformuleerd. Vervolgens is een conclusie getrokken. Uit deze conclusie kan worden afgeleid of het plan of onderdelen daarvan (toelichting of plankaart) zullen worden aangepast.

1. Bewonersvereniging "De Singel"

Naar aanleiding van de ter inzage ligging hebben de bewoners van de Singel zich verenigd in een bewonersvereniging. Het doel van deze vereniging is om de zorgen van de bewoners over de ruimtelijke ontwikkelingen nabij de Singel te bundelen en deze slagvaardig te bespreken en op te lossen met het college van burgemeester en wethouders. De bewonersvereniging begrijpt de noodzaak om de belevingskwaliteit van het plangebied te verbeteren. Wel plaatst de vereniging enkele vraagtekens bij onderdelen van de structuurvisie. De bewonersvereniging wil graag betrokken worden bij de verdere planvorming.

Reactie

Wij zullen de bewonersvereniging betrekken bij de verdere planvorming van de ontwikkelingen in het plangebied van deze structuurvisie. Wij onderschrijven de conclusie dat de bewonersvereniging kan bevorderen dat de belangen van de bewoners op een goede manier worden betrokken bij de verdere planvorming en dat goede oplossingen worden gevonden voor de problemen die de bewoners signaleren.

1.1. Verhouding bouwhoogte woningbouwplan in verhouding tot bestaande bebouwing

De bewonersvereniging stelt dat het ruimtelijk beleid van de gemeente ruimte biedt voor een gebouw van drie bouwlagen. Daarbij verwijst de bewonersvereniging naar pagina 12 van de structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011). De bewonersvereniging heeft een visualisatie laten maken van het bouwplan met een bouwhoogte van drie bouwlagen. Uit deze visualisatie volgt dat het bouwplan niet past bij het dorpse karakter van het centrum van Schipluiden. Zij vragen de gemeente om de maximale bouwhoogte van het woningbouwplan vast te leggen op één bouwlaag met kap.



Reactie

Op pagina 27 van de structuurvisie Midden-Delfland 2015 staat de volgende passage over het centrum van Schipluiden: "Een nieuwe centrumontwikkeling richt zich meer op de oorspronkelijke ligging aan het water. De nieuwbouw respecteert de oude dorpse bebouwing en sluit met maximaal drie bouwlagen daarop aan."

De strekking van deze passage is dat de hoogte van de nieuwe gebouwen aansluit bij de bestaande bebouwing. Dit kan per deelgebied verschillen. De genoemde drie bouwlagen (als regel twee lagen en een kap) zijn een indicatie van de maximum hoogte.

Bij de uitwerking van het bouwplan voor het hofje is het uitgangspunt leidend dat het bouwplan qua hoogte aansluit bij de omgeving en niet de indicatieve maximumbouwhoogte. De bouwhoogte van de gebouwen in de directe omgeving varieert tussen een bouwlaag met kap en twee lagen met een kap. Daarnaast is het denkbaar dat er binnen het woningbouwplan sprake is van verschillende bouwhoogten en eventueel een hoogteaccent aan de zijde van het kasteelterrein als dit bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Wij zullen de tekst van de structuurvisie op dit punt verduidelijken.

1.2. Gevolgen woningbouwplan voor straatbeeld Singel

Het straatbeeld van de losse lintbebouwing aan de Singel wordt mede bepaald door de lucht en ruimte tussen de afzonderlijke woningen. De bewoners verwachten dat dit beeld verloren gaat als gevolg van het plaatsen van een (hoge) wand woningen.

Reactie

Wij begrijpen de zorg van de bewoners dat het bouwplan negatieve gevolgen kan hebben voor het straatbeeld van de Singel. Dit straatbeeld is een belangrijke kwaliteit van het historische dorpscentrum. Wij nemen dit aspect mee in de verdere planontwikkeling van het bouwplan. Daarbij merken wij op dat het bouwplan minder hoog wordt dan de visualisatie van de bewonersvereniging suggereert.

1.3. Inspiratiebron woningbouwplan

De bewonersvereniging kan zich niet vinden in de voorbeelden die worden genoemd van de hofjes, omdat deze voorbeelden in twee bouwlagen met kap zich bevinden in een grootstedelijke context. Zij verwijzen naar twee voorbeelden in Schipluiden en Naaldwijk. Zij stellen dat deze voorbeelden bestaan uit één bouwlaag met kap.

Reactie

Wij vinden het positief dat de initiatiefnemer zich bij de planvorming van het woningbouwplan laat inspireren door historische voorbeelden van hofjes. Ook de voorbeelden uit Schipluiden en Naaldwijk zijn bekeken. Voor de bouwhoogte verwijzen wij naar onze reactie onder 1.1.

1.4. Afstand woningbouwplan tot bestaande woningen Singel

Het bouwvlak van het woningbouwplan staat op korte afstand getekend van de bestaande bebouwing langs de Singel. De bewonersvereniging stelt dat een woningbouwplan in meerdere bouwlagen gevolgen heeft voor de bezonning en privacy van de bestaande bebouwing en de bijbehorende tuinen. De bewonersvereniging stelt voor om aan beide zijden van de weg een stoep te realiseren. Daarnaast noemt de bewonersvereniging de mogelijkheid om de afstand te vergroten door de tuinen van de woningen aansluitend aan de openbare weg te situeren. Dat verkleint de negatieve gevolgen voor de bewoners aan de Singel.

Reactie

De bezonning en de privacy voor de bebouwing langs de Singel en de bijbehorende tuinen zijn belangrijke voorwaarden bij de toetsing van het woningbouwplan. Gelet op de keuze voor woningbouw in de vorm van een hofje ligt het niet voor de hand om tuinen te situeren aan de noordzijde van de nieuwbouwwoningen.

1.5. Parkeren auto's

De bewoners stellen dat er in de directe omgeving van de Singel te weinig autoparkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bewoners en de bezoekers aan het restaurant aan de Singel 6.

De bewoners parkeren nu aan de achterzijde van de Keenenburgweg 3 tot en met 9. Deze parkeerplaatsen lijken te gaan vervallen. Ook vinden de bewoners een berekening van 5 parkeerplaatsen voor 20 tot 25 woningen niet realistisch. De bewoners stellen voor om ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren achter de supermarkt.

Reactie

Uitgangspunt voor het parkeren is een juiste balans tussen behoefte en aanbod. Daarvoor hebben wij door bureau Spark een onderzoek laten verrichten naar de huidige en toekomstige parkeerbehoefte, gebaseerd op de huidige en nieuwe functies. Daaruit blijkt dat in het plangebied in voldoende mate parkeergelegenheid kan worden geboden, mits conform het gemeentelijk parkeerbeleid voor de woningbouw de bijbehorende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Wij hebben de paragraaf over het parkeren aangevuld met een tekst over de mogelijke oplossingsrichtingen, waaronder het instellen van een blauwe zone ter plaatse van de parkeerplaatsen nabij de winkels.

1.6. Parkeren fietsen

De bewoners van de Singel ondervinden overlast als gevolg van het gebrek aan voldoende voorzieningen voor bezoekers en toeristen om hun fiets te stallen. Zij vrezen dat deze overlast erger wordt als het aantal bezoekers aan het plangebied toeneemt als gevolg van de te verwachten ontwikkelingen. De bewoners vragen de gemeente om dit probleem op te lossen.

Reactie

Wij zijn het eens met de bewonersvereniging dat het noodzakelijk is om in het plangebied voldoende stallingmogelijkheden te realiseren. Wij nemen dit vraagstuk mee in de planvorming van het woningbouwplan en de herinrichting van het openbaar gebied, waaronder het kasteelterrein en het parkeerterrein achter de supermarkt.

Wij zullen in de toelichting van de structuurvisie opnemen dat het stallen van fietsen door bezoekers aan het plangebied nu al leidt tot overlast van bewoners. Ook nemen wij in de toelichting op dat een van de doelstellingen van de structuurvisie is om te komen tot voldoende voorzieningen in het plangebied voor het stallen van fietsen.

1.7. Doorsteek ter hoogte van Singel 16

De bewoners van de woningen nabij de voorgestelde doorsteek van Singel 16 zijn hier niet van gecharmeerd, omdat bezoekers frequent over hun grondgebied wandelen. De doorsteek is geprojecteerd op gronden die particulier eigendom zijn.

Reactie

Een van de belangrijkste doelstellingen van de visie is om het deel van het plangebied aan de achterzijde van de Singel en de Keenenburgweg meer te verbinden met de voorzijden van deze straten en daarmee het overig deel van het historisch centrum van Schipluiden.

Wij stellen in de structuurvisie voor om deze verbindingen te realiseren in de vorm van doorsteken. Deze doorsteken vormen een belangrijk onderdeel van het wensbeeld in de structuurvisie. Wij begrijpen dat de doorsteek ter hoogte van de Singel 16 gevoelig ligt bij omwonenden. Wij willen graag in overleg met de bewonersvereniging, de direct betrokken bewoners en grondeigenaren om te bespreken hoe de doorsteek kan worden gemaakt op een wijze die aanvaardbaar is voor deze bewoners. Bijvoorbeeld door de doorsteek afsluitbaar te maken, zodat de doorsteek alleen op bepaalde momenten gebruikt kan worden door bezoekers van het centrum.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting van de structuurvisie ten aanzien van het stallen van fietsen in het plangebied. Daarnaast zullen wij de bewonersvereniging betrekken bij de verdere planvorming van het woningbouwplan en de herinrichting van het openbaar gebied.

2. Familie van der Bos

Familie van der Bos heeft dezelfde inspraakreactie ingediend als de bewonersvereniging "De Singel" en vraagt betrokken te worden bij de verdere planvorming.

Reactie

Wij verwijzen naar de beantwoording van de inspraakreactie van de bewonersvereniging "De Singel". Daarbij merken wij op dat wij de familie Van der Bos betrekken bij een eventueel gesprek over de realisatie van de doorgang. Daarnaast zullen zij via de bewonersvereniging indirect betrokken worden bij de verdere planvorming.

3. H.C.M. Haring

De heer Haring is eigenaar van de supermarkt aan de Keenenburg 11 en 15. Hij heeft bij de realisatie van de huidige supermarkt een financiële bijdrage geleverd aan de realisatie van 50 openbare parkeerplaatsen aan de achterzijde van de supermarkt. Hij is het niet eens met de parkeerstudie die als bijlage is bijgevoegd bij de ontwerpstructuurvisie. Daarnaast stelt hij dat in het nabije verleden door de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan in het plangebied zonder dat het aspect parkeren goed was geregeld. Te weten het restaurant aan de Singel 6 en de detailhandelbestemming ter plaatse van de kas achter de Singel.

De heer Haring vraagt de gemeente om de parkeerstudie aan te passen. Daarnaast vraagt hij om het huidige parkeerbeleid uit 2012 ongewijzigd toe te passen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Verder pleit hij voor een parkeergarage. Tot slot vraagt hij dat een eventuele restcapaciteit van de vijftig parkeerplaatsen achter de supermarkt gebruikt kunnen worden voor eventuele woningen boven de supermarkt.

Reactie

De heer Haring heeft indertijd een financiële bijdrage geleverd aan de realisatie van 50 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt. Het gaat om openbare parkeerplaatsen die ook door automobilisten kunnen worden gebruikt die geen medewerker of bezoeker zijn van de supermarkt. De heer Haring kan aan zijn financiële bijdrage geen rechten ontlenen ten aanzien van het gebruiken van een eventuele restcapaciteit voor andere functies. Daarbij merken wij op dat er op dit moment geen sprake is van een concreet bouwplan van de heer Haring voor woningen op de bestaande supermarkt of een volledige nieuwbouw van de supermarkt inclusief woningen. Om die reden hebben wij deze ontwikkeling niet meegenomen in deze structuurvisie. Evenmin kunnen wij in het kader van de beantwoording van de inspraakreactie uitspraken doen over de wenselijkheid en de haalbaarheid van een bouwplan voor woningen boven de supermarkt.

We hebben naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer Haring en anderen de paragraaf in de structuurvisie over het parkeren voorzien van een aanvulling.

4. Van Leerdam adviesbureau, Prinses Irenelaan 43 in Den Hoorn, namens M. van Santen, Singel 18 in Schipluiden

De heer Van Santen heeft kennis genomen van de structuurvisie en het voorstel om een culturele (wandelroute) te realiseren van de Dorpskerk naar museum 't Tramstation in combinatie met een open afstapplaats voor waterrecreanten. De genoemde wandelroute zal ook gebruikt worden door de waterrecreanten.

De heer Van Santen merkt op de genoemde route is geprojecteerd op gronden die privaat eigendom zijn. Volgens hem wordt de directe omgeving van dit private eigendom gekenmerkt door rust. Deze rust is een belangrijke kwaliteit van het gebied. Het openstellen van dit private eigendom leidt tot een verstoring van deze rust en past daarom niet bij dit gebied.

De heer Van Santen stoort zich eraan dat tijdens de inspraakavond door plannenmakers is verklaard dat het openbaar maken van zijn privé-eigendom gemakkelijk af te dwingen is. Hij verzoekt de raad om de genoemde doelstellingen te schrappen, omdat deze niet realiseerbaar zijn. Hij zal alle rechtsmiddelen aanwenden om zich te verzetten tegen de realisatie van de wandelroute.

Reactie

Het realiseren van deze doorsteek is een van de belangrijkste doelstellingen in de structuurvisie. Zie ook onze reactie onder 1.7. Wij begrijpen dat de heer Van Santen en de andere direct omwonenden niet willen dat deze wandelroute ten koste gaat van hun privacy en woongenot. Daarnaast zijn wij ons er ook van bewust dat wij de medewerking nodig hebben van de eigenaren van de betreffende gronden. Wij herkennen ons niet in de uitspraak dat het openbaar maken van de route gemakkelijk af te dwingen is. Wij gaan in overleg met de heer Van Santen en andere direct omwonenden om te bespreken over de minst bezwaarlijke wijze waarop de route kan worden gerealiseerd. Zie ook onze reactie onder 1.7. Wij zullen deze werkwijze expliciet benoemen in de structuurvisie.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot een aanvulling van de structuurvisie ten aanzien van de noodzakelijke medewerking van de eigenaren van het privé-eigendom en het overleg dat wij met de eigenaren en de direct omwonenden zullen voeren over de minst bezwaarlijke wijze om de route te realiseren.

5. J.W.K. van Alphen, Singel 12 in Schipluiden

De heer Van Alphen sluit zich aan bij de gezamenlijke inspraakreactie die door de bewonersvereniging is ingediend. Hij stelt voorop dat de beoogde herinrichting van het gebied een verbetering kan betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Hij stelt dat de visie weinig houvast geeft over de omvang van het uiteindelijke project en de gevolgen van het project voor de inwoners en de omgeving van het project. De ontwerpstructuurvisie roept bij hem meerdere vragen op.

5.1. Informatievoorziening

De heer Van Alphen heeft tijdens de informatieavond in september 2015 een e-mailadres achtergelaten. Hij heeft van die avond geen verslag ontvangen. De notulen van de raadsvergadering van 8 december 2015 hadden voor hem weinig toegevoegde waarde. Hij vraagt of hij het verslag van de informatieavond alsnog kan ontvangen.

Reactie

Van de informatieavond is geen officieel verslag gemaakt. Om die reden hebben wij de heer van Alphen de notulen van de raadsvergadering gestuurd.

5.2. Uitgangspunt hoofdstructuur

De ideeën in de visie beperken zich tot het realiseren van een looproute en een fiets-looproute. In de visie wordt niet benoemd hoe het plangebied in de toekomst zal worden belast door bezoekers aan het plangebied.

Reactie

Volgens de gebiedsvisie Midden-Delfland heeft het gebied een belangrijke recreatieve functie voor de inwoners van de omliggende steden. Dat geldt ook voor de drie dorpen. Deze doelstelling ligt ook ten grondslag aan een groot aantal investeringen dat de afgelopen decennia door verschillende overheden is gedaan in het Midden-Delfland gebied. Het gevolg van dit beleid is dat steeds meer stedelingen recreëren in Midden-Delfland en het dorp Schipluiden bezoeken. Het absolute aantal mensen dat Schipluiden bezoekt en de keuze die zij maken ten aanzien van hun vervoer laat zich lastig voorspellen. Het is onze verwachting dat het aantal bezoekers zal toenemen, ongeacht de uitvoering van de projecten in het centrum van Schipluiden.

De projecten die zijn opgenomen in de ontwerpstructuurvisie zijn vooral bedoeld om de dorp aantrekkelijker te maken voor zowel inwoners als bezoekers, waarbij de bezoekers over een groter oppervlak worden verdeeld en beter worden gefaciliteerd. Wij zullen de doelstelling om te komen tot betere stallingvoorzieningen voor fietsers opnemen in de tekst van de structuurvisie. Zie ook onze reactie onder 1.6.

5.3. Uitgangspunt historie en erfgoed

De heer Van Alphen stelt dat het woningbouwplan door de omvang en bouwhoogte afbreuk zal doen aan het historisch dorpsgezicht van de bebouwing langs de Gaag.

Reactie

Zie onze reactie onder 1.2.

5.4. Uitgangspunt versterken wonen en bedrijvigheid

De heer Van Alphen stelt dat een risico van een toename van recreatie en ondernemerschap is dat dit al snel afbreuk doet aan de kwaliteiten van de omgeving. Deze toename is in tegenspraak met 'bruisende dorpen door bijdrage van bestaande en nieuwe ondernemers'.

Reactie

Wij zijn bewust van het genoemde risico. Om die reden toetsen wij vooraf of nieuwe initiatieven passen bij de bestaande kwaliteiten van het dorp Schipluiden. Het resultaat van deze benadering is de komst van horecagelegenheden "Indigo" en "Het Raadhuis", bed and breakfast "Kleyn Hof" en kledingwinkel "De Hippe Engel". Wij zijn van mening dat deze ondernemingen een aanwinst zijn voor het dorp en geen afbreuk doen aan de kwaliteit van hun omgeving.

5.5. Behoud van voldoende parkeergelegenheid

Volgens de heer Van Alphen is het onderwerp parkeren onvoldoende geadresseerd. Een redelijke prognose over de toename van de parkeerbehoefte ontbreekt. Dat geldt ook voor andere vormen van vervoer.

Reactie

Zie onze reacties onder 1.5. De structuurvisie is op dit punt aangevuld.

5.6. Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

De heer Van Alphen vraagt zich af in hoeverre de gebiedsvisie gedateerd is. Hij vraagt zich ook af of er (markt)onderzoek beschikbaar is over de behoefte van recreanten naar culturele, culinaire en kunstzinnige activiteiten. Ook vraagt hij zich af of deze activiteiten op minder belaste locaties in de gemeente gestild kan worden.

Reactie

Het uitvoeringsprogramma van de gebiedsvisie is in 2015 geactualiseerd. Een deel van de kwaliteiten van het gebied zijn te vinden in de dorpen, waaronder de aanwezige gebouwde monumenten en historische locaties. Dat maakt de dorpen aantrekkelijk om te wonen en te recreëren en het organiseren van activiteiten voor bewoners en recreanten. Ten aanzien van het aantal en de omvang van deze activiteiten is het uitgangspunt leidend dat deze moeten passen in de omgeving. In de praktijk blijkt dat er voldoende vraag is bij bewoners en recreanten naar relatief kleinschalige culturele, culinaire en kunstzinnige activiteiten in de dorpen en het buitengebied.

5.7. Woonvisie 2010-2015 en woonagenda 2016-2020

Als gevolg van de beperkte bebouwingsmogelijkheden in het dorp moet de gemeente duidelijke keuzes maken over de doelgroep van nieuwe woningen. Van Alphen stelt dat de gemeente in de tekst over de woonagenda vele mogelijkheden noemt, maar geen duidelijke keuze maakt ten aanzien van het woningbouwplan. Hij vraagt zich af in welke mate de keuze voor de doelgroep gevolgen heeft voor het project. Ook vraagt hij welke juridische haken en ogen er zijn aan een eventueel voorkeursbeleid.

Reactie

Het woningbouwplan wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt in goed overleg met de gemeente. Daarnaast kan de ontwikkelaar het woningbouwplan niet uitvoeren zonder de medewerking van de gemeente. Daarom zullen de gemeente en de ontwikkelaar afspraken maken over het bouwplan en deze vastleggen in een overeenkomst. Het aantal woningen, het woningtype en de doelgroep liggen nog niet vast. Die keuzes hebben gevolgen voor het project. De woonagenda biedt een kader voor deze keuzes. Daarnaast dient het project stedenbouwkundig te passen in de omgeving ten aanzien van het bouwvlak, de bouwhoogten en het aantal parkeerplaatsen. Deze zaken worden nader

uitgewerkt in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft de ambitie om de woningen in de eerste plaats te verhuren aan de inwoners van Schipluiden. In het geval de ontwikkelaar de woningen particulier verhuurt dan kan hij zelf bepalen aan welke doelgroep de woningen worden verhuurd.

5.8. Energiebesparing en woonlasten

De heer Van Alphen vraagt in hoeverre duurzaamheid samen gaat met lagere woonlasten. Daarbij wijst hij op de onzekerheid van subsidieregelingen en een eventuele hogere WOZ-waarde.

Reactie

Dit is geen specifieke doelstelling van de structuurvisie ten opzichte van het bestaande gemeentelijke beleid. Ten overvloede beantwoorden wij deze vraag. In algemene zin leiden energiebesparende maatregelen tot lagere stookkosten, waarbij rekening moet worden gehouden met een terugverdientijd van de investering van die maatregelen. Op zichzelf leidt een energiebesparende maatregel niet tot een hogere WOZ-waarde.

5.9. Keuze voor collectief particulier opdrachtgeverschap

De heer Van Alphen vraagt wat de relatie is tussen de voorkeur voor collectief particulier opdrachtgeverschap en de keuze voor bepaalde woningen. Hij stelt dat deze keuze wordt bepaald door een optimaal resultaat op basis van financiële-, eigendoms-, en aansprakelijkheidsfactoren.

Reactie

Binnen het plangebied van de structuurvisie is geen project voorzien dat wordt gerealiseerd door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Ten overvloede geven wij antwoord op deze vraag. De gemeente beoogt met het collectief particulier opdrachtgeverschap dat woningen worden gerealiseerd die voldoen aan de wensen van de inwoners van de dorpen. Ook de gezamenlijkheid van de collectieve aanpak past bij het dorpse karakter van onze lokale samenleving. Hierbij staat het motto "samen bouwen, samen leven" centraal.

5.10. Archeologie

Het is niet duidelijk of het bureauonderzoek van Archeologie Delft bindend en in hoeverre de aanbevelingen worden overgenomen.

Reactie

Dit bureauonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het nog op te stellen bestemmingsplan voor het plangebied. Archeologie Delft voert de taken uit van de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Midden-Delfland. De aanbevelingen voor de regeling in het bestemmingsplan zullen wij opvolgen.

5.11. H.K. Pootplein

De heer Van Alphen vraagt wat is de status van de plannen van de eigenaar. Ook vraagt hij zich af of deze plannen in het geheel haalbaar worden geacht.

Reactie

Het is niet duidelijk wat in de inspraakreactie wordt bedoeld met de plannen van de eigenaar. Deze reactie beperkt zich tot de wens van de eigenaar van het raadhuis dat het H.K. Pootplein een andere inrichting krijgt. Andere ontwikkelingen met betrekking tot het raadhuis worden in de ontwerpstructuurvisie niet genoemd. Ten aanzien van de herinrichting van het plein zijn er geen zaken bekend die een belemmering vormen voor de haalbaarheid hiervan. Wel is het moment dat de herinrichting wordt uitgevoerd afhankelijk van besluitvorming door de raad over de financiering.

5.12. Afwegingskader

De heer Van Alphen vraagt zich af hoe in de toekomst het verkeer wordt geleid, hoe de bereikbaarheid van de bebouwing voor bewoners, leveranciers en hulpdiensten wordt geborgd en welke maatregelen nodig zijn voor een vlotte passage en veiligheid van de weggebruikers.

Reactie

De structuurvisie voorziet geen wezenlijke verandering van de afwikkeling van het autoverkeer met uitzondering van de directe omgeving van het woningbouwplan. Bij de uitwerking van het

nieuwbouwplan zal rekening worden gehouden met de verkeersafwikkeling, de bereikbaarheid voor hulpdiensten en leveranciers en de benodigde verkeermaatregelen en verkeervoorzieningen.

5.13. Erfgoed

De heer Van Alphen vindt het wenselijk dat in de structuurvisie gespecificeerd wordt welke gebouwen aan de Singel bewaard moeten blijven en welke zouden kunnen verdwijnen.

Reactie

De structuurvisie voorziet niet in de sloop van panden langs de Singel. Het expliciet benoemen van een onderscheid tussen te behouden en te slopen panden aan de Singel is niet aan de orde.

5.14. Economie

De heer Van Alphen vraagt hoe een afweging wordt gemaakt bij het beperken van de omvang van activiteiten ten opzichte van de gevolgen voor de kwaliteiten van het woongebied.

Reactie

Deze afweging wordt gemaakt in het kader van het herzien van het bestemmingsplan of in het kader van het verlenen van vergunningen. Een activiteit wordt grotendeels getoetst aan geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke regels. Zie ook onze reactie onder 5.4.

5.15. Wonen

De keuze voor inbreidingslocaties wordt bepaald door het gemeentelijk ruimtelijk beleid, waarbij bouwen buiten de bebouwde kom geen optie is. In hoeverre is de gemeente in staat om het beleid te heroverwegen als blijkt dat de te realiseren woonruimte in het plangebied niet voldoet aan de wensen of eisen van de gemeente.

Reactie

De beleidsvrijheid van de gemeente ten aanzien van het bouwen in het buitengebied is zeer beperkt, omdat ook het provinciale beleid dit uitsluit. Daarnaast verwachten wij dat wij in overleg met de ontwikkelaar woonruimten kunnen realiseren in het plangebied die wel voldoen aan onze wensen en eisen.

5.16. Hofje, bestemming

De heer Van Alphen stelt dat bij de tekst over de nieuwe bestemming voor het hofje dient te worden vermeldt "onder voorbehoud van bezwaar, zienswijzen, procedures en ontwikkelingen".

Reactie

Dit voorbehoud spreekt voor zich en geldt ook voor andere projecten die in de visie worden benoemd. Om die reden vinden wij het niet nodig om de tekst op dit punt aan te vullen.

5.17. Randvoorwaarden

De heer Van Alphen vraagt wat wordt beoogd met "een hoogteaccent nabij de ruïne van Keenenburg". Hoe te voorkomen dat de bouwhoogte een negatieve invloed heeft op de zichtlijnen, beleving en geïsoleerde ligging van de kasteellocatie. Aan welke eisen moet een semi-openbaar pleintje voldoen indien het een uitbreiding van het terras van Indigo betreft? Ook vraagt hij of het parkeervak ten noorden van het kasteel toegankelijk wordt gemaakt via de achterzijde van de Singel.

Reactie

Ten aanzien van de bouwhoogten verwijzen wij naar ons antwoord onder 1.1. Bij het bepalen van het bouwvlak is rekening gehouden met de zichtlijnen, beleving en ontsluiting van de kasteellocatie. Het idee van het hoogteaccent is juist ingegeven door het idee dat dit bijdraagt aan een duidelijker begrenzing van de historische locatie, zodat het ook bijdraagt aan de beleving van de kasteellocatie.

Indien de realisatie van het pleintje leidt tot een gedeeltelijke verplaatsing of een uitbreiding van het terras van Indigo, dan leidt dit tot een wijziging van de exploitatievergunning van Indigo. Bij deze vergunning gaat het om de openbare orde en veiligheid, inclusief de verkeersveiligheid. Een voor de hand liggende ontsluiting van het genoemde parkeervak is inderdaad via de achterzijde van de Singel. In de huidige situatie wordt een deel van de achterzijde van de Singel al gebruikt als ontsluiting en parkeervoorziening.

5.18. Uitvoering

De tekst van hoofdstuk 5 over de uitvoering is incompleet ten aanzien van de voorlopige financiële onderbouwing. Het is daarom niet mogelijk om hierop een inhoudelijke reactie te geven. Deze onderbouwing mag niet ontbreken. De heer Van Alphen vraagt of de gemeente mensen in de gelegenheid stelt om op een later moment alsnog een zienswijze in te dienen op de financiële onderbouwing.

Reactie

De structuurvisie bevat een uitvoeringsparagraaf. Deze paragraaf beschrijft de zogenaamde kostendragers en kostenvragers en de onderlinge samenhang. De structuurvisie is globaal en beschrijft de gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen. Op dit moment zijn de verschillende plannen onvoldoende uitgewerkt om een nadere onderbouwing te geven van de financiële haalbaarheid van de plannen. Op het moment dat wij het bestemmingsplan herzien zullen wij onderbouwen dat de verschillende deelplannen financieel haalbaar zijn. Iedereen heeft te zijner tijd de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

5.19. Conclusie

De heer Van Alphen stelt dat de wensen en de keuzes voor de ontwikkeling van de deelgebieden te volgen is, maar dat het ontwerp vele kwesties onbeantwoord laat. Gepaste omvang van de bebouwing, voldoende infrastructuur en prudente inpassing van recreatie en ondernemerschap zijn de belangrijkste factoren om met genoeg in het dorp te kunnen verblijven als bewoner of als gast. Het vinden van de gewenste balans is een uitdagende opgave.

Reactie

Wij onderschrijven de conclusie van de heer Van Alphen. Als gemeente staan wij niet in alleen in Schipluiden, maar ook in andere gebieden voor een vergelijkbare uitdaging.

6. Hoogheemraadschap van Delfland, postbus 3061 Delft

Het hoogheemraadschap heeft de ontwerpstructuurvisie met veel interesse gelezen. Met deze inspraakreactie geeft het hoogheemraadschap de gemeente twee punten mee ten aanzien van de wateraspecten in de toekomstvisie.

6.1. Waterkeringen

In het plangebied liggen twee waterkeringen, een secundaire waterkering langs de Gaag en een polderkade onder de Keenenburgweg. In de beschermingszone van beide waterkeringen geleden beperkingen voor het medegebruik op grond van de Keur.

Delfland mist in het afwegingskader het onderwerp waterstructuur en meer specifiek het feit dat er binnen het plangebied twee waterkeringen liggen. Daarbij maakt Delfland de gemeente erop attent dat het voornemen bestaat om de polderkade onder het deel van de Keenenburgweg in het plangebied in het voorjaar van 2017 af te waarderen.

Reactie

Wij zullen aan het hoofdstuk afwegingskader een tekst toevoegen over de waterstructuur en de twee waterkeringen.

6.2. Wateroverlast

De toekomstige ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de berging van hemelwater. De kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Wanneer tijdens een bestemmingsplan- of vergunningenprocedure blijkt dat de verharding in het plangebied toeneemt, dan moet dit gecompenseerd worden met het graven van open water. Delfland denkt graag in een vroeg stadium mee over de invulling van deze opgave.

Reactie

Wij zullen ook het genoemde uitgangspunt over wateroverlast noemen in het afwegingskader. Wij zullen bij de verdere planvorming van de projecten en de herinrichting van het openbaar gebied

vroegtijdig overleg voeren met Delfland, zodat een eventuele verplichting tot watercompensatie geen belemmering vormt voor het herzien van het bestemmingsplan en het verlenen van omgevingsvergunningen.

De voorgenomen herinrichting van parkeerterrein en de randen van het kasteelterrein ter plaatse van de historische grachten biedt mogelijkheden om maatregelen te treffen op het gebied van klimaatadaptatie. Wij zullen dit als een extra doelstelling formuleren in de structuurvisie.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van hoofdstuk 3 ten aanzien van de waterhuishouding en een extra doelstelling voor de herinrichting van de openbare ruimte ten aanzien van maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie en het voorkomen van wateroverlast.

7. J.W. van Heusden, Singel 10 in Schipluiden

De heer Van Heusden sluit zich aan bij de inspraakreactie van de bewonersvereniging "De Singel". In aanvulling op deze inspraakreactie merkt hij op dat het vergroten van het terras van Indigo een slecht idee is. In de exploitatievergunning is het aantal gasten ter plaatse van het terras aan de achterzijde beperkt tot 15. Ook vindt hij dat het parkeren van de auto's gebagatelliseerd wordt en er onvoldoende aandacht is voor het stallen van fietsen door toeristen.

Reactie

Ten aanzien van het terras verwijzen wij naar ons antwoord onder 5.17. Voor het onderwerp parkeren verwijzen wij naar onze reacties onder 1.5 en 1.6.

8. D. Geels, Keenenburgweg 5 in Schipluiden, niet ontvankelijk

De inspraaktermijn liep tot en met 29 september 2016. De inspraakreactie is gedateerd op 30 september 2016. Wij hebben de inspraakreactie pas 7 oktober 2016 ontvangen. De inspraakreactie is te laat ingediend en daarom niet ontvankelijk. Om die reden hebben wij de inspraakreactie niet samengevat en voorzien van een beantwoording.

IV. Wijzigingen van structuurvisie na inspraak

De inspraakreactie leiden tot meerdere wijzigingen van de structuurvisie. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- a. Wij vullen de tekst over parkeren in H3 aan met een toelichting over de mogelijke oplossingen. Ook vullen wij de uitgangspunten M en N aan.
- b. Wij nemen een tekst op in H3 over het parkeren van fietsen in het plangebied.
- c. Wij vullen voegen een regel toe aan paragraaf 4.1.2. dat de culturele route alleen kan worden gerealiseerd als de eigenaren van het huidige privéterrein hier aan meewerken en dat de gemeente met de eigenaren en de direct omwonenden in gesprek gaat over de voor hen minst bezwaarlijke wijze om deze doorgang te realiseren.
- d. Wij nemen een tekst op in H3 over het onderwerp Water en verwijzen naar de regels van het Hoogheemraadschap met betrekking tot de waterkeringen in het plangebied en het voorkomen van wateroverlast.