

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluispolder'

Procedure

Met ingang van 8 juli 2016 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (t/m 18 augustus 2016), het ontwerpbestemmingsplan "Sluispolder" ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter inzage gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan.

Naast de ingebrachte zienswijzen zijn er ook ambtelijke aanpassingen voorgesteld.

Beantwoording zienswijzen

De ingebrachte reacties worden hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

1. Hoogheemraadschap van Delfland

a. Watercompensatie

Getuige de toelichting heeft de gemeente Maassluis de benodigde watercompensatie berekend aan de hand van de Watersleutel. De gemeente komt op een wateropgave van 360 m3. Het Hoogheemraadschap komt uit op 560 m3; het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente de regels en de toelichting aan te passen aan de juiste waterbergingsopgave, te weten 560 m3.

Beantwoording:

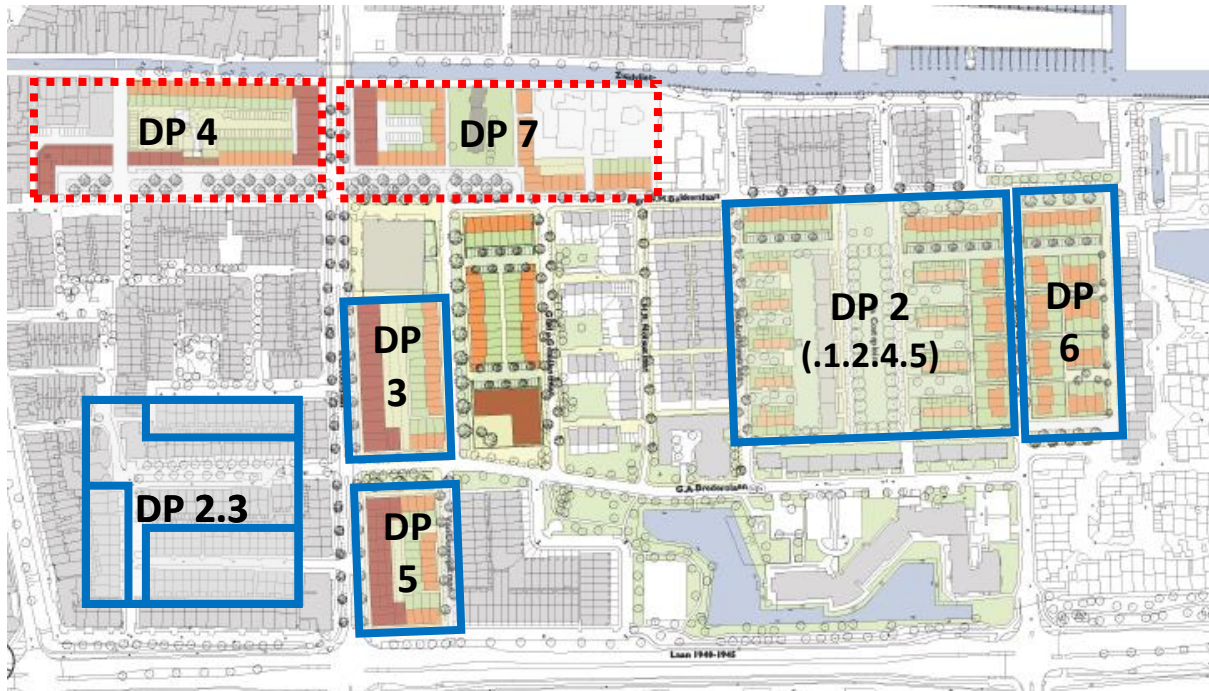
Er is in de plannen voldoende ruimte voor een extra berging. Het opnemen van 560 m3 als minimaal te realiseren waterberging in regels en toelichting, is akkoord. De gemeente zal over de toepassing en berekeningsmethoden van de watersleutel nog los van de bestemmingsplanprocedure overleggen met het Hoogheemraadschap.

b. Deelplan 7

Bij de berekening van de wateropgave is deelplan 7 meegerekend. Daardoor is 65 m3 waterberging in mindering op het totaal gebracht. Deelplan 7 valt echter buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan en wordt mogelijk in de toekomst met een separate bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt. Aangezien er sprake is van een mogelijke toekomstige procedure waar nog geen zekerheid over bestaat, kunnen verwachtingen over een eventuele afname aan verharding niet worden verrekend met de waterbergingsopgave voor dit bestemmingsplan.

Beantwoording:

Zie beantwoording onder a.



Overzichtstekening deelplannen herstructurering Sluispolder West

De waterbergingsopgave wordt 560 m³; deelplan 7 wordt niet bij de berekening betrokken, aangezien dit buiten de herziening van bestemmingsplan Sluispolder valt.

c. Realisatie

Aanvullende afspraken over de realisatie van de waterbergingsopgave voor deelplan 2 zijn verwerkt in een brief van 25 juli 2016 (kenmerk: UIT-16-27768/Z14-09918). Het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente om in de waterparagraaf een verwijzing (datum en kenmerk) op te nemen naar deze brief.

Beantwoording:

Het opnemen van een verwijzing in de toelichting is akkoord.

d. Tekstuele opmerkingen

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap de volgende tekstuele opmerkingen aangaande de waterparagraaf in de toelichting.

- 'De volgende tekst is opgenomen: "Bij nadere uitwerking van de deelplannen wordt de definitieve opgave bepaald.". Wij verzoeken u de zin als volgt te wijzigen: "Bij nadere uitwerking van de deelplannen - die middels een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt - wordt de definitieve opgave bepaald.". Voor de deelplannen die middels een directe bestemming worden mogelijk gemaakt, is de wateropgave immers in dit ruimtelijk plan bepaald.
- Daarnaast is de volgende tekst opgenomen: "In het geval er onvoldoende berging in het plangebied kan worden gerealiseerd zullen in overleg met het bevoegd gezag passende alternatieven worden toegepast.". De zoekgebieden die u heeft aangewezen voor de compenserende waterberging, bevatten voldoende ruimte om de waterbergingsopgave in te passen. Het lijkt ons dan ook onwaarschijnlijk, dat er onvoldoende berging in het plangebied kan worden gerealiseerd. Wij verzoeken u daarom deze passage uit de waterparagraaf te verwijderen.
- Tot slot is de volgende tekst opgenomen: "In verband met de benodigde tijd voor onderzoek, uitwerking, omgevingscommunicatie en de vereiste besluitvorming wordt het eerste deel van de

bergingsopgave (minimaal deelplan 2) in 2018 gerealiseerd.". Het woord "minimaal" impliceert, dat mogelijk ook de waterberging voor andere fases op een later tijdstip wordt gerealiseerd. Wij hebben met u afspraken gemaakt over het later realiseren van waterberging voor fase 2, maar niet over eventuele andere fases. Wij verzoeken u daarom het woord "minimaal" te verwijderen uit de tekst.'

Beantwoording:

De voorgestelde tekstuele aanpassingen zijn akkoord en zullen worden verwerkt in de toelichting

2. Gasunie Transport Services B.V./ Gasunie Grid Services B.V.

Verbeelding

In het plangebied ligt een gastransportleiding van ons bedrijf, te weten de W-521-17 met een werkdruk van 40 bar. In het kader van het vooroverleg, hebben wij per e-mail een reactie gegeven (kenmerk: OPW 16.2263, d.d. 13 mei 2016). Hierin hebben wij verzocht om de ligging van de leiding te controleren aan de hand van meegestuurde digitale leidinggegevens. Tevens hebben wij verzocht om de buiten bedrijf gestelde leiding (BBleiding W-508-01) van de verbeelding te verwijderen, omdat de planologische relevantie van deze leiding vervallen is en het een onnodige claim legt op de omgeving voor de duur van de werking van dit bestemmingsplan. Deze leiding is echter alsnog opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Wij willen u verzoeken de W-508-01-BB alsnog van de verbeelding te verwijderen.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat de buiten bedrijf gestelde leiding wordt geschrapt en de overige leidingen worden getoetst aan de van de Gasunie ontvangen digitale bestanden.

3. Vereniging van huiseigenaren "Woonpark Boonervliet

Deze zienswijze richt zich op de locatie, functionaliteit en de grootte van de in het plan opgenomen sportzaal die als onderdeel van de nieuw te bouwen basisschool gerealiseerd gaat worden. Volgens de vereniging dient de gemeente nu de gelegenheid te baat te nemen om een nieuwe (grote) sporthal of extra sportzaal als onderdeel van de nieuwe school te realiseren.

'Het is onze zienswijze dat de sportzaal voldoende groot en functioneel met zijn om in de behoeften van zowel de nieuwe school als voor het Revius Lyceum en voor de sportverenigingen in Maassluis die nu nog onvoldoende ruimte hebben, te kunnen voorzien. Eventueel kunnen er twee zalen naast of boven elkaar gerealiseerd worden. De raadsinformatiebrief van 8 april 2015 geeft het college antwoord op vragen van diverse politieke partijen over binnensport accommodatie in het algemeen. Hieruit hebben wij begrepen dat de gemeente werkt aan een vernieuwde en "qua tijdsplan realistisch meer-jaren uitvoeringsscenario voor de binnensportaccommodaties, passend in het beeld van Maassluis in 2020". Het lijkt ons v.w.b. beslissing processen juist als er pas doorgedaan wordt met het Concept Bestemmingsplan Sluispolder als er vast is gesteld hoe de binnensport accommodatie in Maassluis er uit gaat zien. Als laatste geven wij aan dat een Derde Sporthal of sportzaal aan de Sportlaan op grote weerstand van alle bewoners van onze wijk zal leiden'.

Beantwoording:

In de Sportnota 2013 is een drietal zoeklocaties benoemd voor de realisatie van een vervangende sportzaal voor het Reviuslyceum, twee van de zoeklocaties zijn gelegen binnen het voorliggende bestemmingsplangebied. Definitieve besluitvorming hierover heeft nog niet plaatsgevonden, aangezien er nog geen concrete planvorming is. Volgens vaste jurisprudentie wordt een nieuw initiatief voor ontwikkeling niet in de herziening van het bestemmingsplan meegenomen wanneer deze –zoals in dit geval- niet (voldoende) concreet is. Wanneer alsnog wordt besloten een (extra) sportzaal binnen het voorliggende bestemmingsplangebied te realiseren, zal hiervoor een separate procedure worden doorlopen.

Voor de volledigheid wordt aanvullend gerefereerd naar onze eerdere beantwoording op een gelijkkluidende zienswijze van de Vereniging bij de vaststelling van het bestemmingsplan Sluispolder-West, fase I:

“In het gemeentelijk beleidsdocument ‘Sportnota Maassluis 2013’ heeft de gemeente haar ambities op het gebied van de sport vastgelegd. In het uitvoeringsprogramma is dit vertaald in voornemens die tot 2019 worden uitgevoerd. Onderdeel hiervan is het realiseren van:

1. een nieuwe sportzaal bij de nieuwbouw van Het Spectrum, ter vervanging van de gymzaal bij de oude school (zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan);
2. een sportzaal voornamelijk bedoeld voor gebruik overdag door het Reviuslyceum en sportgebruik in de avond en het weekend.

Er wordt in de sportnota niet gesproken over een extra (“derde”) sporthal.

Op 24 maart 2015 heeft de gemeenteraad besloten het bouwkrediet voor de nieuwbouw voor de school en sportzaal Het Spectrum beschikbaar te stellen. Daarmee is er voor deze sportzaal sprake van definitieve besluitvorming en is er geen aanleiding om dit bestemmingsplanproces op te schorten. Definitieve besluitvorming over de sportzaal ‘Reviuslyceum’, waaronder de locatie, heeft nog niet plaatsgevonden.

Inhoudelijk gezien is de sportzaal Het Spectrum van voldoende omvang voor het beoogde onderwijs- en sportgebruik. Het is niet wenselijk een aanzienlijk grotere sporthal met bijbehorend gebruik op deze locatie te

realiseren in samenhang met de school. Daarnaast ontstaat een probleem met geluid vanwege de nabijheid van woningen. Daarbij is het voor de nieuwbouw beschikbaar gestelde kavel groot genoeg voor de school en een sportzaal. Het realiseren van een sporthal is daarentegen fysiek niet haalbaar. De omvang van dit kavel kan niet worden gewijzigd zonder het woningbouwprogramma in het plan te beperken. Dit is in strijd met het 'Richtinggevend Kader' voor de herstructurering van de Sluispolder West zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2014."

Ambtshalve aanpassingen.

VERBEELDING:

1. De op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 9 meter van grondgebonden woningen ter plaatse van het Da Costaplein e.o. (rood omkaderd in onderstaande afbeelding) wordt gewijzigd naar 11 meter. Deze bouwhoogte is conform de hoogte van het stedenbouwkundig rapport van Geurst&Schulze d.d. 15 juli 2014 en door een omissie eerder op een onjuiste wijze op de verbeelding verwerkt.



REGELS:

1. Aan de begripsbepalingen als bedoeld in artikel 1 van de regels wordt het begrip 'bijgebouw' toegevoegd met de volgende beschrijving 'een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw';
2. Artikel 8.2.1 lid a wordt integraal vervangen door: ' van erf-en terreinafscheidingen 1 meter';
3. In artikel 17.1.1. wordt een nieuw lid d ingevoegd met de omschrijving 'bijbehorende bouwwerken' onder gelijktijdige hernoeming van de overige regels;
4. In artikel 17.1.1. wordt een nieuw lid l toegevoegd met de omschrijving 'paden';

5. Artikel 17.2.2. lid d wordt integraal vervangen door:
'in aanvulling op het bepaalde in lid b en c geldt voor de realisatie van een dakopbouw bij aaneengesloten grondgebonden woningen, dat de dakopbouw moeten worden uitgevoerd in de vorm van:
 1. *een kap met een dakhelling, indien bij één of meerdere aaneengesloten woningen binnen eenzelfde bouwvlak reeds sprake is van gebouw voorzien van een kap met een dakhelling. De dakhelling van de te realiseren dakopbouw is hierbij gelijk aan de bestaande dakhelling als aanwezig bij de kap van bestaande aaneengesloten woningen. Indien sprake is van verschillende dakhellingen bij kap van bestaande aaneengesloten woningen, dan wordt voor de dakhelling van de dakopbouw aangesloten bij één van de bestaande dakhellingen;*
 2. *een bouwlaag met een platte dakafdekking indien bij één of meerdere aaneengesloten woningen binnen eenzelfde bouwvlak reeds sprake is van een platte dakafdekking van een derde bouwlaag van het gebouw.'*
6. In artikel 17.2.3 wordt de volgende aanhef ingevoegd 'Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:'
7. In artikel 17.2.3. wordt een nieuw lid a ingevoegd met de volgende omschrijving 'de bebouwing wordt binnen het bouwvlak en/of achtererfgebied gebouwd' onder gelijktijdige henummering van de overige artikelliden.
8. Artikel 30.4.2 lid g wordt integraal aangepast naar 'gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden beperkt';
9. In de artikelen 30.3.2 lid d en 30.4.2 lid d wordt het woord 'respectievelijk' vervangen door 'respectievelijk';