



Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Heemtuinen

Vlaardingen, 20 juni 2022

Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, reacties / adviezen uit het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) en zienswijzen op verschillende ruimtelijke besluiten.

De zienswijzen - die ingediend zijn naar aanleiding van de tervisielegging van de ontwerp Heemtuinen - worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijzen zijn puntsgewijs behandeld. Naast een beknopte opsomming van de punten uit de brieven is de beantwoording per punt aangegeven. Tevens is aangegeven de zienswijze leidt tot aanpassing van de ontwerp Heemtuinen.

De wijzingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn met, indien van toepassing, een korte toelichting daarop, aan het einde samengevat.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze heeft betrekking op één onderwerp. De andere zienswijze heeft betrekking op meerdere onderwerpen.

Indiener	Datum van binnenkomst	Onderwerp	zienswijze	Inhoudelijke reactie
1 Evides Waterbedrijf	1 april 2022	Waterleiding	Verzoek om borging van een ongestoorde ligging van de waterleiding	Doelstelling is een ongestoorde ligging van de leiding die drinkwater levert aan het plangebied en erbuiten. Om een vrije ligging van de waterleiding te krijgen zal de gemeente een verzoek tot aanpassing bij Evides indienen om de leiding te verleggen. Het inrichtingsplan en de exacte planning van de verschillende (sloop)werkzaamheden in het gebied zijn nog niet bekend. De locatie waar de waterleiding uiteindelijk komt te liggen wordt daarom in overleg met de ontwikkelaar bepaald. In overleg met Evides biedt het aangekondigde verzoek tot verlegging voldoende waarborg voor een vrije ligging van de waterleiding in de beoogde situatie. Dit aspect vormt hiermee geen obstakel voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
2. Vereniging van eigenaren 67 woningen "Tuinzicht"	2 mei 2022	Parkeren	Aantal te realiseren parkeerplaatsen onvoldoende en er is niet voldaan aan gemeentelijke parkeernorm • Frank van Borselenstraat: van 23 plaatsen is de uitbreiding 14 effectief • Onduidelijk of de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de straat vervallen • De 30 parkeerplaatsen aan de dirk de Dordelaan vallen buiten plangebied maar worden wel	In oude situatie waren er in het plangebied in totaal 131 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de 170 appartementen en bezoekers van de sporthal; 22 parkeerplaatsen ten behoeve van de sporthal, 94 parkeerplaatsen ten behoeve van de Valkenhof en 15 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit resulteerde in een gemiddelde van 0,71 parkeerplek per woning in het gebied, waarbij de parkeerplaatsen van de sporthal werden meegerekend. De nieuwe situatie gaat uit van de parkeernormen van de gemeente Vlaardingen, zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld (Gemeente Vlaardingen Beleidsregel Parkeernormen 2019). Volgens de norm zijn er voor 183 woningen (na de toepassing van 2 deelauto's wat een netto reductie van -4 plekken geeft) 246 parkeerplekken noodzakelijk De sporthal verdwijnt en daarvoor in de plaats komen 183 woningen en 246 parkeerplaatsen; 188 parkeerplaatsen ten behoeve van de

			meegerekend • Haaks parkeren voor winkels is gevaarlijk. Verzoek om rijstraat met daarachter parkeervakken, vergelijkbaar met van Hogendorpstraat of Wiardi Beckmansingel	bewoners van de woningen en 28 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers binnen het plangebied en 30 plekken op het naast gelegen terrein bij het winkelcentrum van de Dirk de Derdelaan. Voor de 183 nieuwbouwwoningen is er gekozen om na de herinrichting van het parkeerterrein van het winkelcentrum aan de Dirk de Derdelaan 30 parkeerplaatsen van het winkelcentrum toe te voegen aan het totaal aantal van 246 parkeerplekken. Alle 30 plekken betreffen geen privé plaatsen maar plaatsen die beoogd zijn voor het bezoek van nieuw te realiseren woningen. De privé parkeerplaatsen worden binnen het plangebied opgelost tezamen met 28 plekken die in het nieuw te realiseren plangebied worden toegevoegd. Zo maken we beter gebruik van de ruimte. Dit resulteert straks in een gemiddelde van 1,18 parkeerplek per woning waarmee het aantal parkeerplaatsen per woning dus toeneemt en er wordt voldaan aan de norm. Om te laten zien welke parkeerplaatsen vervallen is een situatieschets gemaakt van de oude situatie en de nieuwe situatie. Op het kaartje van de nieuwe situatie is aangegeven welke parkeerplaatsen verdwijnen, terugkomen en blijven De parkeertoets – zoals omschreven in de Toelichting - van het bestemmingsplan is om indicatief inzichtelijk te maken of de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling opgevangen kan worden binnen het plangebied en de openbare ruimte. Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een parkeertoets gedaan conform onze beleidsregel. Hiertoe is in de Regels van het bestemmingsplan een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 11.2, onder d van de regels). De parkeersituatie voor de winkels valt buiten het plangebied voor de ontwikkeling van Heemtuinen. De totstandkoming van het definitief ontwerp en de beantwoording van de vragen van de bewonersavond zijn terug te vinden op de gemeentelijke pagina voor het Vlaardings ophoogprogramma.
--	--	--	--	--

		Ontsluiting	• Ontsluiting van appartementencomplex Tuinzicht vanuit alleen de Jacoba van Beierenstraat kan bij calamiteiten tot problemen leiden. Verzoek extra calamiteitenontsluiting. • Aandachtspunt ontsluiting parkeergarage Tuinzicht via westelijke in- en uitrit. Verzoek om niet te smalle rijbanen en kleine bochten	In de ontsluiting van het gebied is rekening gehouden met de ontsluiting van nooddiensten. Hier is reeds een plan voor gemaakt en met de veiligheidsregio besproken. Zie bijlage voor dit plan en bij deze nota van zienswijze. De wegen in het plangebied zijn conform de CROW richtlijnen ontworpen. Daarbij worden o.a. bij draaicirkels rekening gehouden met de manoeuvres van bijv. vuilniswagen en hulpdiensten. In het definitieve inrichtingsplan worden de uitgangspunten in het ontwerp nogmaals getoetst op de CROW-richtlijnen.
		Verlichting	Verzoek aansluiting lantarenpalen aan het plantsoen op en ten laste van openbaar net ipv bij VVE Heemtuinen	De bestaande lichtmasten zoals genoemd in de zienswijze zijn gelegen voor het plantsoen voor appartementencomplex Tuinzicht. Deze lichtmasten vallen buiten het plangebied voor de ontwikkeling van Heemtuinen. Doorgaans worden lichtmasten die binnen projecten geïnstalleerd zijn, niet overgenomen door de gemeente. Momenteel onderzoeken wij onderstaande lichtmasten, zoals aangegeven op het kaartje.  De resultaten van het onderzoek worden teruggekoppeld aan de indiener. De resultaten vallen buiten de werkingssfeer van dit bestemmingsplan.

		Appartementengebouw en bomen	Heroverwegen van handhaven van de bomen vanwege waarschijnlijke niet handhaafbaarheid bij graafwerkzaamheden en gevaarlijke situatie bij uitrit	In de beoordeling van de situering van de uitrit en de te handhaven bomen is dit punt zeker onderzocht en rekening mee gehouden. Vooralsnog handhaven wij de plannen zoals geprojecteerd. Mocht bij aanleg blijken dat bomen niet meer levensvatbaar zijn, dan worden deze bomen vervangen. Omdat vooralsnog geen aanleiding bestaat de handhaving van de bomen te heroverwegen, is er tevens geen aanleiding de geplande positie van de nieuwe flat te herzien. Daarnaast is er nu rekening gehouden met de in en uitrit en het zicht op de Dirk de Dordelaan. Hier zijn nu zover bekend en onderzocht geen belemmeringen.
		Afwateringsplan	Mogelijkheid van wateroverlast door wadi, mede door aanwezigheid van kleilaag. Verzoek passend aanlegpeil en goed afwateringsplan.	Het watermanagement in het gebied is in nauwe samenwerking tussen landschapsarchitect, waterschap, civiel aannemer en gemeente afgestemd. Het doel is om de situatie met de aanleg van de wadi's te verbeteren ten opzichte van historische en huidige situatie. Om in te spelen op klimaatverandering worden (in lijn met de voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater uit het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) aanvullende maatregelen getroffen voor het bufferen van water. Het kan gaan om maatregelen op, onder of in de gebouwen, of onder het maaiveld. Naast opvang van hemelwater in wadi's wordt een aanzienlijke hoeveelheid groen in het plangebied toegevoegd, waar het eerst niet was. Ook krijgt een deel van de bebouwing een zogenaamd polderdak, waardoor hemelwater wordt opgevangen. Deze maatregelen worden bij de verdere uitwerking van de plannen nader geconcretiseerd en worden ook getoetst aan de Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen van de gemeente Vlaardingen. In deze nadere uitwerking zullen wij (extra) aandacht hebben voor deze zienswijze om problemen voor de afwatering van het plan of eventuele overstroming richting de inrit van de garage te voorkomen. Om de afwatering te borgen is een voorwaardelijke verplichting (artikel 6.3.2) opgenomen in het bestemmingsplan

		Waarschuwings- en alarmeringssysteem	Wat gebeurt er met de sirene voor rampenbestrijding die nu op de huidige sporthal staat?	De sirene is onderdeel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Voor deze WAS zal op aanwijzing van de veiligheidsregio een nieuwe locatie worden gevonden
--	--	---	--	---

De gemeentelijke pagina voor het Vlaardings ophoogprogramma waar naar verwezen wordt onder 'parkeren' is te vinden op https://www.vlaardingen.nl/Onderwerpen/Bouwen/Projecten_in_de_stad/Algemene_projecten/Vlaardings_ophoogprogramma.

In de bijlagen treft u aan, zoals vermeld onder 'parkeren' en 'ontsluiting', de:

- bijlage bij nota van zienswijzen oude situatie mobiliteit;
- bijlage bij nota van zienswijzen nieuwe situatie mobiliteit;
- bijlage bij zienswijze nooddiensten .

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wijziging naar aanleiding van zienswijzen

1. Waterleiding

De waterleiding in het plangebied bleek deels onder bebouwing te liggen. Doelstelling is een ongestoorde ligging van de leiding die drinkwater levert aan het plangebied en erbuiten. Om een vrije ligging van de waterleiding te krijgen zal de gemeente een verzoek tot aanpassing bij Evides indienen om de leiding te verleggen. Het inrichtingsplan en de exacte planning van de verschillende (sloop)werkzaamheden in het gebied zijn nog niet bekend. De locatie waar de waterleiding uiteindelijk komt te liggen wordt daarom in overleg met de ontwikkelaar bepaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een verzoek tot aanpassing gedaan wordt om de waterleiding te verplaatsen.

In overleg met Evides biedt het aangekondigde verzoek tot verlegging voldoende waarborg voor een vrije ligging van de waterleiding in de beoogde situatie. Dit aspect vormt hiermee geen obstakel voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

1. Waterberging

Toevoegen 6.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging:

- a. Ter plaatse van de bestemming Wonen is het gebruik van de woningen pas toegestaan als waterbergende voorzieningen van minimaal 345 m3 gerealiseerd zijn en gehandhaafd worden, of;
- b. indien een oplossing is toegepast die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt gelijkwaardig is.

2. Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen 2022'

De Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen is in februari 2022 vastgesteld. De tekst is onder 5.1.4 geactualiseerd.

In de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Vlaardingen 2022' (hemel- en grondwaterverordening) worden voorwaarden gesteld aan het lozen van afstromend hemelwater en overtollig grondwater op het rioleringsstelsel. Daarnaast is een verplichting opgenomen om bij nieuwbouw waterberging op particuliere percelen te realiseren. Het realiseren van waterberging bij nieuwbouw is noodzakelijk om Vlaardingen aan te passen aan het veranderende klimaat. (ambtshalve wijziging)



Gemeente Vlaardingen

P-plaatsen Frank van Borselenstraat

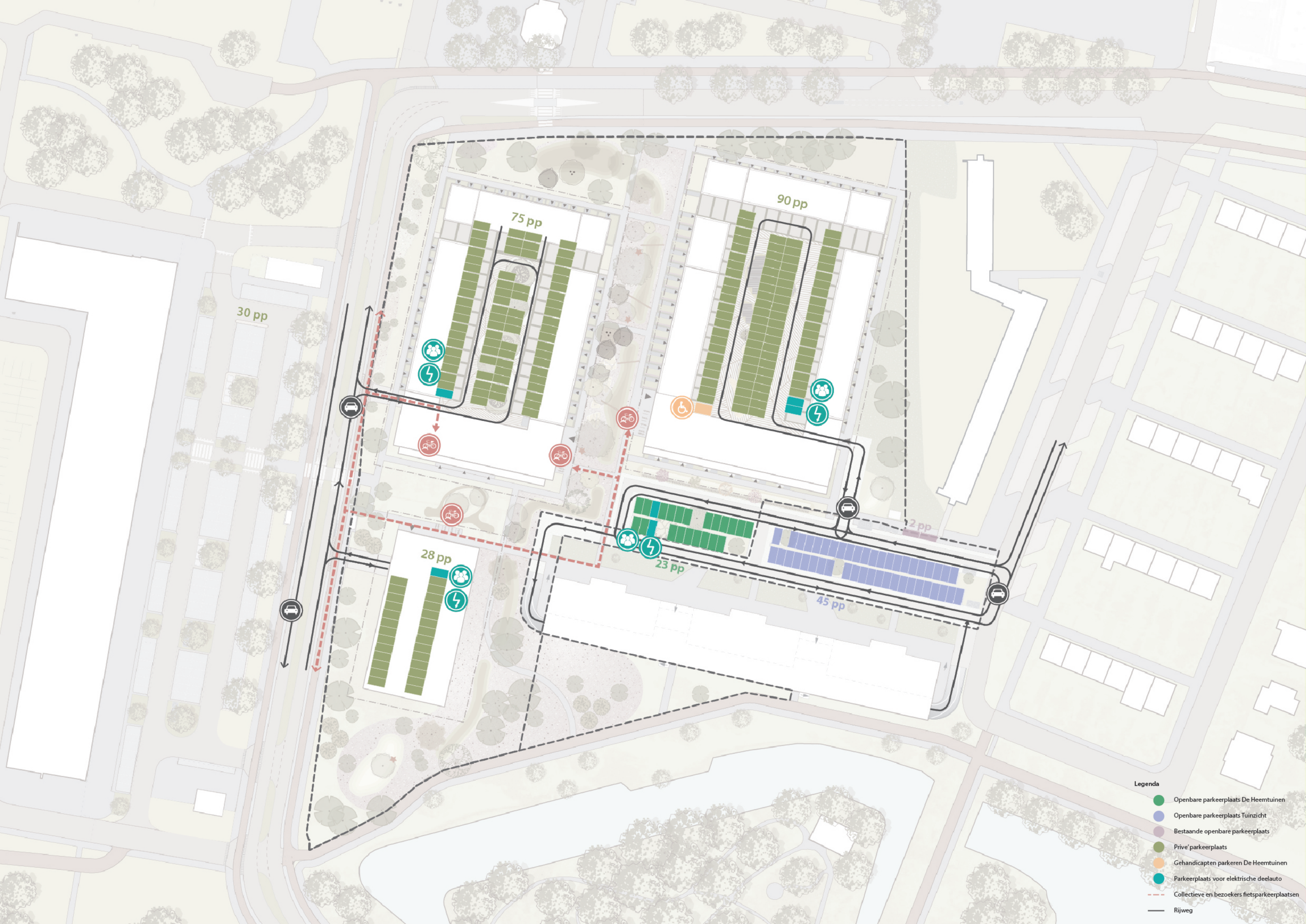
schaal 1: 1500

0 20 40 60m



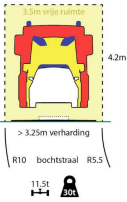
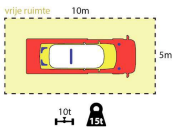
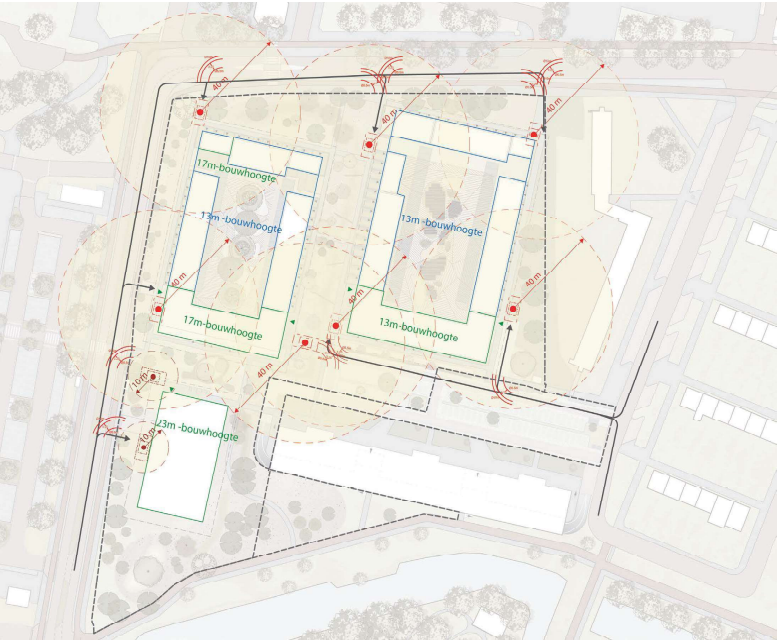
Totaal: 121 p-plaatsen



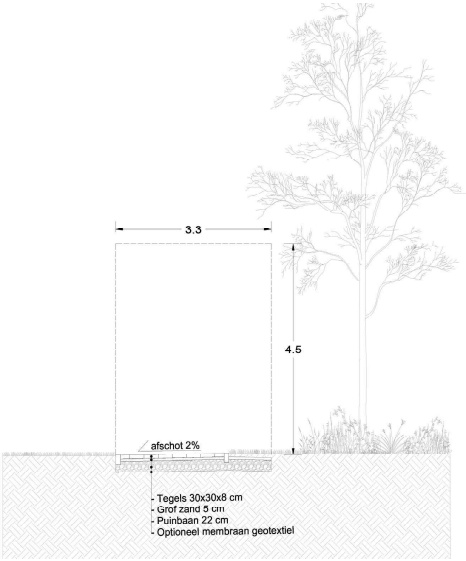


- Legenda
- Openbare parkeerplaats De Heemtuinen
 - Openbare parkeerplaats Tuinzicht
 - Bestaande openbare parkeerplaats
 - Prive' parkeerplaats
 - Gehandicapten parkeren De Heemtuinen
 - Parkeerplaats voor elektrische deelauto
 - Collectieve en bezoekers fietsparkeerplaatsen
 - Rijweg

3.17 Calamiteitendienst brandweer



LEGENDA
Entree appartementengebouw
Entreewoning



DETAIL OPSTELPLAATS
+ ribben brandweer ondergrondse
fundering met grof menggranulaat

Calamiteiten betreft nadere
uitwerking in samenwerking met
architectuur-uitvoering