

Participatie Fase 2 - Omgevingsplan Station West

overzicht opmerkingen en antwoorden

gemeente Maassluis

Colofon

Tekst
Gemeente Maassluis

September 2025,

Maassluis

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Werksessie 1	5
Werksessie 2	20
Winkeliersvereniging	25
Vragen uit de mail	28
Openstaande vragen fase 1	35
Openstaande vragen Fase 2	37

Inleiding

Op 3 december 2024 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Station West vastgesteld. Hierbij Is tevens 'participatieplan fase 2' vastgesteld. In deze fase kan worden meegedacht over de onderzoeksopzet voor onderzoeken die benodigd zijn voor het opstellen van het omgevingsplan. Ook openstaande vragen uit fase 1 worden beantwoord.

Met de start is een nieuwe werkgroep samengesteld bestaande uit bewoners, woningzoekenden bedrijven en maatschappelijke organisaties.

In twee werksessies zijn opmerkingen en met name vragen verzameld die de meedenkgroep heeft aangedragen ter aanscherping van de

onderzoeksopzet van verschillende onderzoeken ter onderbouwing van het omgevingsplan. De gemeente heeft ook opmerkingen per mail ontvangen van de Bewoners Vereniging Bouwplannen Koningshoek (BOBK), individuele bewoners, woningzoekenden en de winkeliersvereniging Koningshoek. Ook deze opmerkingen zijn in het overzicht meegenomen en met de werkgroep gedeeld. Ten slotte stonden er nog opmerkingen open uit fase 1 van de participatie, deze zijn tevens opgenomen in het overzicht.

Het document is zo opgebouwd dat de originele opmerking uit het verslag van de werkgroep of in de mail in dit document ongewijzigd is opgenomen (al dan niet geanonimiseerd). Daarachter is de reactie van de gemeente op de betreffende opmerking gegeven.

In de volgende vijf hoofdstukken worden achtereenvolgens de vragen afkomstig van meerdere bronnen ontvangen:

- Werksessie 1
- Werksessie 2
- Winkeliersvereniging Koningshoek

- Vragen uit de mail
- Openstaand Fase 1

1. Werksessie 1

Opmerking 1.1
Waarom is Wagnerstraat niet vertegenwoordigd?

Reactie
We hebben gekeken naar een goede balans/verdeling over het gebied, waarbij twee bewoners woonachtig zijn in de Berliozstraat en van Beethovenlaan en daarmee betrokken zijn met de deelgebieden F (Hoeker) en G (Haydnlaan)

Opmerking 1.2
Wanneer is iets vertrouwelijk?

Reactie
Mocht iets vertrouwelijk zijn, dan laten we dit bij het betreffende onderwerp weten. In algemene zin bedoelen we met vertrouwelijk dat college en/ of gemeenteraad nog niet geïnformeerd zijn over betreffende nieuwe gedeelde informatie in de werkgroep.

Opmerking 1.3
Op basis van welke criteria zijn bewoners geselecteerd?

Reactie
We hebben gekozen voor een goede spreiding in het gebied van de vertegenwoordigers rond de voorgenomen ontwikkelingen, zoals te zien op de afbeelding uit de presentatie.

Opmerking 1.4
Waarom zit de voorzitter er van de BOBK er niet bij?

Reactie
Deze discussie heeft reeds plaatsgevonden in de gemeenteraad.
Er is aangegeven een balans te willen nastreven met 3 groepen: (maatschappelijke) organisaties, woningzoekenden en bewoners. In het participatietraject tot het opstellen van een

gebiedsvisie (fase 1) waren ook starters uitgenodigd, maar helaas niet vertegenwoordigd. Om een goed gesprek te kunnen voeren in de werkgroep is aangegeven dat maximaal 15 personen dus circa vijf (maximaal zes) per groep kunnen deelnemen. Wat betreft bewoners hebben we een zo goed mogelijke geografische spreiding proberen te realiseren in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. In totaal zijn vijf van de zes bewoners ook lid van de BOBK. Hierover is tevens uitgebreid gecommuniceerd met de BOBK. Van de vijf leden van de BOBK is er een coördinator/bestuurder en zijn er twee buurt coördinatoren. Uiteindelijk na de raadsvergadering besloten de coördinator BOBK toe te voegen aan de werkgroep.

Opmerking 1.5
Wat doen we met de overige 10%?

Reactie
Dit zullen duurdere woningen worden. In een gebiedsontwikkeling als Station West is een percentage van 90% betaalbaar al zeer ambitieus om na te streven.

Opmerking 1.6
Zal over 10 jaar drie tot zes bouwlagen bij de Koningshoek worden gerealiseerd?

Reactie
Over 10 jaar zal de gemeenteraad opnieuw een besluit moeten of kunnen nemen.
de ontwikkeling van dit veld is daarmee voorlopig van de baan, maar in de visie is dat veld opgenomen als ruimtelijke reservering die in de toekomst kan worden bekeken

Opmerking 1.7
Krijgt de locatie 'ruimtelijke reservering' een tussentijdse functie?

Reactie
Ja, het worden openbare parkeerplaats en we willen een goede groenstructuur creëren.

Opmerking 1.8
Deze locatie is reeds parkeerplaats, klopt dat?

Reactie
Nee deels, maar dit kan meer worden naast de tuin van het stadhuis, zodat de groenstructuur kan worden doorgetrokken naar de Uiverlaan.

Opmerking 1.9
In deze tekening zijn 100 parkeerplaatsen weggehaald?

Reactie
Nee, het weghalen van maximaal 100 parkeerplaatsen is een belangrijk kader dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit is niet gebruikt in het voorbeeldontwerp, maar wel uitgangspunt voor de door Mobycon opgestelde parkeerbalans. Het uiteindelijk ontwerp moet aan hieraan en aan de Nota Parkeernormen Maassluis 2022 voldoen.

Opmerking 1.10
Dit kan ook betekenen aan de andere kant van Koningshoek?

Reactie
Nee, het gaat om de westzijde van de Koningshoek georiënteerd aan de Uiverlaan, want dat is wat het amendement zegt.

Opmerking 1.11
Waar parkeren de toekomstig bewoners van de Uiverlaan 13?

Reactie
Op eigen terrein en in de Lijsterlaan.

Opmerking 1.12
Is het zeker dat de sportzaal past op deze locatie?

Reactie
Ja dit past. Er is stedenbouwkundig onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpassing van een sportzaal met twee zaaldelen. De gemeente heeft op 13 maart een structuurplan laten zien met meerdere varianten waaruit blijkt dat het programma past op de plot.

Opmerking 1.13
Wordt het wegprofiel van de Uiverlaan smaller?

Reactie
Nee de weg blijft gelijk, er komst aan de oostzijde ook een bomenrij te staan, waarmee de groenstructuur van de Uiverlaan wordt versterkt

Opmerking 1.14
Blijft de groenstrook zoals deze nu is?

Reactie
De huidige groenstrook blijft bestaan bij de Koningshoek. Deze wordt heringericht en verlengd richting de Uiverlaan.

Opmerking 1.15
Worden weersomstandigheden meegenomen in onderzoek? (parkeeronderzoek)

Reactie
Ja, er wordt alleen gemeten op representatieve dagen.

Opmerking 1.16
Is het mogelijk om de parkeerdruk tijdens de Rotterdam marathon te meten?

Reactie
We kunnen niet dimensioneren op uitzonderlijke gevallen. Daarom meten we niet bij exceptionele situaties, zoals de Rotterdam Marathon. Er is een ruimteclaim vanuit verschillende functies (wonen, groen, verkeer, waterberging etc.) daar past het dimensioneren op uitzonderlijke situaties niet bij. Door de parkeerdruk op drie zaterdagen te meten

de, meten we een parkeerdruk die door op doorsnee zaterdag wordt ervaren.

Opmerking 1.17
Zorg Winkeliersvereniging Koningshoek; stelt dat november/december en januari echt topdrukte op de zaterdag is. Het is anders om parkeerdruk in een winkelcentrum te meten. Als je dit niet meeneemt levert dit overlast op.

Reactie
Gemeente geeft aan dat dit niet als maatgevend wordt gezien, maar erkent de zorg. In de Nota parkeernormen Maassluis 2022 gaat de gemeente

Maassluis van een sturend parkeerbeleid, niet vraagvolgend. Ook zet de gemeente in de Mobiliteitsvisie 2020 0 2040 in op het stimuleren van andere vervoerwijzen dan de auto. Er is een ruimteclaim vanuit verschillende functies (wonen, groen, verkeer, waterberging etc.). Dat vergt een evenwichtige afweging van deze functies. Daar past het dimensioneren piekmomenten niet bij. Nav de zorgen van de omwonenden hebben we op 3 zaterdagen in verschillende maanden de parkeerdruk laten meten. De zaterdag is het drukste moment van de week en we zien dat hier steeds hetzelfde beeld uitkomt.

Opmerking 1.18
Wordt rekening gehouden met brede/smalle parkeerplekken?

Reactie
Bij het maken van parkeerplaatsen worden normen die het CROW (kennisinstituut) hanteert overgenomen. De CROW wordt regelmatig herzien omdat auto's groter worden. Er zijn verschillen tussen de normen en maatgeving voor kort en lang parkeren en openbaar en privé stalling.

Opmerking 1.19
Wordt vanuit de Uiverlaan gemeten en is het niet beter om dichter bij de kruising Westlandseweg te meten?

Reactie
We zijn van plan om verkeersintensiteiten met de lussen van de verkeerslichten te gaan meten. Dat wordt ook op die locatie gemeten. Er is naar aanleiding van de participatie één extra meetpunt toegevoegd, zodat met de telslangen op drie locaties

is gemeten.

Opmerking 1.20
Verschil tussen auto en vrachtwagen bij meetlussen detecteerbaar? Achtergrond van de vraag is dat er grote vrachtwagens rijden door de Haydnlaan, misschien kunnen hiervoor wel maatregelen genomen worden om dit te beperken.

Reactie
Ja, zie hiervoor de notitie pneumatische tellingen project Station West. Er wordt onderscheid gemaakt tussen (brom)fietsers (2 assen op een afstand van

minder dan 2 meter), licht verkeer (personenauto's, 2 assen met een afstand van meer dan 2 meter maar kleiner dan 3,7 meter), middelzwaarverkeer (vrachtverkeer met 2 assen met een afstand van meer dan 3,7 meter), en zwaar verkeer (vrachtverkeer met 3 of meer assen). Er was in het verleden een verkeerverbod, nu mag gemotoriseerd verkeer langsparkeren. Dit verlaagd de snelheid in de Haydnlaan.

Opmerking 1.21
Kunnen zowel MSR als Green Eagles verder meedenken? Bijvoorbeeld over de combinatie met huisartsen en woningbouw of het creëren van een ontmoetingspunt.

Reactie
Dit moet verder nog worden besproken, maar op hoofdlijnen is redelijk inzichtelijk hoe het programma kan worden vormgegeven. Een eerste afspraak heeft op 5 juni 2025 plaatsgevonden.

Opmerking 1.22a

Is het voorbeeld van Vlaardingen wel inpasbaar op deze locatie? Dit voorbeeld lijkt namelijk heel erg groot. Dit lijkt alsof het niet gaat passen op veld naast het metrostation.

Reactie

Deze zaal met twee zaaldelen is ruimtelijk inpasbaar. De bezoekers parkeren bij de P+R. De zaal zal ca 2-2,5 meter hoger worden dan 3 laags woningen, maar dat is ook wat de gebiedsvisie toelaat in veld

E. Tevens hebben we op 13 maart een structuurplan laten zien met meerdere varianten waaruit blijkt dat het programma past op de plot.

Opmerking 1.22b

Kan toegelicht worden waar dit staat in de visie. We hebben dit niet terug kunnen vinden.
Wel zagen we: Naast de setbacks sluit de bebouwing goed aan op de omgeving. Er zijn in de omgeving verschillende gebouwen met sterk verschillende bouwhoogtes. Van belang voor de verdeling van bouwhoogtes is het aansluiten op de omliggende bebouwing.

Reactie

Tijdens werksessie 2 op 13 maart is een toelichting gegeven op basis van het structuurontwerp van de sportzaal. Inmiddels is de bebouwing aangepast zoals is laten zien in de werksessie van 16 juli.

Opmerking 1.23

Bij de Haydnlaan wordt de zaal gesloopt, wordt deze nieuwe sportzaal eerst gebouwd?

Reactie

De nieuwe sportzaal moet eerst gebouwd worden, voordat de oude gesloopt kan worden. Dit zal ook op deze wijze meegenomen worden in de tender als voorwaarde. De gemeente heeft de wettelijke verplichting om een sportvoorziening te bouwen voor het bewegingsonderwijs.

Opmerking 1.24
Bij de nieuwbouw kunnen de woningen helemaal in de schaduw vallen?

Reactie
Nee, nieuwbouw moet voldoen aan het bouwbesluit waarin de eisen staan over hoeveelheden daglicht in de woning.

Hiervoor is een zogenaamd parametrisch ontwerp opgesteld om te kunnen bepalen of de voorbeelduitwerking uit de gebiedsvisie aan eisen uit het bouwbesluit voldoet. Uit het parametrisch

onderzoek blijkt dat alle aanliggende bestaande

bebouwing binnen de norm valt wat betreft daglicht en schaduw. Dit onderzoek is gedeeld met de werkgroep.

Opmerking 1.25
Zijn ramen duurder dan muren?

Reactie
Ja, deze zijn per m2 duurder.

Opmerking 1.26
De laagbouw max. 3 lagen tegenover de Logger is niet goed overgenomen in het parametrisch ontwerp. OMRT heeft voor de begane grond 4,5 m aangehouden wat qua hoogte niet aansluit op de parkeer laag.

Reactie
Het model is hierop aangepast en getoond aan de werkgroep in werksessie 2.

Opmerking 1.27

Wordt rekening gehouden worden met doelgroepenwoningen?

Reactie

In dit ontwerp is dit te zien aan de verschillende kleuren van de blokken. Wat is een logische verdeling van de woningbouw. Hiermee kan geschoven worden. Alles werkt op elkaar in.

Opmerking 1.28

Welke parkeernorm wordt gehanteerd? En past dit allemaal? Als er teveel starterswoningen met een CROW parkeerindex van 0,6 op die plek worden gebouwd is er alsnog een parkeerprobleem.

Reactie

In de Nota parkeernormen Maassluis zijn voor verschillende categorieën woningen (doelgroepen) verschillende normen opgenomen. Deze zijn meegenomen in het voorbeeld ontwerp. Zo kunnen

we in het omgevingsplan aantonen dat het past. Het definitieve ontwerp zal zowel voor auto's als voor fietsen moeten voldoen aan de Nota parkeernormen. De normen uit de Nota parkeernormen Maassluis zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW. Deze zijn gebaseerd op onderzoek naar de parkeerbehoefte van de diverse type woningen. De provincie-Zuid-Holland heeft een website met het autobezit naar grootte van de woning. Daarin is zichtbaar dat woningen in Maassluis van minder dan 50 m2 0,4 auto per woning is.

Opmerking 1.29

Worden parkeerkelders gemaakt?

Reactie

Het parkeren binnen het blok wordt gebouwd opgelost met een parkeren onder een dek, zie daarvoor de tekeningen in de gebiedsvisie. We hebben daarnaast beleid dat er bergingen gerealiseerd moet worden, zoals bijvoorbeeld bij het project Spechtstraat. Bij de woningen moeten fietsparkeerplaatsen gebouwd worden. Het is uiteindelijk aan de ontwikkelaar om te bepalen of een parkeergarage verdiept, half-verdiept of op maaiveld wordt gerealiseerd. De gebiedsvisie geeft aan middels principedoorsneden wat is toegestaan. De maximale hoogte van de bebouwing als vastgelegd in het omgevingsplan is maatgevend ongeacht de parkeeroplossing.

Opmerking 1.30
Kunnen we zien hoeveel woningen er komen in het pand van de sportzaal?

Reactie
Er zijn nog bandbreedtes qua aantallen, omdat er is gewerkt met mogelijke modellen, waarin wordt aangegeven wat passend zou kunnen zijn. Tegen de zaal worden woningen voor nieuwe bewoners gerealiseerd.
Wij laten zien wat de impact is van de visie is op de omgeving. De sporters parkeren op de P+R. Fiets parkeren aan de zijde van de P+R is ook opgenomen

in het gebouw. Bij het verder optimaliseren van het plan gaan we de sportzaal inpassen: Er loopt een

persleiding door het gebied, met een veiligheidszone die kleiner wordt. Mogelijk kan het hele blok nog iets naar het zuiden opschuiven. De studie als door Theo Kupers Architecten gemaakt geeft een goed beeld hoeveel woningen er mogelijk zijn in veld E. In overleg met het Hoogheemraadschap is besproken dat de persleiding niet dichter naar de metro verlegd kan worden maar in dezelfde lijn als de persleiding op het de rest van het traject.

Opmerking 1.31
Nagaan bij de VRR wat zijn de wensen/criteria voor traumahelikopter landplaatsen? Zijn er standaardgebieden aan te wijzen.

Reactie
De Chief Lifeliner 2 van het Mobiel Medisch Team en Veiligheidsregio Rotterdam hebben aangegeven dat er geen locaties voor traumahelikopters worden aangewezen, dit is namelijk niet nodig. Geschikte plekken zijn altijd te vinden en de politie zorgt

voor het laatste stukje vervoer van het medische team als het nodig is. De inzet wordt bepaald door

de omgeving. De plek van het ongeluk is over het algemeen toch niet te voorspellen.

Opmerking 1.32
Wat wordt er gedaan met deze data vanuit het parametrisch ontwerp van OMRT gedaan?

Reactie
We kijken op basis van deze data naar de analyses of er knelpunten zijn. Resultaat is dat het huidige model voldoet aan de normen als we kijken naar de impact op de buurt. Dit kunnen we dan eventueel meenemen in de tender of omgevingsplan voor als straks een ontwikkelaar wordt geselecteerd.

Opmerking 1.33
Sportzaal: 50 parkeerplaatsen t.b.v. sport in het parametrisch ontwerp dienen weg te gaan.

Reactie
Dit wordt aangepast in het model. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de gebruikers van de sportzaal die parkeren op het P+R terrein.

Opmerking 1.34
In de aangenomen motie van Leefbaar Maesluys staat ondermeer:
Betrokken actoren mee te nemen in de opzet en analyse van het parkeeronderzoek, met aandacht voor representatieve meetmethodes en het delen van resultaten.

De belanghebbenden menen dat de motie die is aangenomen door de gemeenteraad wordt genegeerd door de gemeenteambtenaren en wethouder. r.

Reactie
De opzet van de parkeeronderzoeken is gedeeld met de werkgroep. De onderzoeken zijn hierop deels aangepast en aangevuld. De eerste resultaten van het brede onderzoek zijn al gedeeld met de werkgroep. Afspraak is zodra de aanvullende parkeerdrukmetingen op de piekdagen gereed zijn en het onderzoek naar de verkeersintensiteit rond Station West, de resultaten gedeeld worden met de werkgroep. Dit wordt in de derde werksessie gedeeld. De clustermanager heeft naar aanleiding van de berichtgeving aan de gemeenteraad hieromtrent twee brieven gestuurd aan de BOBK. Kopieën hiervan zijn gedeeld met de werkgroep.

Opmerking 1.35
Is de groenstrook bedacht voor recreatie?

Reactie
Er komen collectieve binnentuinen. In het gebied zijn uitgangspunten opgenomen voor boomkroonvolumes. Hierbij kan rekening gehouden worden met de locatie van toekomstig groen, door deze meer in het noorden van de blokken te plaatsen. Hier is ruimte voor ontmoeting in semi-private sfeer.

Opmerking 1.36
Zijn de binnentuinen openbare plekken?

Reactie
Deze kunnen in principe overdag voor iedereen toegankelijk zijn maar kunnen 's avonds vanaf 23:00u gesloten zijn. De binnentuinen zijn geen openbaar gebied.

Opmerking 1.37
Wanneer ben je een starter?

Reactie
Antwoord van woningzoekende die deelneemt aan de participatie: op het moment dat je geen woning achterlaat.

Aanvulling gemeente: Dit project doen we o.a. voor starters door een erfpachtconstructie in te bouwen. Ook kan een woningcorporatie aanvullende eisen

stellen. Dit is het aardige van de kleinere woningen. Zowel voor jong als oud.

Opmerking 1.38
Doelstelling van participatie voor de gemeente helder?

Reactie
We mikken op het ontwerp-omgevingsplan rond de zomer. Inzet is om de gebiedsvisie te vertalen naar een omgevingsplan. We moeten wachten wanneer de onderzoeken worden uitgevoerd. De participatie is direct gelieerd aan de onderzoeken die uitgevoerd worden. We willen informatie hierover delen en

uitwisselen en mogelijke aanscherpingen meenemen in het omgevingsplan en/of in de tender richting de ontwikkelaar.

Opmerking 1.39
Is Mobycon het verkeerskundig bureau degene dat het onderzoek gaat uitvoeren?

Reactie
Het onderzoek moet aan normen voldoen dus maakt in principe niet uit wie het onderzoek uitvoert. Mobycon stelt het rapport op en heeft één van de drie metingen uitgevoerd. De overige twee metingen zijn door een ander bureau (Datacount) uitgevoerd.

Opmerking 1.40
Kan het onderzoek in samenspraak met bewoners worden uitgevoerd?

Reactie
Het onderzoek moet voldoen aan normen. De opzet van het parkeeronderzoek is besproken en aangepast aan de vragen uit de werkgroep.

Opmerking 1.41
Verkeerskundig bureau wat in het verleden onderzoek heeft uitgevoerd is wellicht niet betrouwbaar. Kan een ander bureau ingehuurd worden?

Reactie
De gemeente heeft geen enkele aanleiding om aan te nemen dat het verkeerskundige bureau niet betrouwbaar is. Zij gaat uit van de betrouwbaar, deskundigheid en onafhankelijkheid van de erkende en gecertificeerde bureaus die verkeersonderzoek uitvoeren. De gemeente sluit dan ook geen onderzoeksbureaus uit. De laatste metingen inzake parkeerdruk en verkeersintensiteit zijn overigens door een ander bureau (Datacount) uitgevoerd.

Opmerking 1.42

Wanneer start de bouw?

Reactie

2025 omgevingsplan opstellen en vaststellen, 2026 partij selectie, 2027 verwachting start bouw als er niks tegenzit, 2028 dan oplevering van eerste woningen en sportzaal. Het bouwen duurt het kortst, de aanloop duurt het langst.

2. Werksessie 2

Opmerking 2.1
De Sportzaal zou toch meer naar metrolijn gaan?

Reactie

De gemeente is in gesprek met het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) over de verplaatsing van de persleiding. De bebouwingsgrens dient op een vastgestelde afstand vanuit de persleiding te komen. HHD geeft aan dat de persleiding niet verder naar het zuiden verlegd kan worden en in lijn moet met de reeds aanwezige

leiding langs de metro.

Opmerking 2.2
De projectleider gaat met de stedenbouwkundige mogelijke setbacks bespreken bij de Uiverlaan want daar gaat de voorkeur naar uit onder de aanwezigen.

Reactie
Het onderzoek van OMRT heeft uitgewezen dat er nauwelijks impact is van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing aan de Uiverlaan. Bouwblokken variëren in bouwhoogte en -breedte en hebben in de basis een hoogte van 3 tot 5 a 6

lagen, waarbij de bovenste verdieping is voorzien van een setback. Als er in de gebiedsvisie setbacks zijn aangegeven dan worden deze overgenomen in het omgevingsplan.

Opmerking 2.3
Parkeerplaatsen bezoekers langs Koningshoek lijken er nu wel meer te zijn. Vraag wordt gesteld of daar naar gekeken kan worden; hoeveel dat er dan uiteindelijk worden.

Reactie
Het plan zoals nu getekend met meer parkeerplaatsen dan benodigd is een voorbeelduitwerking. Het uiteindelijke plan kan anders zijn. Dat geldt dus ook voor de

parkeerplaatsen. Eis is dat het uiteindelijke plan voldoet aan de nota parkeernormen 2022.

Opmerking 2.4

De woontoren in het midden was vier lagen, nu ineens zes. Hoe kan dat ineens, vragen sommige aanwezigen zich af.

Reactie

In het omgevingsplan is de zone van het hoogteaccent gewijzigd. Er wordt benadrukt dat het structuurontwerp een studie is die de randen laat zien. Het is niet gezegd dat dit het gaat worden. Bij dit voorbeeld is de bebouwing aan de P+R zijde zes

lagen en is het hoogteaccent verplaatst.

Opmerking 2.5

Is het mogelijk om de westzijde aan de P+R qua hoogte af te bouwen van 7 naar 6 naar 5 aan de kant van de Koningshoek.

Reactie

In het omgevingsplan zal het hoogteaccent gewijzigd worden. In de tender kunnen we deze wens opnemen

Opmerking 2.6

Opmerking aanwezige: tijdens eerste sessie was het een gymzaal, nu is het een sportzaal.

Daar is niet op geparticipeerd en is de aanwezige dus ook niet blij mee.

Reactie

Het is altijd een sportzaal geweest ter vervanging van de twee huidige sportzalen aan de Haydnlaan en de Parkietstraat. De raad heeft in de gebiedsvisie

deze locatie aangewezen als voorkeurslocatie voor de sportzaal die is vervallen op de Sportlaan.
De sportzaal is niet groter, het verschil zit in de voorzieningen die erbij komen als tribune , kantine, etc. Het blijft nog steeds een vervanging voor het bewegingsonderwijs van de Haydnlaan en Parkietstraat.

Opmerking 2.7

De projectleider deelt resultaten parkeerdrukmeting Maassluis breed en geeft korte toelichting. De verschillen met de eerdere meting uit 2024 zijn verwaarloosbaar. Er komen nog twee onderzoeken aan naar de parkeerdruk, in maart en april. Wordt gedaan door Bureau Datacount. Twee momenten op de piekmomenten zaterdagmiddag, is de afspraak uit de eerdere participatie.
Aanwezige merkt op dat uitgangspunt niet klopt. Zij willen graag weten hoe de wijk er over een aantal

jaar uitziet. Dit onderzoek zegt hen niks, dat er op 13 januari bijvoorbeeld zoveel auto's stonden. Wat

zegt het over de ontwikkeling van het verkeervolume tussen nu en vijf jaar? Dat is de vraag die zij beantwoord willen zien.

Reactie

Er is hier een aparte memo over opgesteld. De extra parkeeronderzoeken zijn een uitkomst van de vorige participatieronde op verzoek van de werkgroep en worden nu uitgevoerd. De projectleider legt uit dat er in de vorige participatieronde al antwoorden zijn gegeven hoe de groei van de stad wordt meegenomen in een nieuwe ontwikkeling. Hij benadrukt dat we in een mobiliteitstransitie zitten. We willen met zijn allen naar minder autogebruik en

We doen meer metingen op verzoek, want dat hebben we ook toegezegd. De resultaten nemen we mee in de parkeernormen welke eens in de zoveel jaar worden geactualiseerd. Er zijn vastgestelde normen voor nieuwe situaties. Daar zit een marge in, dat moet voldoende zijn om nieuwe projecten te kunnen dragen. Dat zijn wettelijke kaders. Aanvullend hierop hebben we tevens een memo opgesteld om dit nogmaals toe te lichten.

Opmerking 2.8

Aanwezige wil transparantie als het gaat om parkeerbewegingen.

Dan moeten we eerst zien hoe dit zich gaat ontwikkelen over de komende jaren.

Reactie

Er is hier een apart memo over opgesteld. De huidige verkeersbewegingen worden in kaart gebracht door het verkeersintensiteitsonderzoek van Datacount.

Toezegging wordt gedaan dat we voor de volgende sessie nogmaals uitleggen hoe de groei van de stad

fiets- en ov-gebruik stimuleren.

wordt meegenomen in de parkeerbewegingen.

Opmerking 2.9
Op verzoek van de vorige werkgroep worden er een extra telslang neergelegd op de Uiverlaan bij de AH. Telslangen zijn zo intelligent dat ze kunnen meten welk voortuig er overheen rijdt en met welke snelheid.

Reactie
De opdracht tot het doen van pneumatische tellingen aan Datacount is hierop aangepast.

Opmerking 2.10
Wat is rol van eigenaar Koningshoek?

Reactie
Vertegenwoordiger schuift primair aan voor belang van winkelcentrum, wil zich niet mengen in zaken als woningbouw of sportzaal. Hoopt vooral dat er binnen deze sessies consensus bereikt wordt over de plannen.

Opmerking 2.11
Hoe zit het met onderzoek persleiding?

Reactie
Rapportage is opgeleverd. De leiding blijkt nog in goede staat en kan nog 20 jaar mee. De gemeente is in gesprek met het Hoogheemraadschap van Delfland over de verplaatsing en heeft hiervoor een formeel verzoek ingediend. Inmiddels is het Hoogheemraadschap bezig met de engineering van de verplaatsing en verwachten we rond september een kostenraming. Daarna gaan we een overeenkomst aan met het Hoogheemraadschap voor de aanleg.

Opmerking 2.12

Hoe worden wij meegenomen in tender? Krijgen we die nog te zien?

Reactie

De gemeente kan opmerkingen uit de participatie in omgevingsplan of in tender meenemen. Komende maanden gaan we tender vullen met o.a. eisen en wensen. Deze landen in een beoordelingsmatrix. Een eis is een knock-out criterium en voor wensen kunnen extra punten gescoord worden. In de leidraad wordt een toelichting gegeven op de opgave. Hierin komen ook zaken terug die we opgehaald hebben uit de participatie. De beoordelingsmatrix die wordt opgesteld voor de diverse onderdelen van het plan is geheim totdat de tender wordt gepubliceerd. Er bestaat nog de mogelijkheid na de dialoogfase met de ontwikkelaars om de stukken aan te passen. De tender wordt niet voor publicatie gedeeld met omwonenden. Nadat de tender openbaar is gepubliceerd kan een ieder deze inzien.

3. Winkeliersvereniging (vragen per mail)

Opmerking 3.1
Is de gemeente bereid de gevolgen te onderzoeken door tijdens de aangekondigde verkeersmetingen ook de Uiverlaan tijdelijk af te sluiten?

Reactie
Afsluiting van de Uiverlaan is geen onderdeel van de Actualisatie Wegenstructuurvisie 2040. De Uiverlaan heeft een belangrijke functie voor de bereikbaarheid voor de bereikbaarheid van Koningshoek, een deel van de Vogelbuurt, de P+R van de metrohalte en

is onderdeel van een busroute. De inrichting van de weg (profiel en oversteekvoorzieningen) is daarop afgestemd. De Nachtegaallaan zou dan veel zwaarder belast worden. De inrichting is daarvoor niet geschikt. De inrichting is ook niet geschikt als busroute. Bovendien wordt de route van lijn 126 langer. De busmaatschappij zal hier niet mee akkoord gaan.

Sluipverkeer via parkeerplaats willen we voorkomen.

Opmerking 3.2
Is de gemeente bereid om te onderzoeken of een bredere corridor die de zichtlijnen gedeeltelijk herstelt, mogelijk is? Bijvoorbeeld door de parkeerplaatsen Uiverlaan en fietspad de Logger te verplaatsen naar de corridor?

Reactie
in de gebiedsvisie is voor veld B-C opgenomen dat er een verbinding moet komen tussen de metro/P+R en Koningshoek. Het is straks aan de ontwikkelaar om

hier vorm aan te geven.

We gaan niet in afwijking van de visie het parkeren langs de Uiverlaan en het fietspad langs de Logger verplaatsen naar de langzaamverkeersverbinding tussen de veld B en C.

Opmerking 3.3
Is de gemeente bereid om ook opdracht te geven om de samenhang tussen parkeerdruk P1 versus persoonsbewegingen te onderzoeken?

Reactie
Een parkeerdrukmeting is het aangewezen middel om inzicht te krijgen hoe parkeerplaatsen op verschillende tijdstippen van de dag en dagen van de week gebruikt worden. De raad heeft opdracht gegeven om meerdere parkeeronderzoeken te doen

om de gevolgen van de vermindering van het aantal parkeerplaatsen in kaart te brengen.
Daarnaast worden op/ rond de Uiverlaan op 4 plaatsen verkeerstellingen gehouden zodat goed inzicht verkregen wordt in het aantal verkeersbewegingen.

Eigenaar Koningshoek heeft data van het winkelend bezoek. Het staat de eigenaar of de winkeliersvereniging vrij om de data van de parkeerdrukmeting, de verkeersintensiteit en het bezoek aan het winkelcentrum te combineren. Hiermee kan mogelijk een relatie worden gevonden tussen het auto- en fietsgebruik en het bezoek aan het winkelcentrum op verschillende momenten en weersomstandigheden.

Na overleg op 10 april 2025 met de winkeliers is afgesproken dat ze zelf o.b.v. de parkeerdrukmeting deze koppelen aan aantal bezoekers om te onderzoeken of hier een relatie tussen zit.

Opmerking 3.4

Is de gemeente bereid om de data van onderzoek samen met het winkelcentrum te bepalen?

Reactie

Als eerder aangegeven worden de kalender data waarop de onderzoeken plaatsvinden niet gedeeld.

De parkeerdrukmetingen zullen conform de richtlijnen plaats vinden. De parkeerdrukmetingen zullen niet plaats vinden op feestdagen, rond

feestdagen en in vakanties. De metingen vinden plaats op zaterdag in de maanden maart en april.

Opmerking 3.5

Is de gemeente bereid om een gedetailleerde plattegrond van de toekomstige indeling van P1 met ons te delen?

Reactie

Dit is onderdeel van de tender. Zodra er een keuze is gemaakt met betrekking tot de gunning zal de indiening worden gedeeld waaronder ook de inrichtingstekening van het parkeren P1 en Veld A. In de derde werkgroep zal worden benoemd hoe het

proces van een tender in zijn werk gaat.

Opmerking 3.6

Volgens het dagblad heeft de gemeente de ambitie om de komende 25 jaar nog 6000 woningen te bouwen.
Is dit aantal correct en wordt hier in de toekomstvisie
m.b.t. het verkeerscirculatieplan rondom winkelen -
recreatie rekening mee gehouden?

Reactie

Deze aantallen woningen en alle andere toekomstige
ontwikkelingen in Maassluis zijn uitgangspunt
geweest voor de berekeningen in het kader van
de Actualisatie Wegensstructuurvisie 2040. De
wegenstructuurvisie is zoals u het noemt een
verkeersciculatieplan.

4. Werkgroepleden (vragen per mail)

Opmerking 4.1
Hoe kan op het stukje bij de Hoeker gewaarborgd worden dat de wadi zijn functie kan blijven vervullen? De bewoners maken zich grote zorgen dat de waterproblemen weer terugkomen als de huidige wadi niet blijft. Ze zijn blij dat ze na jaren tobben eindelijk geen last van grondwater in huis hebben.

Reactie
De wadi zal verplaatst worden door de gemeente naar de hoek Haydnlaan-Mozartlaan voordat

bouwveld G bouwrijp gemaakt wordt. In de tender worden voor veld G eisen opgenomen voor de ontwikkelaar zodat deze de juiste maatregelen opneemt om wateroverlast te voorkomen.

Opmerking 4.2
Wat betreft de keuze voor optie B voor de stand van de sporthal, is het wel belangrijk dat er een opening naar de parkeergarage komt aan de kant van de metro/opening sporthal.

Dit aangezien er een ingang voor woningen aan die kant komt (toren op de sportzaal, ingang kant metrostation).

Als mensen om moeten lopen, via ingang

parkeergarage, bestaat er een kans dat ze de auto sneller bij de P+R of op de parkeerplekken op de Koningshoek (straat) zullen zetten.

Reactie
De ingang parkeergarage voor de bewoners van veld E kan niet in de groenzone aan de zijde van de metro komen. De entree van de stalling kan alleen aan de zijde Chopinlaan of Koningshoek komen. Bezoekers van de sportzaal parkeren niet in de stallingsgarage maar op de P+R. In de tender wordt de voorkeur van de werkgroep meegenomen om de entree van de sporthal aan de metrozijde te realiseren.

Opmerking 4.3
Is er al nagedacht over specifieke doelgroepen voor de sociale huurwoningen, en is hier inspraak over mogelijk?

Op een gegeven moment werd er gesproken over woningen voor ouderen. Klinkt misschien overdreven, maar ik wil niet meewerken aan een project waar nog meer 55+ woningen uit voortkomen. Wij hebben al genoeg (nieuwe) 55+ woningen in Maassluis! Ook het voortrekken van de

doelgroep koppels tussen de 23 en 27 bij betaalbare sociale huurwoningen is nu wel genoeg geweest, aangezien die binnen de kortste keren scheef gaan wonen en ik mag hopen dat dit project daar niet voor bedoeld is.

Reactie
Hier spelen twee zaken; ontwikkelprogramma en toewijzing.

Ontwikkelprogramma: Voor de 270 sociale huurwoningen geldt dat hier een programma voor is opgesteld tussen 45 m2 en 80 m2. In de ontwikkelfase waarin we nu zitten koppelen we deze producten aan een (markt)doelgroep, zogeheten PMC's. Dit omdat we goed weten welke doelgroep (ongeveer) op welk product reageert en afkomt.

Gangbaar is dat starters tevreden zijn met een kleiner woonoppervlak, (eenouder)gezinnen en senioren wensen grotere woningen. Eea afgestemd in gebiedsvisie is zodoende tot een beoogd programma gekomen. Dit zegt nog niets over wie er straks daadwerkelijk komt te wonen (zelfde geld voor woningen in het vrije segment).

Toewijzing: Er zijn geen afspraken gemaakt over toewijzing. De woningbouw bij Station West is in het bijzonder geschikt voor doelgroepen die elders

minder aanbod komen, zie ook de Gebiedsvisie. Er is beleid dat momenteel nader wordt uitgewerkt. Een deel van de betaalbare koop is Duurzaam betaalbare koopwoningen, die voor de doelgroep lage middeninkomens zijn/blijven. Woningzoekenden met binding aan Maassluis gaan daarbij zoveel mogelijk voor.

Opmerking 4.4

Ik heb ook nog nagedacht over het idee van een gezamenlijke ruimte. Het klinkt leuk, maar wie gaat het betalen en onderhouden? Betekent dit hogere servicekosten voor iedereen, ook voor degenen die er geen gebruik van maken? En wie gaat er toezicht houden? Als daar jongeren zitten te drinken met vrienden, vraag ik me af wie dat gaat opruimen, en of anderen er dan nog wel gebruik van willen maken. Het idee klinkt leuk, maar ik denk niet dat er in de praktijk veel gebruik van gemaakt zal worden.

Voor 55+ woningen lijkt me dit wenselijk, maar starters staan volop in het leven en hebben zo'n gemeenschappelijke ruimte niet nodig om onder de mensen te komen

Reactie

Het kan interessant zijn om een gemeenschappelijke ruimte voor andere doelgroepen dan senioren te laten vormgeven die veilig en duurzaam in beheer is. Kan ook een buitenruimte zijn. Wij nemen de suggestie mee om geen gemeenschappelijke ruimte voor de werkende doelgroep (zonder zorg/ welzijnsbehoefte) te laten ontwikkelen. Het beheer valt onder de verantwoordelijkheid van Waterweg Wonen.

Opmerking 4.5

Ook werd er gesproken over bredere galerijen, zodat je daar zou kunnen zitten.

Misschien wel belangrijk om dit met de brandweer te bespreken, want als daar allemaal spullen staan, hoe wordt dan de brandveiligheid gewaarborgd? En ik denk dat mensen meer behoefte hebben aan een grotere woning dan een bredere galerij.

Reactie

Bredere galerijen in combinatie met een buitenruimte is een gangbare oplossing om 2 zaken te combineren: ontsluiting en terras In de looproute mogen geen persoonlijke spullen staan. Dit wordt geregeld in het huishoudelijk reglement van de VVE.

Opmerking 4.6

We hebben eindeloze gesprekken gevoerd over het parkeren. Ik ben vandaag even een rondje gaan lopen bij de Logger en zag dat alle woningen daar garages hebben, dus waarom dat parkeren zo'n probleem is snap ik niet.

Maar om ze tegemoet te komen, zou het een optie zijn om bij de ingangen van de Logger bordjes te plaatsen met parkeren uitsluitend voor bewoners. Dan hoeven zij niet meer bang te zijn dat ze hun

(tweede) auto niet meer kwijt kunnen. Ik weet niet of er iets vergelijkbaars mogelijk is voor de Uiverlaan? Misschien in combinatie met van die hekjes, zoals bij de Roerdompstraat, zodat ieder huis in ieder geval één gegarandeerde parkeerplek heeft.

Reactie

De afsluiting van de Koningshoek richting de Chopinlaan wordt in de nieuwe situatie verplaatst richting het stationsplein. De extra parkeerdruk door overloop vanuit de P+R naar de Logger wordt hiermee beperkt. Wij verwachten niet dat in de nieuwe situatie problemen gaan ontstaan. Duidelijk is dat de huidige bewoners geen gebruik maken van hun eigen parkeervoorziening en dit extra parkeerdruk geeft in de openbare ruimte.

Opmerking 4.7

Is dit rapport het enige onderzoek document c.q., de enige rapportage op basis waarvan de gemeente besluiten gaat nemen dan wel heeft genomen ten aanzien van te nemen milieumaatregelen?

We willen natuurlijk graag een compleet inzicht hebben.

Reactie

Welk rapport wordt hier bedoeld? Voor het

omgevingsplan dienen meerdere onderzoeken te worden gedaan ter onderbouwing. In de presentaties aan de werkgroep is hier een overzicht van getoond welke onderzoeken vervolgens ook gedeeld zijn met de werkgroep.

Opmerking 4.8

In de notulen staat dat de vervuilde grond gemiddeld onder 1.5-2 meter van het maaiveld begint. Dat lezen wij niet uit het onderzoeksrapport.
Daar zien we dieptes vanaf 0,4/0,7 meter in de rapportage waar de vervuiling begint, volgens sommige bemonsteringen boven de interventiewaarde. Kan dit worden toegelicht?
En hoe verhoudt zich dit met de onvermijdelijke grond verstorende activiteiten zoals heien en ander funderingswerk, parkeergarage aanleg, sleuven voor

riolering en ander voorzieningen?

Reactie

We hebben in de werkgroep uitgelegd dat de sliblaag niet helemaal vlak is aangelegd en dat de diepte waarop deze sliblaag wordt aangetroffen ten opzichte van het huidige maaiveld verschilt.
Op de sliblaag ligt een deklaag die weer uit verschillende klassen grond bestaat van woonkwaliteit tot industriële kwaliteit. Dit is inzichtelijk gemaakt in het bodemonderzoek welke met de werkgroep is gedeeld. Als dit niet correct is weergegeven in het verslag van de werkgroep zal dit aangepast worden. Dit onderzoek dient ter onderbouwing van het omgevingsplan en zal nog worden getoetst door de DCMR. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken en zal mogelijk nog aanvullend onderzoek moeten verrichten en om te kunnen starten met bouwrijp maken. Hiervoor moet een saneringsplan opgesteld worden. Dit saneringsplan zal ook weer worden getoetst net als de uitvoering van de werkzaamheden door de instanties. Naar verwachting zal een deel van de uitkomende vervuilde slib ter plaatse van de fundering, eventueel uitkomend slib afhankelijk van het heisysteem, rioolsleuven etc. moeten worden afgevoerd.

Opmerking 4.9

Asbest is niet onderzocht maar er zijn wel puinhoudende lagen aangetroffen in de monsters. Is asbest daarom niet zekerheidshalve nog te onderzoeken?

Reactie

Op dit moment zijn er conform de rapportages geen signalen dat er asbest is aangetroffen in de puinhoudende lagen.

Opmerking 4.10

Uit de notulen valt het volgende te lezen: "Resultaten kunnen gevolgen hebben voor ontwerp. Kan aandachtspunt zijn voor het graafplan. Als er omgevingsvergunningen worden aangevraagd, wordt dit belangrijk. De ontwikkelaar moet dan mogelijk een saneringsplan indienen". Vragen van onze kant:

i. Voldoet de gemeente aan haar zorgplicht door het hier op aan te laten komen? De resultaten van de onderzoeken geven nu al aanleiding om een

en ander verder ter hand te nemen?

ii. En is dit niet veel te laat, welke ontwikkelaar gaat dan pas een saneringsplan indienen en de kosten nemen?

iii. Zijn er, of worden er, afspraken gemaakt t.a.v. sanering met partners, ontwikkelaars, aannemers e.d., bijvoorbeeld door de saneringsplicht expliciet in eden overeenkomst op te nemen?

iv. Hoe wordt in het geschetste proces een gezonde leefomgeving gewaarborgd? Zou sanering niet al beter kunnen gebeuren tijdens het bouwrijp maken?

v. Wie doet tijdens de sanering de milieukundige begeleiding volgens de geldende richtlijnen?

vi. En hoe ziet de gemeente dan bepaalde bouwopties zoals verdiepte garages c.q. wat is nu de impact op de Gebiedsvisie?

Reactie

De gemeente voldoet in deze fase van het opstellen van het omgevingsplan aan haar verplichtingen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is de sanering een onderdeel wat verder uitgewerkt moet worden. De ontwikkelaar dient hiervoor bij de juiste instantie

een saneringsplan in. Tijdens de uitvoering zal door deze instantie ook worden gecontroleerd of er gewerkt wordt conform het saneringsplan. Saneren is onderdeel van het bouwrijp maken en heeft een relatie met het bouwplan, immers bij het graven van de bouwputten komt er vervuilde grond vrij die of hergebruikt en/of afgevoerd moet worden. In de gebiedsvisie is de mogelijkheid opgenomen om het parkeren op maaiveld te organiseren met een dek naast verdiept of half verdiept. Deze keuze is straks aan de ontwikkelaar. In de tender zal dit ook uitvoerig worden beschreven zodat de ontwikkelaar weet wat de bestaande situatie is en wat er van hem wordt verwacht. Onze verwachting is dan ook dat een ontwikkelaar gezien de saneringskosten in een aantal bouwvelden niet zal kiezen voor (half-) verdiepte parkeergarages.

Opmerking 4.11

Wij verwachtten dat het bouwplan onder de Omgevingswet al de basis zou vormen om op basis van het technische en stedenbouwkundige ontwerp een inschatting te maken van de bodemverstorende dieptes (kruistabel met het onderzoek) en vervolgens de te nemen maatregelen in te schatten. Hierover is echter niet gesproken op de participatie avond. Kan dit toegelicht worden?

Reactie

Het voorbeeldontwerp als door ons getoond is voor de gemeente een instrument om ondermeer genoemde zaken te toetsen en de saneringskosten te ramen. Deze gegevens worden gebruikt in de gemeentelijke grondexploitatie die door de raad wordt vastgesteld. Deze werkzaamheden en de daarmee zijn echter sterk afhankelijk van het later door de ontwikkelaar in te dienen ontwerp.

Opmerking 4.12

Wij zagen ook bodemmonsters genomen worden in 2025.

Klopt het dat er monsters op geringe diepte genomen zijn en is hier ook een rapport van verschenen? Of komt dat nog?

Reactie

Dit rapport is gedeeld met de werkgroep

Opmerking 4.13

Wij lezen dat het veld F grotendeels een gronddepot is. Wat zijn de plannen met dit depot?

Wordt er afgegraven en zo ja, hoe diep? En waar zou de grond dan heen moeten?

Reactie

Ook dit is afhankelijk van het plan zoals dat door de ontwikkelaar wordt ingediend. Het kan zijn dat de ontwikkelaar een deel van de te hergebruiken

grond weer gebruikt in het landschappelijk plan. Grond die over is zal afgevoerd worden. Volgens het bodemonderzoek bevindt zich onder veld F geen sliblaag waardoor de ontwikkelaar hier de mogelijkheid heeft wel een (half-)verdiepte parkeerlaag te realiseren zonder al te veel saneringskosten.

Opmerking 4.14

Er was veel discussie over bouwhoogtes tijdens de laatste samenkomst. Wat opviel is dat sommige objecten optioneel wel drie verdiepingen meer of minder waren ingetekend.
Een hogere bouw heeft een grote impact op de OMRT impact voor de huidige bewoners. Dat zagen we ook in het model terug. Er werd tijdens de avond al aangegeven dat het maximaal aantal bouwlagen, terugliggende bouwlagen en setbacks bespreekbaar zijn en zouden kunnen worden vastgelegd in de

tenderdocumenten en daarmee vat zouden komen

te staan. Van dit aanbod maken wij graag gebruik en we stellen dan ook voor om dit apart te bespreken in de sessies.

Reactie

Als medegedeeld in de werkgroep gaan wij in het omgevingsplan uit van het maximale aantal bouwlagen als opgenomen in de gebiedsvisie. In de werkgroep zijn een aantal suggesties gedaan met betrekking tot de hoogteaccenten. Deze worden door onze stedenbouwkundige bestudeerd wat mogelijk leidt tot aanpassingen in het omgevingsplan. In de laatste werkgroep zullen deze wijzigingen worden toegelicht.

Opmerking 4.15

Er is nog veel onduidelijk rond de sporthal, ten eerste of de persleiding kan worden omgelegd.
Als dat niet kan staat de locatie op losse schroeven, begrepen wij. Klopt dit? Omdat de hal dan vervolgens elders moet worden ingepast heeft dit immers grote gevolgen voor het gehele plan.
Overigens vonden wij beide ontwerpen van de sporthal rommelig, met name ook vanwege het woongebouw dat in het midden is geprojecteerd.

Reactie

Het wel of niet verplaatsen van de persleiding bepaald de afstand tot te realiseren gebouw binnen het bouwveld. Er dient een minimale afstand in acht te worden genomen van het gebouw tot de persleiding in verband met mogelijke beschadiging van de leiding. De beide structuurontwerpen zijn gemaakt om te onderzoeken of het programma op het bouwveld past. Uiteindelijk maakt de ontwikkelaar een plan binnen de kaders als vastgesteld door de raad.

5. Openstaande vragen fase 1

Opmerking 5.1
Naast het feit dat de Chopinstraat te smal is als doorgaande weg, is op dit moment het kruispunt Haydnlaan/Mozartlaan reeds een knelpunt.

Reactie
De Chopinstraat heeft in de huidige situatie en toekomstige situatie de functie van erftoegangsweg. Dat blijft zo. Het is geen doorgaande weg. De weg ontsluit alleen woningen uit aanliggende erftoegangswegen. De toename van het verkeer

afkomstig uit de Logger en nieuwe woningen van veld E is naar verwachting beperkt en past nog steeds bij een erftoegangsweg. Om dit te kunnen monitoren is een telling uitgevoerd. Zie de Notitie pneumatische tellingen project Station West. De gemeten verkeersintensiteit is circa 150 motorvoertuigen per etmaal. De breedte van de Chopinstraat is 7 meter. Dit is zeer breed voor een erftoegangsweg. Zelfs met aan één zijde geparkeerde auto's is de breedte voldoende om voor twee passerende personenauto's met een snelheid van 30 km/u. Met het verkeersmodel gaan

Opmerking 5.2
Onderzoek de toepassing van stromend water in de groenstructuur-ook voor speeltuinen- door gebruikmaking van een grondwaterpomp, eventueel in combinatie met de brandweer.

Reactie
In samenspraak met de rioolbeheerder wordt hier invulling aan gegeven in de tender. In de tender zullen hier suggesties voor worden meegenomen op basis van de gebiedsvisie Station West.

Opmerking 5.3
Mooi kunstwerk of beeldmerk op stationsplein, herkenbaarheid voor dit gebied.

Reactie
Mooi idee, we zullen kijken of dat mogelijk te maken is als wens in de tender.

we bekijken of het kruispunt Mozartlaan-Haydnlaan in de toekomst een knelpunt wordt en mogelijk aangepast moet worden.

Opmerking 5.4

Hoeker mag en kan geen doorgaande weg worden. Wethouder is het hier volledig mee eens en vraagt ons om mee te denken over maatregelen die dit kunnen voorkomen.

Reactie

We hebben de verkeersintensiteit in de Hoeker laten meten. Zie de Notitie pneumatische tellingen project Station West. De gemeten verkeersintensiteit is circa 150 motorvoertuigen per etmaal. De toename van het verkeer is naar verwachting beperkt.

6. Openstaande vragen fase 2

Opmerking 6.1
Wat gebeurt er als het gronddepot niet wordt afgevoerd? Wordt dit verwijderd? Hier is nog geen duidelijk antwoord op?

Reactie
In de laatste werksessie is aangegeven dat het vloerpeil van de nieuwe woningen nagenoeg gelijk zal zijn aan de omliggende bestaande woningen. Dit zou betekenen dat het gronddepot als nu aanwezig (deels) afgegraven zou moeten worden.

Opmerking 6.2
Wordt de (pers)leiding omgelegd? Graag duidelijker aangeven wat de impact hiervan is op de locatie van de hal en bebouwing..

Reactie
De gemeente is in gesprek met het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) over de verplaatsing van de persleiding ter hoogte van veld E. De nieuwe leiding komt in het verlengde van de bestaande leiding langs de Chopinstraat. Deze werkzaamheden zullen plaatsvinden voor start bouw. Hierdoor kan de bebouwing van veld E als voorzien gerealiseerd worden en kan de minimale afstand tot de bestaande bebouwing als eerder afgesproken nagekomen worden.

Opmerking 6.3
Beantwoording op opmerking 4.11 wordt als ontoereikend ervaren. Wat gebeurt er met het gronddepot? Hoe wordt dit verwerkt in de tender?

Reactie
De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het plangebied en de bouwvelden. Afhankelijk van de impact van het bouwplan op de bodem zal hiervoor een saneringsplan opgesteld worden welke aan de betreffende instanties ter goedkeuring wordt voorgelegd. Controle op de uitvoering zal ook in overleg zijn met de vergunningverlener.

Opmerking 6.4
Blijft het wegprofiel in de Chopinstraat hetzelfde, gezien parkeren aan beide zijden? Huidige bewoners parkeren nu aan één kant.

Reactie
Uitgangspunt is dat de Koningshoek/Chopinstraat blijft liggen op de huidige locatie. Het profiel zal aangepast moeten worden om de parkeerplaatsen van de bezoekers van de nieuwe woningen te kunnen accommoderen. Het is te verwachten dat aan de noord- en oostzijde van veld E parkeerplaatsen voor bezoekers worden toegevoegd en is ook voorzien in extra vergroening. De ontwikkelaar gaat hier een voorstel in doen.

Opmerking 6.5
Wat is de impact op de bezonning in tender blok E?

Reactie
Voor alle nieuwe maar ook bestaande woningen zijn minimale eisen qua daglicht toetreding en aantal uren zon. In de onderbouwing van de omgevingsvergunning zal de ontwikkelaar moeten aantonen dat de woningen voldoen middels een berekening. De gemeente zal dit toetsen.

Opmerking 6.6
Constructie vak E: graag concreter beeld van het plan. Er zijn nog steeds verschillende bouwtekeningen in omloop.

Reactie
In werksessie 2 zijn door de architect een aantal structuurplannen getoond inzake veld E. Deze zijn als bijlage meegestuurd met het verslag. De voorkeur van de omwonenden ging uit naar de variant waarbij er geen woningen aan de zijde van de Koningshoek waren gepland en de aantree van de sportzaal aan de zijde van de P+R of metro. In de tender nemen we deze wensen mee. .