

---

**ADVIESNOTA**

aan burgemeester en wethouders

---

Registratie nummer	BPR2100035 / 21INT00034	21 januari 2021
Steller:	S.J.C. Hovens, Ruimtelijke Ontwikkeling & Beleid	
Portefeuillehouder:	Wethouder Minhas	
Publicatie:	Openbaar	
Onderwerp:	Vaststellen wijzigingsplan Parkweg-Midden	

---

---

Betrokken afdelingen:	RO&B, Projecten
Begrotingsprogramma:	Ruimtelijke inrichting in samenhang
Planning:	B&W 9 februari 2021

---

**A. Gevraagd besluit:**

Het college besluit:

1. de zienswijzen gegrond en/of ongegrond te verklaren conform de Nota van zienswijzen wijzigingsplan Parkweg-Midden;
  2. hogere waarden (geluid) vast te stellen voor het wijzigingsplan Parkweg-Midden;
  3. het wijzigingsplan Parkweg-Midden gewijzigd vast te stellen;
  4. de raad conform daartoe opgestelde brief inzake het wijzigingsplan Parkweg-Midden te informeren.
- 

**B. Aanleiding:**

Op 4 februari 2020 is besloten over de gunning van het werk voor de herontwikkeling van het gebied Parkweg-Midden. Om de herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken dient het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016' te worden gewijzigd.

---

**C. Maatschappelijk doel:**

Het wijzigen van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het plangebied te herontwikkelen. De herontwikkeling biedt ruimte voor maximaal 240 duurzame, gasloze woningen, waarvan 60% voor de sociale verhuur. Het plan levert een bijdrage aan het realiseren van de doelen uit de gemeentelijke Woonvisie en de prestatie-afspraken tussen de gemeente en Woonplus.

---

**D. Argumenten:***1.1 Ter inzage leggen ontwerp en mogelijkheid tot indienen van zienswijzen*

Het ontwerp-wijzigingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden (geluid) hebben vanaf 15 oktober voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend ten aanzien van het wijzigingsplan. Geen zienswijzen zijn ontvangen inzake het besluit hogere waarden (geluid).

*1.2 Zienswijze Hoogheemraadschap van Delfland inzake de waterberging*

Door het Hoogheemraadschap van Delfland is een zienswijze ingediend over de toegepaste bergingsnorm. De 'watersleutel' die wordt gebruikt om de bergingsnorm te bepalen, is recent herzien. De herziening leidt tot een grotere bergingsopgave, omdat bij het berekenen van de

---

---

nieuwe opgave ook rekening wordt gehouden met het klimaat in 2050. Overeenkomstig het huidige beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland is de bergingsopgave in het wijzigingsplan aangepast aan de nieuwe norm. Op basis hiervan moet worden voorzien in 715 m<sup>3</sup> aan waterberging of 1.191 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater. In samenspraak met het Hoogheemraadschap is er voor gekozen deze extra waterberging aan te leggen in het park Vlaardingerdijk.

### *1.3 Zienswijze omwonenden inzake de parkeersituatie*

Omwonenden van de Parkweg wijzen op de afname aan openbare parkeerplaatsen in de directe nabijheid van hun woningen. Hoewel in de directe nabijheid van hun woningen enkele parkeerplaatsen zullen verdwijnen, zal de ontwikkeling van Parkweg-Midden als geheel juist leiden tot een vermindering van de parkeerdruk. Dit omdat de plannen voorzien in meer parkeerplaatsen dan thans aanwezig, terwijl het aantal woningen juist vermindert. Van een verslechtering van de parkeersituatie is daarom geen sprake.

Omwonenden verzoeken daarnaast om invoering van betaald parkeren, als oplossing voor de hoge parkeerdruk. De invoering van betaald parkeren is onderdeel van de nieuwe Mobiliteitsvisie, waarover de raad op 3 november 2020 heeft besloten. De visie voorziet in uitbreiding van het betaald parkeren in de delen van de stad ten zuiden van de A20 (in 2022). Met dit beleidsvoornemen wordt reeds tegemoet gekomen aan het verzoek van omwonenden.

### *2.1 Overschrijden geluidswaarden Wet geluidhinder*

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidszones behorende bij de rijksweg A20, de Burgemeester van Haarenlaan en de spoorlijn Schiedam-Delft. De voorkeursgrenswaarden voor geluid van deze geluidsbronnen worden overschreden bij een deel van de woningen. Voor 106 woningen dienen, in samenhang met het wijzigingsplan, hogere waarden (geluid) te worden vastgesteld.

Het treffen van (financieel) doelmatige geluidwerende of -beperkende maatregelen om alsnog te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden is niet mogelijk. Maatregelen worden getroffen zodat de geluidsbelasting in de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB. Daarbij beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel overeenkomstig het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden (geluid).

Het merendeel van de woningen voldoet aan de plandrempel van 55 dB uit het Actieplan Lucht & Geluid. Alleen op de noordgevel van de woningen langs de Burgemeester van Haarenlaan is sprake van een overschrijding van de drempelwaarde. Met de getroffen maatregelen, waaronder de indeling van de woningen, wordt overeenkomstig het actieplan ernstige hinder en slaapverstoring voorkomen. De betere (geluid)isolatie van de woningen leidt daarbij tot een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

### *3.1 Wijzigen bestemmingsplan Nieuwland*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016' (2017) was reeds voorzien dat de planlocatie op de middellange termijn zou worden herontwikkeld. Omdat sprake was van een wenselijke herontwikkeling, maar nog geen inzicht was in de plannen, heeft de raad voor de planlocatie een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen, die het college de bevoegdheid geeft de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' .

Het wijzigingsplan ziet op het wijzigen van verschillende bestemmingen naar de bestemming 'Wonen'. Het wijzigingsplan voldoet aan de voor de toepassing hiervan gestelde regels in

---

---

artikel 28.3 van het bestemmingsplan 'Nieuwland 2016'. Het wordt mogelijk het gebied te herontwikkelen overeenkomstig het gegunde werk voor de locatie Parkweg-Midden.

### *3.2 Woningbouwontwikkeling voldoet aan gemeentelijke visies*

De plannen voorzien in de sloop van de technisch en functioneel sterk verouderde (portiek) woningen. Het gebied wordt herontwikkeld naar een nieuw en modern woongebied waar het prettig en veilig is om te wonen en waar het mogelijk is om wooncarrière te maken. In het gebied is ruimte voor maximaal 240 duurzame, gasloze woningen. Van deze woningen zal 60% beschikbaar zijn voor sociale verhuur en 40% voor de verkoop. Deze verdeling is vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomsten.

Met de herontwikkeling van het gebied wordt invulling gegeven aan de opgave uit de Stadsvisie om de wijk Nieuwland te herstructureren, alsmede de ambities uit de nieuwe Woonvisie. Daarnaast is met de ontwikkeling een zelfbewoningsplicht afgesproken. De plannen dragen ook bij aan de uitvoering van de prestatieafspraken tussen de gemeente en Woonplus.

### *3.3 Aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan*

Het wijzigingsplan is op een aantal onderdelen aangepast ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage is gelegd. De aanpassingen zijn:

- Het aanpassen van de waterbergingsnorm overeenkomstig de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland (zie 1.2);
- Het aanpassen van de beschrijving van het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3 van de toelichting aan de recent door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie, Mobiliteitsvisie, Klimaatbeleid en Groenvisie.
- Het in overeenstemming brengen van enkele begrippen en meetbepalingen aan de begrippen en wijze van meten uit het paraplubestemmingsplan 'Begrippen en wijze van meten', zoals die recent als ontwerp ter inzage is gelegd.
- Het verruimen van het noordoostelijke bouwblok om een aanpassing van dit bouwblok mogelijk te maken op het moment dat een verplaatsing van de waterleiding niet mogelijk is. Deze aanpassing is noodzakelijk omdat de ligging van de leiding afwijkt van de ligging in de leidingregisters.

### *3.4 Geen exploitatieplan*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet, indien een wijzigingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien er geen verhaalbare kosten zijn. Omdat er aan de ontwikkeling geen andere kosten zijn verbonden dan de kosten samenhangend met het opstellen van dit wijzigingsplan hoeft er geen exploitatieplan te worden voorbereid.

Aanvullende afspraken zijn vastgelegd in de met Van Wijnen gesloten samenwerkings-overeenkomst. Van Wijnen zal daarbij zorg dragen voor de inrichting van het openbaar gebied in het plangebied en de omgeving daarvan. Dit is geregeld in de herziene grondexploitatie Herontwikkeling Parkweg-Midden.

---

## **E. Duurzaamheid**

---

De stedenbouwkundige uitgangspunten en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsambities waren onderdeel van de beoordeling van de plannen in het kader van de aanbestedingsprocedure. Deze aanbestedingsprocedure heeft geleid tot gunning van het werk aan ontwikkelaar Van Wijnen.

---

---

Het wijzigingsplan maakt de herontwikkeling van het gebied mogelijk overeenkomstig de door de ontwikkelaar gepresenteerde plannen. De verplichting om het gebied te herontwikkelen overeenkomstig de plannen op basis waarvan het werk is gegund, is vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomsten. Voor een volledige onderbouwing van de plannen wordt verwezen naar het als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegde 'SMP Parkweg-Midden' en 'Duurzaamheidsplan Parkweg-Midden'.

---

#### **F. Kanttekening en risico's:**

##### *3.1 Deel nieuwbouwplannen valt buiten de wijzigingsbevoegdheid*

Een deel van de nieuwbouwplannen valt buiten de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid. Reden hiervoor is dat de voorgestelde verschuiving van de M.C.M. de Grootstraat in oostelijke richting, waarbij de huidige bestemming gewijzigd moet worden naar een verkeersbestemming, niet was voorzien en daarom ook niet is toegelaten binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid in het plan 'Nieuwland 2016'. Dit deel van de plannen valt daarom buiten het voorliggende wijzigingsplan en is onderdeel van de in voorbereiding zijnde verzamelherziening van de bestemmingsplannen. Deze verzamelherziening zal later dit jaar (raadsvergadering van 8 juli of 28 september) ter besluitvorming worden aangeboden.

---

#### **G. Financiën:**

De financiën voor de herontwikkeling zijn geregeld in de (herziene) grondexploitatie 'Herontwikkeling Parkweg-Midden', zoals deze op 28 januari 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan het opstellen van dit wijzigingsplan zijn geen verdere kosten verboden.

---

#### **H. Uitvoering (TA-tekst, planning, communicatie, publicatie, evaluatie/controle etc.):**

De vaststelling van het wijzigingsplan en besluit hogere waarden (geluid) worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. De indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd, evenals de mogelijkheden om tegen het besluit in beroep te gaan. Omwonenden en andere betrokkenen worden hierover ook via de nieuwsbrief 'Meedoen in de buurttuin' geïnformeerd.

Het wijzigingsplan treedt 6 weken nadat deze ter inzage wordt gelegd in werking. Op dat moment kunnen op grond hiervan de voor de bouw vereiste omgevingsvergunningen worden verleend. De met de ontwikkelaar overeengekomen planning voorziet in de aanvang van de bouw op 1 april 2021 (fase A).

---

#### **Bijlage(n):**

- Nota van zienswijzen wijzigingsplan Parkweg-Midden (21BW000049);
  - Zienswijzen Hoogheemraadschap van Delfland (21BW000047);
  - Zienswijze VvE Parkweg 216-290 (21BW000048);
  - Wijzigingsplan Parkweg-Midden (toelichting, regels en verbeelding) (21BW000050, 21BW000051, 21BW000052, 21BW000053)
  - Besluit hogere waarden (geluid) Parkweg-Midden (21BW000054, 21BW000055);
  - Raadsinformatiebrief (21UIT00627)
-