

Nota van beantwoording inspraak en overleg

Gemeente Hellevoetsluis
Bestemmingsplan Molshoek

projectnr. 187410
revisie 00

Opdrachtgever

Gemeente Hellevoetsluis
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS

datum vrijgave

Juni 2011

beschrijving revisie 00

definitief

goedkeuring

K.M.N. Berger

vrijgave

M. Winkel-Bootsma

Inhoud	Blz.
1. Overleg artikel 3.1.1 Bro	1
2. Inspraak volgens inspraakverordening	3
3. Conclusie	

Bijlagen:

1. Lijst instanties overleg 3.1.1 Bro
2. Ingekomen reacties overleginstanties

projectnr. 187410
juni 2011, revisie 0

Nota van beantwoording inspraak en overleg
Bestemmingsplan Molshoek
Gemeente Hellevoetsluis, **versie juni/juli 2011**



1. Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Molshoek voorgelegd aan de instanties, zoals die in bijlage 1 zijn aangegeven.

Onderstaand is een samenvattend overzicht opgenomen van de ontvangen reacties, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis.

1. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk

Reactie

- a. De opmerkingen van het waterschap (brief 5 januari 2009 met kenmerk U0900008) zijn correct weergegeven in het voorontwerp bestemmingsplan Molshoek.
- b. Een voorstel wordt gedaan om aan artikel 10 lid 10.2.2. toe te voegen : “alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Beantwoording

- a. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Met dit voorstel wordt ingestemd.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het artikel inzake de bestemming Waterstaat-Waterkering van de regels van het bestemmingsplan.

2. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR), Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam

Reactie

Een voorstel wordt gedaan om aan het artikel inzake de bestemming Waarde-Archeologie bouwregels toe te voegen.

Beantwoording

Met dit voorstel wordt ingestemd.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het artikel inzake de bestemming Waarde-Archeologie van de regels van het bestemmingsplan.

3. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Reactie

- a. Het voorontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale beoordelingskader, welke vormgegeven is in het interim-beleid.
- b. In het kader van het zoetwatertracé zijn voor het gemaal twee locaties in een bijlage aangegeven. Beide locaties bevinden zich op gronden van de bestemming “Verkeer”. Een gemaal is binnen deze bestemming realiseerbaar.
- c. Indien er voor 1 juli 2008 vrijstellingsverzoeken bij de gemeente zijn ingediend, dan zou gebruik gemaakt kunnen worden van het overgangsrecht voor de toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Beantwoording

- a. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. In het kader van het zoetwatertracé heeft de provincie andere keuzes gemaakt. Locatie Molshoek is niet meer in beeld voor de aanleg van het zoetwatertracé. Dit blijkt uit de lopende ambtelijke en bestuurlijke overleggen in het kader van de compenserende maatregelen Kierbesluit. In bestemmingsplan Molshoek zal dan ook geen rekening meer worden gehouden met het zoetwatertracé.
- c. De gemeente heeft dergelijke vrijstellingsverzoeken niet ontvangen, waardoor geen gebruik zal worden gemaakt van het overgangsrecht voor de toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4. VROM-Inspectie, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan Molshoek geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspraak volgens inspraakverordening

Ingevolge de Algemene inspraakverordening gemeente Hellevoetsluis is het voorontwerpbestemmingsplan Molshoek voor de inwoners van de gemeente Hellevoetsluis en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 21 september 2009 tot en met 19 oktober 2009. Gedurende deze periode konden zienswijzen (beter bekend als inspraakreacties) ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. De gemeente heeft 86 brieven in dit verband ontvangen.

Verder heeft de gemeente op 22 september 2009 in plaats van een formele inspraakavond een inloopavond georganiseerd, waar inwoners en belanghebbenden informatie over het voorontwerpbestemmingsplan hebben kunnen ontvangen.

Onderstaand is een samenvattend overzicht van de zienswijzen opgenomen, die gedurende de periode van terinzagelegging zijn ingebracht, alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zal dat bij de beantwoording van de zienswijze worden vermeld.

1. Inspreker 1

Zienswijze:

- a. De inspreker tekent geen bezwaar aan tegen het amoveren van de tramdijk, mits vanuit de zijde van de gemeente de rijksdienst voor architectuur Cultuur en Monumenten en de Stichting Menno van Coehoorn is geïnformeerd en beide geen bezwaren kenbaar maken. Het is de wens van de inspreker wanneer aandacht wordt geschonken aan een onderzoek om de restanten van de noordelijke lunet, specifiek de Halve Maan, in het grondplan van de bebouwing op te nemen. Daarnaast een onderzoek om de grondvorm te herstructureren voor de zuidelijke lunet.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig plan Molshoek is geactualiseerd. In dat verband zijn de ideeën voor het trambaanpad tegen het licht gehouden. Van gemeentezijde wordt de trambaan gewaardeerd als een element van historische waarde. De wens is dat de trambaan bewaard blijft voor de toekomst en geïntegreerd wordt in het woningbouwplan. Aan deze wens wordt in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan tegemoet gekomen. Informatie hierover is opgenomen in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Verder wordt opgemerkt dat wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden cultuurhistorische vondsten worden gedaan, overleg gevoerd zal worden met onder meer de Stichting Menno van Couhoorn.

- b. Aangedrongen wordt om de twee Tobruk bunkers onder het maaiveld van het voormalige rangeerterrein niet te amoveren, maar bij de ontwikkelen plannen als een museaal aspect te visualiseren.

Beantwoording

De verwachting is dat de bunkers niet verwijderd hoeven te worden. Mochten in het kader van de uitvoering van werkzaamheden historische vondsten worden gedaan dan zal met onder meer de Stichting Menno van Couhoorn overleg worden gevoerd.

- c. Tot slot volgt de suggestie om de toekomstige straatnamen te laten verwijzen naar de vestingtechnische termen van de twee lunetten. Hierbij worden door de inspreker een aantal voorbeelden genoemd.

Beantwoording

Uw suggesties worden op prijs gesteld. Het betrekken van uw suggesties bij de vaststelling van de namen voor Molshoek is echter niet meer mogelijk. In het kader van de invoering van de basisregistratie Adressen en Gebouwen, moeten de namen van de openbare ruimten (straten e.d.) namelijk worden vastgesteld bij vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Op advies van de werkgroep Naamgeving Openbare Ruimten zijn de volgende namen voor het plan Molshoek vastgesteld: "Postwagen, Rangeerlok, Remise, Spoorbaan, Stoomtram en Vierasser". Deze straatnamen zullen u vast ook aanspreken.

2. Inspreker 2

Zienswijze:

Inspreker maakt bezwaar tegen een eventuele tweede ontsluitingsweg ten hoogte van het fietspad Molshoek/Dreef/De Zicht. Elke andere optie voor een ontsluitingsweg richting de Dreef, waarvan het verkeer richting de Plataanlaan moet rijden, is gezien de ruimte op de Dreef niet gewenst. De Dreef heeft ter hoogte van Molshoek en De Zicht een zeer onoverzichtelijke bocht, waar aan weerszijde van de weg wordt geparkeerd. In de huidige situatie is er een slechte bereikbaarheid, dit zal verslechteren met de nieuwe ontwikkeling. Een parkeerverbod zou een optie zijn, maar hiermee wordt het recht om te kunnen parkeren geschaad. Mocht de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg enkel voor calamiteiten zijn is dit niet de juiste locatie. Gezien de standplaats van de hulpdiensten wordt gebruik gemaakt van de kortste route, welke via een andere weg is.

Beantwoording

Voor gemotoriseerd verkeer zal er geen aansluiting op de Dreef worden gerealiseerd. De ontsluiting op de Dreef, waarnaar u verwijst, betreft een langzaamverkeersverbinding (fietspad).

3. Insprekers 3, 56, 62, 63, 67, 68, 69, 71, 75, 76, 77, 82

Zienswijzen:

- a. Inspreker heeft bezwaar tegen de aanwezige hoogbouw in het plan. Hoogbouw past niet binnen deze wijk van Hellevoetsluis, daarnaast is geen stedenbouwkundige onderbouw voor de aanwezigheid van hoogbouw. Inspreker ziet een milde overgang vanuit laagbouw richting de (toekomstige) hoogbouw bij het winkelcentrum wel zitten. Een vloeiende overgang in de hoogte van de bebouwing vanuit de bestaande woningen langs het Kanaal richting de (toekomstige) hoogbouw bij het winkelcentrum ontbreekt. De geplande appartementen moeten van zuid richting noord trapsgewijs hoger worden.

Beantwoording

Dat hoogbouw deel zou uitmaken van het nieuwe woongebied Molshoek is niet nieuw. In het Masterplan Kanaalzone is een stedenbouwkundige visie voor het gebied Kanaalzone, waaronder Molshoek valt, opgenomen. Deze visie gaat voor Molshoek uit van onder meer hoogbouw.

Het stedenbouwkundig plan voor Molshoek is dan ook een uitwerking van het Masterplan Kanaalzone.

In het kader van de planvorming voor het nieuwe woongebied Molshoek zijn stedenbouwkundige keuzes gemaakt over de gehanteerde bouwhoogtes en is uitgegaan van compactere, meer stedelijke bebouwing. Verder is rekening gehouden met

- de ligging aan het Kanaal door Voorne;
- het creëren van een zo goed mogelijke overgang tussen het nieuwe woongebied en het bestaande woongebied Wittenshoek;
- het zicht op het Haringvliet (weidse uitzicht)
- het vinden van aansluiting in hoogte bij het regionaal centrum, zijnde winkelcentrum Struytse Hoek;
- de opname van 13 % sociale woningbouw; en
- het algemeen uitgangspunt dat het plan kostenneutraal moet zijn.

Al deze aspecten hebben geleid tot het stedenbouwkundig plan dat op 24 maart 2009 is vastgesteld en waarvoor voorliggend voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld.

Mede naar aanleiding van zienswijzen, het onderzoek naar de financiële haalbaarheid en opmerkingen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandcommissie) is het vastgestelde stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast. Eén van de aanpassingen betreft de hoogte van het zuidelijke appartementencomplex; in plaats van 7,5 lagen zal het appartementencomplex nu 5,5 lagen (inclusief halve laag van de parkeergarage) omvatten. Verder is het percentage sociale woningbouw verlaagd naar 9.

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

- b. De woontorens zorgen voor meer wind en schaduw bij naastgelegen woningen. Daarnaast zal de privacy van de bewoners worden geschaad, doordat men in de tuin en kamer kan kijken. Er is sprake van commerciële uitbuiting door de projectontwikkelaar, om de overige woningbouw te financieren. Hier zijn andere mogelijkheden voor.

Beantwoording

De realisering van appartementencomplexen zal vast leiden tot een andere beleving van het gebied dan voorheen, toen er sprake was van een bedrijventerrein en volkstuinten. Met name wat betreft het zuidelijk appartementencomplex is enige inkijk wel te verwachten; van een ernstige aantasting van uw privacy wordt echter niet uitgegaan gezien de verlaging van de bouwhoogte en de afstand tot uw perceel. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van een significante toename van wind, welke zal moeten leiden tot het treffen van maatregelen. In het kader van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal het aspect windhinder nadrukkelijk aandacht krijgen. Ten aanzien van schaduwwerking wordt u een bezonningsstudie toegezonden. Op basis van die studie is er geen aanleiding gezien om het stedenbouwkundig plan aan te passen.

Uw opmerking over commerciële uitbuiting door de projectontwikkelaar wordt voor kennisgeving aangenomen.

- c. De geplande hoogbouw aan de zuidkant van het plangebied verstoort belangrijke zichtlijnen vanuit het Haringvliet en de historische binnenstad/vestiging. Hiermee wordt het karakter en beschermd stadsgezicht aangetast. De visuele integriteit van de historische binnenstad zal ernstig worden aangetast. Daarnaast wordt geen gehoor gegeven aan de stedenbouwkundige visie van de gemeente, het zogenaamde schotel-model. In deze visie moet het centrum van de stad haar karakteristieke eigenschappen van relatief lage bebouwing en menselijke schaal behouden en dient hoogbouw alleen aan de rand van de stad in bepaalde clusters te worden gerealiseerd. Door de geplande hoogbouw in het geografische centrum van de gemeente verandert het karakter van het gebied drastisch en wordt afstand genomen van het schotel-model. Tot slot verdwijnt het laatste stukje zicht vanaf de trambaan in het park en de rijweg. Dit panorama is zeldzaam en uniek.

Beantwoording

Het zicht vanuit de Vesting en het Haringvliet zal als gevolg van het geplande zuidelijke appartementencomplex veranderen. Deze verandering heeft echter geen significante invloed op de kwaliteiten van de Vesting en maakt geen inbreuk op de te beschermen schootvelden. In verband hiermee wordt er geen inbreuk gemaakt op het beschermd stads –en dorpsgezicht de Vesting. Verder blijven diverse zichtlijnen vanuit het Haringvliet behouden dan wel zal er sprake zijn van andere zichtlijnen.

Uw opmerking over de door u geschetste stedenbouwkundige visie van de gemeente wordt voor kennisgeving aangenomen.

- d. De inspreker kan zich niet vinden in de bouwstijl van het plan. De nieuwbouw moet stijl- en sfeervoller, met een afwisseling van kleur en vorm, minder grotesk en kubistisch. De mogelijkheid tot de aanleg van een daktuin moet mogelijk zijn. Dit fleurt de wijk op en verbetert de luchtkwaliteit.

Beantwoording

Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de verschijningsvorm van het gebouw. Het stelt wel normen aan de hoogte en het vloeroppervlak van de bebouwing.

In het stedenbouwkundig plan wordt daarentegen wel ingegaan op de verschijningsvorm van de bebouwing. Er zijn namelijk referenties c.q. sfeerbeelden gegeven voor de mogelijke uitstraling van de gebouwen. Van uw voorkeur voor een andere uitstraling van de bebouwing wordt kennis genomen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de vorm van een bouwplan zal de architect in overleg met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandcommissie) de uiteindelijke uitstraling van de bebouwing kiezen.

Verder wordt opgemerkt dat de intentie bestaat te voorzien in groene daken; hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de verblijfsdekken van de parkeervoorzieningen bij de appartementen (sedumdak, plantenbakken).

- e. De route langs het kanaal heeft een relatie tussen vestiging en winkelcentrum versus toerisme en middenstand. Deze route moet dan ook geen ontsluitingsweg worden, maar een promenade, wandel- en fietsroute, boulevard langs het kanaal van het winkelcentrum naar de Veerhaven.

Beantwoording

Uitgangspunt is geweest dat de route langs het Kanaal een relatie dient te leggen tussen de Vesting (het cultureel centrum) en het winkelcentrum Struytse Hoeck (het economisch centrum). Juist door het woongebied van plan Molshoek te voorzien van een aparte ontsluitingsweg, ontstaat de mogelijkheid om van de Kanaalweg Oostzijde een promenade, wandel en/of fietsroute te maken.

- f. Een rapport over de noodzakelijke verkeersontsluiting ontbreekt. Door de inspreker wordt verwacht dat de verkeersproblemen bij de Groene Brug zullen toenemen. Daarnaast moet de nieuwe brug gerealiseerd zijn alvorens de woningen worden opgeleverd. Overlast van het bouwverkeer dient tot een minimum te worden beperkt.

Beantwoording

Voor het gemotoriseerd verkeer zullen twee aansluitingen op de bestaande wegenstructuur worden gerealiseerd, te weten een aansluiting op de Vlasakkerlaan en op termijn een aansluiting op de nog te realiseren ringweg centrum nabij de bibliotheek. Totdat de centrumring is aangelegd zal worden voorzien in een tijdelijke ontsluiting naar het winkelcentrum Struytse Hoeck.

Het ingenieursbureau dS+V heeft in 2008 (verkeerskundig) onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten extra verkeersbewegingen en de consequenties op de bestaande infrastructuur. Uit dat onderzoek blijkt dat de bestaande infrastructuur voldoende is om de te verwachten extra verkeersbewegingen van het plan Molshoek en zelfs van het plan Veerhaven op te vangen. Het is dus niet nodig om de weg her in te richten of andere maatregelen te nemen. Wanneer de centrumring met nieuwe brug over het Kanaal door Voorne wordt gerealiseerd en het plan Molshoek daarop wordt aangesloten, neemt naar verwachting de verkeersintensiteit op de Vlasakkerlaan zelfs af. Het effect van de groene brug - wanneer deze open is - op de doorstroming van verkeer is nagegaan. De doorstroming van verkeer zal slechts beperkt worden gehinderd op momenten dat de groene brug open is; de korte openingstijd speelt daarbij een rol. Dit geldt vanzelfsprekend niet alleen voor verkeer van en naar Molshoek, maar ook voor al het verkeer dat van routes via de brug gebruik maakt.

Naar aanleiding van opmerkingen van de klankbordgroep Molshoek is door het bedrijf VAS een toelichting op het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de verkeersontsluiting (waaronder de Vlasakkerlaan) opgesteld. De conclusie van de rapportage komt erop neer dat de geplande verkeersontsluiting prima voldoet. In de rapportage wordt verder geconcludeerd dat de gepresenteerde stedenbouwkundige opzet voor een goede bereikbaarheid van het plangebied zorgt zonder aantasting van de bereikbaarheid of verkeersveiligheid van de bestaande omliggende wegen en buurten. In het rapport is overigens ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de Veerhaven.

Uw opmerking over het bouwverkeer sluit overigens aan bij het gemeentelijk uitgangspunt.

- g. De parkeernorm is alleen betrokken tot het aantal woningen en niet voor de ligplaatsen in de haven. Hierdoor ontstaan parkeerproblemen van gebruikers van de haven die niet kunnen parkeren. Inspreker stelt voor verzonken ruime parkeerkelders te realiseren onder de woningen langs het kanaal, in plaats van half ingebouwde parkeerkelders.

Beantwoording

De watersportfaciliteiten in het Kanaal maken geen onderdeel uit van het plan Molshoek. Omdat het nieuwe woongebied Molshoek duidelijk is afgescheiden van de haven, is de kans op havengerelateerd parkeren in Molshoek beperkt.

- h. Inspreker is van mening dat voor de start van de bouw de exacte bouwkaders met maatvoering moeten worden aangegeven. Zowel de gebouwafmetingen als afmetingen van de buitenruimte van onder andere infrastructuur, groen en water moet bekend zijn. Binnen het plangebied zijn veel woningen gepland op een kleine oppervlakte. Inspreker vraagt zich af of dit past, gezien fouten uit het verleden.

Beantwoording

In het kader van de actualisatie van het stedenbouwkundig plan is ook de maatvoering tegen het licht gehouden. Het geactualiseerde stedenbouwkundig plan past in de beschikbare ruimte. Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan (in de fase bouwrijpmaken) zal een matenplan worden vastgesteld, waaruit de exacte maatvoering blijkt.

- i. Het ontwerpbestemmingsplan geeft een verlies van groen aan en een verdubbeling van het parkeeroppervlakte. Het verloren groen wordt niet gecompenseerd binnen het plan, en groen wordt ingetekend over particulier terrein heen om het 'plaatje' te laten kloppen. In het percentage groen zijn sloten ook meegerekend, welke hier niet toe behoren. Inspreker stelt dat binnen het plangebied zoveel mogelijk groen dient te worden behouden, dit voor een groene leefomgeving voor de bewoners.

Beantwoording

Uw reactie heeft betrekking op een voorontwerp bestemmingsplan en niet zoals u vermeld een ontwerpbestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan is ingegaan op de voorgestane groenontwikkeling in het nieuwe woongebied. Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met het gemeentelijk milieustructuurplan, waarin is opgenomen dat gestreefd moet worden naar 30% groen, water en spelen binnen nieuwe woongebieden. Het voorontwerp bestemmingsplan springt hier ook op in. In verschillende bestemmingen is het mogelijk groen te realiseren. Het bestemmingsplan maakt behoorlijk wat groen mogelijk. Waar het exact gerealiseerd gaat worden zal in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan duidelijk worden.

- j. De onderzoeken in het kader van de flora en fauna zijn onzorgvuldig uitgevoerd. Meerdere soorten, zoals de mol en egel, komen veelvuldig voor binnen het plangebied. De rapporten geven geen uitstel over het voorkomen van de beschermde soorten. Het vleermuizen onderzoek uit 2008 stelt dat het plangebied slechts van geringe betekenis is voor vleermuizen. Deze conclusie gaat in tegen de waarnemingen van bewoners. Met name de spouw in spouwmuren van gebouwen wordt regelmatig gebruikt als verblijfplaats van vleermuizen.

Beantwoording

De onderzoeken in het kader van de flora en fauna zijn volledig en zorgvuldig uitgevoerd. In het eerste rapport van Van der Goes en Groot uit 2007 staat in paragraaf 3.2.5 dat algemene soorten zoals bosmuis, mol en egel binnen het plangebied verwacht worden. Dit zijn echter algemene soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten is bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.

Voor het vleermuizenonderzoek is het plangebied drie keer bezocht. Tijdens deze drie bezoeken, die elk vier uur duurden, zijn er maximaal vijf vleermuizen aangetroffen. Deze foerageerden dan in de buurt van de populieren langs het Kanaal en waren slechts kort aanwezig. Vleermuizen gebruiken inderdaad spouwmuren als verblijfsplaats, maar als dat binnen bedrijventerrein Molshoek het geval zou zijn, dan zou het aantal aangetroffen vleermuizen binnen het plangebied hoger zijn. Bedrijfsgebouwen zijn over het algemeen ook minder geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen dan woningen.

- k. Inspreker stelt dat de inbreidingslocatie niet per definitie winstgevend hoeft te zijn. Kwaliteit dient de leidraad te zijn en niet een financiële dekkingseis. Woontorens mogen niet de overige woningbouw financieren.

Beantwoording

Voor elke ontwikkellocatie geldt het basisuitgangspunt dat de ontwikkeling kostenneutraal moet zijn. Dit geldt ook voor Molshoek, maar gaande de planvorming is een andere keuze gemaakt, namelijk om af te wijken van genoemd basisuitgangspunt en een beperkt negatief plansaldo te accepteren. Binnen de gemeentelijke begroting is er echter geen verdere ruimte beschikbaar om de tekorten van dit plan op te vangen.

4. Insprekers 4, 6, 12 t/m 55, 57, 58, 60, 61, 65, 66, 70, 72, 74, 83 en 84

Zienswijzen:

- a. Inspreker kan zich niet vinden in de wijze waarop de belanghebbende zijn betrokken bij het plan. Er is nooit beargumenteerd waarom aan de zuidzijde van de Dreef een torenflat moet worden gerealiseerd. Deze geplande hoogbouw zorgt voor een aantasting van belangrijke zichtlijnen en daarmee het historische karakter van beschermd stadsgezicht van de binnenstad. De visuele integriteit van de historische binnenstad zal ernstig worden aangetast.

Beantwoording

De gemeente heeft er indertijd voor gekozen u te informeren over de wijziging van de hoogte van het zuidelijk appartementencomplex in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis hiervan is de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De achtergrond van deze keuze is als volgt: In 2008 heeft een informatiebijeenkomst over het concept stedenbouwkundig plan plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden. Omwonenden en belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Na de informatiebijeenkomst over het stedenbouwkundig plan Molshoek is in de raadscommissie wonen, werk, recreatie de discussie over verhoging van het zuidelijke appartementencomplex ontstaan. Een meerderheid van de commissieleden heeft ingestemd met verhoging van het appartementencomplex met twee bouwlagen ten gunste van meer sociale woningbouw. Het college is toen overgegaan tot vaststelling van een aangepast stedenbouwkundig plan op basis waarvan het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld.

Deze beslissing over de verhoging van het zuidelijk appartementencomplex laat echter onverlet dat de gemeente grote waarde hecht aan de Vesting. Het zicht vanuit de Vesting zal als gevolg van het geplande zuidelijke appartementencomplex veranderen. Deze verandering heeft echter geen significante invloed op de kwaliteiten van de Vesting en maakt geen inbreuk op de te beschermen schootsvelden.

Mede naar aanleiding van zienswijzen, het financieel haalbaarheidsonderzoek en opmerkingen van de commissie Ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) zal de hoogte van het zuidelijke appartementencomplex verlaagd worden; in plaats van 7,5 lagen zal het appartementencomplex gaan bestaan uit 5,5 lagen (inclusief halve laag van de parkeergarage). Het bestemmingsplan zal daarop aangepast worden.

- b. Inspreker kan zich niet vinden in de hoogte van de nieuwe bebouwing. Deze staat in contrast met de huidige bebouwing, waardoor de karakteristieke historische bebouwing aan het Haringvliet teniet worden gedaan.

Beantwoording

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is een bewuste keuze gemaakt niet dezelfde bouwhoogtes te hanteren als de hoogtes van de bestaande bebouwing aan bijvoorbeeld de Kanaalweg Oostzijde. In het Masterplan Kanaalzone is die keuze al duidelijk en van een onderbouwing voorzien. Dat dergelijke bouwhoogtes zijn gekozen betekent echter niet dat afbreuk wordt gedaan aan bestaande bebouwing; moderne bebouwing en de toepassing van afwisselende hoogtes kunnen goed plaatsvinden naast bebouwing uit een andere tijdsperiode.

- c. Het plan is tegenstrijdig met de stedenbouwkundige visie van de gemeente, waarin het schotel-model wordt aangehaald. De hoogbouw komt in het geografische centrum van de gemeente te liggen waardoor het karakter van het gebied drastisch zal veranderen. Dit past niet binnen het schotel-model.

Beantwoording

Uw opmerking over de door u geschetste stedenbouwkundige visie van de gemeente wordt voor kennisgeving aangenomen. De basis voor de ontwikkeling van het woongebied Molshoek is gelegd in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ en de stedenbouwkundige visie genaamd Masterplan Kanaalzone. In het Masterplan Kanaalzone is expliciet uitgegaan van hoogbouw.

- d. Gedurende de startbespreking waren na genoeg alle fracties oneens met de bouw van hoogbouw, de bouw is stedenbouwkundig niet te verantwoorden. Na verloop van tijd zijn de fracties het eens geworden en is de hoogbouw enkele meters verplaatst en in woonlagen toegenomen. Inspreker verzoekt dat de gemeente een creatieve oplossing vindt en de torenfat niet bouwt.

Beantwoording

De ontwikkeling van hoogbouw binnen het woongebied Molshoek is een bewuste keuze, welke volgens verwachting aansluit bij de woonbehoefte. In verband hiermee kan niet tegemoet gekomen worden aan uw verzoek het zuidelijk appartementencomplex niet te bouwen. Wel is besloten de hoogte van het zuidelijke appartementencomplex aan te passen; in plaats van 7,5 lagen zal het appartementencomplex 5,5 lagen (inclusief halve laag van de parkeergarage) gaan omvatten. Het bestemmingsplan zal daarop aangepast worden.

- e. De hoogbouw heeft invloed op het woongenot, ontspanning en het geestelijk welbevinden van diverse bewoners. De bewoners hebben bezwaar tegen de massaliteit van de hoogbouw en toenemende verkeersdruk waarbij alle rust, flora en fauna, groenvoorzieningen en uitzicht grotendeels verdwijnen.

Beantwoording

Ten aanzien van hoogbouw wordt u verwezen naar de beantwoording van uw zienswijze onder b en d. Als het gaat over aspecten zoals woongenot en gewijzigde uitzicht zijn dat meer aspecten die gerelateerd zijn aan een aanvraag om tegemoetkoming van (plan)schade.

Wat betreft flora en fauna zijn onderzoeken uitgevoerd. Die onderzoeken wijzen uit dat het niet noodzakelijk is om in het bestemmingsplan apart rekening te houden met de aanwezige dieren in het plangebied. Er komen namelijk alleen algemene soorten voor (zoals egels, muizen, mollen, kikkers en padden). Deze soorten zullen zich ook prima thuis voelen in de groenstroken, tuinen en sloten die binnen het plangebied aangelegd gaan worden.

Om het verkeer in goede banen te leiden zal het nieuwe woongebied Molshoek beschikken over "eigen" infrastructuur voor het gemotoriseerd verkeer met twee aansluitingen: een aansluiting op de Vlasakkerlaan en een aansluiting op de nog te realiseren ringweg centrum nabij de bibliotheek. In verband hiermee ligt het niet voor de hand dat het verkeer op bijvoorbeeld de Dreef of Kanaalweg Oostzijde structureel zal toenemen.

Aanvullend op voorgaande zienswijzen heeft inspreker 6 de volgende aanvullingen

- f. De locatie is te klein om de grote hoeveelheid woningen te kunnen huisvesten. De leefbaarheid en veiligheid in de wijk worden aangetast door de toenemende intensiteit aan verkeer en de grote hoeveelheid woningen op de kleine locatie.

Beantwoording

De bebouwingsdichtheid van het woongebied Molshoek (berekend zonder park) is vergelijkbaar met de bebouwingsdichtheid van het nieuwe woongebied Ossen Hoek. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat door de gehanteerde bebouwingsdichtheid de leefbaarheid en de veiligheid in uw wijk zal worden aangetast.

Wat betreft de toename van verkeer wordt u verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder e en zienswijze 3 onder f.

- g. De Torenflat wordt 24 meter hoog, waardoor er meer wind en schaduw zal komen bij nabijgelegen woningen aan de Dreef en Vlasakkerplein. Tevens wordt de privacy van de bewoners aangetast.

Beantwoording

Het zuidelijke appartementencomplex zal verlaagd worden naar 5,5 lagen (inclusief halve laag van de parkeergarage). Het bestemmingsplan zal daarop aangepast worden. Ten aanzien van de aspecten wind, schaduw en wind wordt u verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 3 onder b.

- h. Sinds de wijziging van het bestemmingsplan ondervinden verschillende bewoners van het plangebied een aanzienlijke waardevermindering van de woningen.

Beantwoording

Het voorontwerp bestemmingsplan laat de ontwikkeling van een nieuw woongebied toe. Of er sprake zal zijn van een waardevermindering of vermeerdering als gevolg van dit bestemmingsplan kan de gemeente op dit moment niet bepalen. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in dit geval in een gepaste regeling (planschade). Op de gemeentelijke website www.hellevoetsluis.nl kunt u nadere informatie verkrijgen over planschade (onder andere hoe en wanneer kenbaar te maken).

Aanvullend op voorgaande reacties heeft inspreker 13 de volgende aanvullingen

- i. Inspreker vraagt zich af hoe het gemeentebestuur een beslissing kan maken zonder zelf in de omgeving van het plangebied te wonen. De leden van het gemeentebestuur ondervinden zelf immers geen schade van het plan. Een alternatieve locatie aan de andere kant van het winkelcentrum zal minder protest opleveren.

Beantwoording

Het gemeentebestuur is een democratisch door de inwoners van de gemeente gekozen bestuur dat verondersteld wordt de belangen van al haar inwoners te af te wegen. Het komt in de praktijk geregeld voor dat bestuurders niet zelf in het betrokken gebied woonachtig zijn. Dat zou geen enkel verschil mogen maken.

Aanvullend op voorgaande zienswijze heeft inspreker 74 de volgende aanvulling

- j. De wegen van en naar Hellevoetsluis zijn overvol, en raken verder verstopt door de realisatie van dit plan.

Beantwoording

In het kader van de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor de Molshoek zijn diverse verkeerskundige onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de infrastructuur de toename van verkeer als gevolg van het plan Molshoek aankan. De gemeente is van plan een verkeers- en vervoersplan (onder andere verkeerscirculatie) op te stellen om ervoor te zorgen dat de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid ook in de toekomst voldoende is. Ook andere wegbeheerders nemen maatregelen die de bereikbaarheid op een voldoende niveau houden. Verder wordt u verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder f.

5. Insprekers 5, 7 tot en met 11, 59 en 79

Zienswijzen:

- a. De hoogte van de nieuwe bebouwing staat in fel contrast tot de hoogte van de woonbuurten in zuidoost en zuidwest Hellevoetsluis. Door toekomstige bebouwing wordt het effect van de karakteristieke historische gebouwen aan het Haringvliet teniet gedaan en zichtlijnen aangetast. De visuele integriteit van de historische binnenstad wordt ernstig aangetast.

Beantwoording

De basis voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Molshoek is gelegd in de stedenbouwkundige visie genaamd Masterplan Kanaalzone. Deze visie gaat voor Molshoek onder meer uit van hoogbouw.

Aangezien uw zienswijze elementen bevat van zienswijzen die eerder zijn beantwoord wordt u verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a, 3 onder c en 4 onder b.

- b. Inspreker is van mening dat andere locaties beter geschikt zijn voor hoogbouw, en noemt als voorbeeld Molshoek Noord en overige inbreidingslocaties waar reeds hoogbouw is.

Beantwoording

De ontwikkeling van appartementencomplexen in het nieuwe woongebied Molshoek is een bewuste keuze, welke volgens verwachting aansluit bij de woonbehoefte. Tevens wordt stedenbouwkundig verantwoord ingespeeld op de kwaliteiten van het gebied. U wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a.

- c. Het plan is tegenstrijdig met de stedenbouwkundige visie van de gemeente, waarin het schotel-model wordt aangehaald. De hoogbouw komt in het geografische centrum van de gemeente te liggen waardoor het karakter van het gebied drastisch zal veranderen. Dit past niet binnen het schotel-model.

Beantwoording

Uw opmerking over de door u geschetste stedenbouwkundige visie van de gemeente wordt voor kennisgeving aangenomen. De basis voor de ontwikkeling van het woongebied Molshoek is gelegd in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, ontwerp structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en de stedenbouwkundige visie genaamd Masterplan Kanaalzone.

- d. Om verkeerstechnische redenen is hoogbouw ongewenst. De Groene brug is te smal om de verhoogde verkeersintensiteiten te kunnen afhandelen.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 3 onder f is ook op uw zienswijze van toepassing.

- e. De geplande hoogbouw verstoort het zeldzame en daardoor unieke panorama over het Haringvliet. De geplande hoogbouw staat in het zichtveld vanuit de wijk Molshoek richting het Haringvliet.

Beantwoording

De invulling van het nieuwe woongebied zal invloed hebben op het bestaande zicht op en vanaf het Haringvliet. Het is echter niet zo dat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan wettelijk te beschermen zichtlijnen. Met het plan voor woongebied Molshoek worden ten opzichte van de huidige situatie andere zichtlijnen geïntroduceerd.

- f. Ter bevordering van de bouwplannen verdwijnen de volkstuinten. Afgesproken is om het park niet te bebouwen. Het verbaast de inspreker dat het park alsnog deels wordt geclaimd voor de hoogbouw en infrastructuur. Hierdoor verdwijnt er nog meer groen binnen het plangebied.

Beantwoording

Uit diverse zienswijzen blijkt dat er bezorgdheid bestaat over het park. Het idee is zelfs dat het zuidelijke appartementencomplex (deels) in het park wordt gerealiseerd. Dit is niet het geval. De gemeente houdt zich aan de afspraak het park op te waarden en het park het park te laten. In het vastgestelde Masterplan Kanaalzone is het park van een begrenzing voorzien. Het zuidelijke appartementencomplex is buiten de begrenzing van het park gepland. Het park blijft dan ook het park en deze wordt opgewaardeerd door onder meer een speelplaats toe te voegen.

- g. Inspreker heeft bedenkingen wat betreft het realiseren van hoogbouw en de gevolgen hiervan voor de plaatsing op de Cultuurhistorische Waardekaart van Nederland. In het verleden zijn door de UNESCO waardevolle locaties, door de bouw van hoogbouw in de omgeving van dit erfgoed, bedreigd van de Werelderfgoedlijst te schrappen. Inspreker vraagt zich daarom af of de realisatie van hoogbouw gevolgen heeft voor de aanwijzing van de binnenstad van Hellevoetsluis op de Cultuurhistorische Waardekaart van Nederland.

Beantwoording

Het voorontwerp bestemmingsplan Molshoek is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor advies voorgelegd aan de VROM-Inspectie en diverse Rijksdiensten, waaronder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft via de VROM-Inspectie laten weten dat zij geen opmerkingen heeft en er geen nationale belangen in het geding zijn. In verband hiermee bestaat het vertrouwen dat met het stedenbouwkundig plan Molshoek geen afbreuk wordt gedaan aan wettelijk te beschermen waarden. Tevens is er geen aanleiding te veronderstellen dat hiermee de kans tot aanwijzing van onder meer de Vesting op de Cultuurhistorische waardenkaart van Nederland wordt verkleind.

- h. De economische gevolgen van het plan zijn onvoldoende afgewogen. Het gebied is, door de ligging tussen de vesting en het winkelcentrum, van zeer grote waarde voor het toerisme in Hellevoetsluis. Deze route tussen de twee locaties moet daarom aantrekkelijk zijn voor toeristen en middenstand. De huidige invulling door middel van flats met ingebouwde garages aan de ene straatzijde en de beoogde woonboten aan de andere straatzijde is ver onder de maat. Het bestemmingsplan mist deze visie en beschouwd enkel de korte termijn.

Beantwoording

Voor het gebied Kanaalzone, waaronder Molshoek valt, is een stedenbouwkundige visie genaamd Masterplan Kanaalzone opgesteld. In het Masterplan zijn de toeristisch recreatieve aspecten en economische aspecten aan bod gekomen. Het stedenbouwkundig plan Molshoek is een uitwerking van die visie en gaat enkel in op de woningbouwontwikkeling; de toeristisch recreatieve aspecten maken hiervan geen deel uit, maar belemmeren die aspecten ook niet. Juist door het woongebied van plan Molshoek te voorzien van een ontsluitingsweg, ontstaat namelijk, zoals bedoeld in het Masterplan, de mogelijkheid om van de Kanaalweg Oostzijde een promenade, wandel en/of fietsroute te maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan Molshoek voorziet in de mogelijkheden zoals die in het stedenbouwkundig plan van maart 2009 tot uitdrukking zijn gebracht.

- i. Inspreker kan zich niet vinden in de wijze waarop de communicatie tussen de gemeente en burgers heeft plaatsgevonden. Zo is in het eerdere bestemmingsplan uitgegaan van lagere bebouwing, waardoor noch de gemeenteraad, noch belanghebbende een beeld hebben kunnen krijgen van het daadwerkelijke effect van de geplande hoogbouw. De gemeente maakt gebruik van een vrijblijvende communicatieve verantwoordelijkheid.

Beantwoording

De gemeente heeft er indertijd voor gekozen u te informeren over de wijziging van de hoogte van het zuidelijk appartementencomplex in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis hiervan is de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De achtergrond van deze keuze is als volgt: In 2008 heeft een informatiebijeenkomst over het concept stedenbouwkundig plan plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden. Omwonenden en belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Na de informatiebijeenkomst over het stedenbouwkundig plan Molshoek is in de raadscommissie wonen, werk, recreatie de discussie over verhoging van het zuidelijke appartementencomplex ontstaan. Een meerderheid van de commissieleden heeft toen ingestemd met verhoging van het appartementencomplex met twee bouwlagen ten gunste van meer sociale woningbouw.

Het college is toen overgegaan tot vaststelling van een aangepast stedenbouwkundig plan van maart 2009 op basis waarvan het voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld.

6. Inspreker 64

Zienswijzen

- a. Inspreker kan zich niet vinden in de verkregen uitleg gedurende de inloopavond van 22 september 2009. De avond kwam over als een formaliteit, waardoor veel informatie niet aanwezig was en vragen niet konden worden beantwoord.

Beantwoording

Tijdens de inloopavond waren er nog veel vragen over het stedenbouwkundig plan. Specifiek voor vragen over het stedenbouwkundig plan was een tweetal medewerkers aanwezig. Helaas heeft u hen kennelijk niet gesproken. Uw signaal wordt opgepakt en er zal bezien worden op welke manier ervoor gezorgd kan worden dat voortaan beter aan de verwachtingen kan worden voldaan.

- b. Inspreker wil weten of de sloot achter de Kanaalweg Oostzijde onderdeel kan gaan uitmaken van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.5.5 wordt aangegeven dat geen doodlopende slootuiteinden ontstaan. Inspreker vraagt af of het gestelde in paragraaf 4.5.5 ook geldt voor de sloot. Het eind van deze sloot valt namelijk binnen het plangebied.

Beantwoording

De genoemde opgave in paragraaf 4.5.5. – geen doodlopende slootuiteinden – geldt voor het te realiseren watersysteem in de nieuwe woonwijk. De sloot achter de Kanaalweg Oostzijde hoort bij het bestaande watersysteem in het park. Het is niet de opzet van het bestemmingsplan om iets te veranderen aan de sloten in het park. Het park behoudt ook in de toekomst een eigen waterhuishouding.

- c. In eerdere toezeggingen en in het Masterplan Kanaalzone werd aangegeven dat de instandhouding van het park een uitgangspunt is, en woonbebouwing wenselijk kan zijn om meer levendigheid te creëren en de sociale veiligheid te vergroten. In de verdere beschrijving wordt geen gehoor gegeven aan deze uitgangspunten en een groot gedeelte van de groenvoorzieningen wordt opgevuld met hoogbouw. Deze opvulling is niet vanwege levendigheid of sociale veiligheid, maar vanwege financiële redenen. Inspreker kan zich niet bedenken wat dit met een zorgvuldige integratie van aanwezige groenelementen. Daarnaast vraagt inspreker zich af of dit niet ingaat tegen het beleid zoals gepresenteerd in het Groenstructuurplan 1999.

Beantwoording

Uit diverse zienswijzen blijkt dat er bezorgdheid bestaat over het park. Het idee is zelfs dat het zuidelijke appartementencomplex (deels) in het park wordt gerealiseerd. Dit is niet het geval. De gemeente houdt zich aan de afspraak het park op te waarderen en het park het park te laten. In het vastgestelde Masterplan Kanaalzone is het park van een begrenzing voorzien. Het zuidelijke appartementencomplex is buiten de begrenzing van het park gepland. Het park blijft dan ook het park en deze wordt opgewaarderd door onder meer een speelplaats toe te voegen.

- d. Een toelichting op de website beschrijft de noodzaak van de hoogbouw om op die manier de sociale woningbouw te bekostigen. Inspreker wenst uitleg over een onderzoek naar alternatieven en de noodzaak van een winstgevend of budgetneutraal bestemmingsplan. Naar zijn mening is voldoende ruimte binnen de gemeente om de eventuele verliezen op een ander plan op te vangen. Zijn daar mogelijkheden voor?

Beantwoording

Voor elke ontwikkellocatie geldt het basisuitgangspunt dat de ontwikkeling kostenneutraal moet zijn. Dit geldt ook voor Molshoek, maar gaande de planvorming is er een andere keuze gemaakt, namelijk af te wijken van genoemd basisuitgangspunt en een beperkt negatief plansaldo te accepteren. Binnen de gemeentelijke begroting is er echter geen verdere ruimte beschikbaar om de tekorten van dit plan op te vangen. Bovendien kunnen deze tekorten niet verevend worden met andere plannen.

- e. In eerdere plannen en de welstandsnota is een hoogte van 6 á 7 verdiepingen genoemd. In het huidige plan wordt uitgegaan van 7,5 verdiepingen, waarmee hoger wordt gebouwd dan voorgaande plannen en de welstandsnota. Inspreker wil weten of deze, met de welstandsnota conflicterende hoogte, wel gerealiseerd kan worden?

Beantwoording

In de welstandsnota staan aanbevelingen voor bouwhoogten. Deze aanbevelingen zijn opgesteld vanuit een stedenbouwkundige invalshoek en het beeld en silhouet van de totale stad. Het zijn principes die als leidraad dienen bij ontwikkelings- en herstructureringsprojecten. Bij de uitwerking van projecten spelen echter ook andere aspecten een rol, zoals inspelen op een bijzondere locatie (zoals weids uitzicht) of het realiseren van een halfverdiepte parkeerkelder onder het gebouw, waarmee het gebouw 1,5 meter hoger wordt. Het is dus mogelijk dat de bouwhoogte iets hoger wordt dan de aanbevelingen uit de welstandsnota.

In het kader van de actualisatie van het stedenbouwkundig plan is besloten de hoogte van het zuidelijke appartementencomplex te verlagen; in plaats van 7,5 lagen zal het appartementencomplex gaan bestaan uit 5,5 lagen (inclusief halve laag van de parkeergarage).

- f. Paragraaf 3.2.3 beschrijft het park met een grote potentie als groenvoorziening. Op deze locatie wordt in het plan een weg gerealiseerd. Inspreker wil de relatie tussen de zorgvuldige integratie van de groenelementen in relatie tot de bouw van een weg weten.

Beantwoording

Nieuwe infrastructuur zal niet door het park, maar langs het park worden aangelegd. Op deze manier wordt voldaan aan de toezegging, namelijk dat het park het park zal blijven.

- g. Tijdens de informatieavond is aangegeven dat de verkeersafhandeling tijdens de sloop- en bouwfase in noordelijke richting gaat lopen. Het verkeer gaat gebruik maken van de Kanaalweg, welke om verschillende redenen ongeschikt is voor dit vele en zware transport. Inspreker wil een bevestiging van het gebruik van de Kanaalweg Oostzijde voor het werkverkeer.

Beantwoording

Vanaf de eerste opleveringen van woningen zal het woonverkeer gebruik kunnen maken van een (tijdelijke) ontsluiting in noordelijke richting. De route voor het bouwverkeer is op dit moment nog niet bepaald. Naar verwachting zal het bouwverkeer via de nieuwe ontsluitingsweg en de Vlasakkerlaan verlopen.

7. Insprekers 73

Zienswijze:

- a. Inspreker heeft de woning gekocht om het vrije uitzicht. In het plan verdwijnt dit uitzicht en maakt deze plaats voor een parkeervoorziening. Daarnaast verdwijnt het groen op het Trambaanpad, en blijft slecht een kleine strook groen over. Tot slot neemt de realisatie van de torenflat veel zon weg in de tuin. Dit alles tast het woongenot aan.

Beantwoording

Het nieuwe woongebied Molshoek zal zeker veranderingen met zich meebrengen. Wat dat voor u betekent qua bezonning kunt u afleiden van het bezonningsonderzoek, waarvan een exemplaar u wordt toegezonden. Als het gaat over aspecten zoals woongenot en gewijzigd uitzicht zijn dat meer aspecten die gerelateerd zijn aan een aanvraag om tegemoetkoming van (plan)schade.

- b. Door de bouw van de torenflat raakt de inspreker een deel van de privacy kwijt. Bewoners van de flat kunnen mogelijk in de tuin en/of woning kijken.

Beantwoording

Wat betreft het zuidelijk appartementencomplex is enige inkijk wel te verwachten; van een ernstige aantasting van uw privacy wordt echter niet uitgegaan gezien de verlaging van de bouwhoogte en de afstand tot uw perceel.

- c. In de huidige situatie kan door de kinderen onbezorgd worden gespeeld. Om het park te bereiken dient enkel een rustige straat te worden overgestoken. In het plan zal de Dreef veel drukker worden, daarnaast wordt nog een nieuwe weg aangelegd. Deze maatregelen bevorderen de verkeersveiligheid niet.

Beantwoording

Verkeer van en naar Molshoek wordt niet afgewikkeld via de Dreef maar via de Vlasakkerlaan en een op termijn te realiseren aansluiting op het nieuw te realiseren deel van de centrumring. Totdat de centrumring is aangelegd zal worden voorzien in een tijdelijke ontsluiting naar het winkelcentrum Struytse Hoeck. Gelet hierop is de verkeersveiligheid op een goede manier gewaarborgd.

- d. De wijk is in de huidige situatie bebouwd met laagbouw, De realisatie van hoogbouw schaadt het uitzicht. De zichtlijnen in de wijk worden hiermee aangetast.

Beantwoording

Het nieuwe woongebied zal zeker veranderingen met zich meebrengen. Ten opzichte van de huidige situatie zal er sprake zijn van andere zichtlijnen. Er worden overigens geen te beschermen zichtlijnen aangetast.

- e. Door de plannen is de waarde van insprekers woning gedaald. De inspreker vreest voor meer waardedaling van de woning wanneer de hoogbouw is gerealiseerd. Vraag is wie voor deze kostenpost opdraait.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 4 onder h is ook van toepassing op uw zienswijze.

8. Insprekers 78

Zienswijze:

- a. Op ongeveer 20 meter van insprekers erfafscheiding wordt in de plannen bebouwing gerealiseerd van 4,5 verdiepingen. Dit heeft tot gevolg dat de privacy van de inspreker wordt geschonden.

Beantwoording

Er zou sprake kunnen zijn van enige inkijk; van een ernstige aantasting van uw privacy wordt echter niet uitgegaan gezien de bouwhoogte en de afstand tot uw perceel.

- b. Inspreker verzoekt om tot maximaal 2 á 3 hoog te bouwen en richting het winkelcentrum de hoogte op te laten lopen. Hierdoor zijn de zichtlijnen in het gebied beter.

Beantwoording

Uw verzoek heeft ingrijpende gevolgen voor de gekozen stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woongebied, alsmede de haalbaarheid van de plannen. In verband hiermee kan niet tegemoet gekomen worden aan uw verzoek.

- c. Inspreker heeft bezwaar tegen het nagenoeg geheel afgraven van de Tramdijk en visueel weer te geven als singel. De Tramdijk is nagenoeg het enige resterende deel van de tram tussen Rotterdam en Hellevoetsluis, en daarom een belangrijk historisch onderdeel. Daarnaast komt met de afgraving ervan het aanwezige beschermde monument in gevaar. Er is kans op verzakking van de bunker.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig plan Molshoek is geactualiseerd. In dat verband zijn de ideeën voor het trambaanpad tegen het licht gehouden. Van gemeentezijde wordt de trambaan gewaardeerd als een element van historische waarde. De wens is dat de trambaan bewaard blijft voor de toekomst en geïntegreerd wordt in het woningbouwplan. Aan deze wens wordt in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan tegemoet gekomen. Informatie hierover is opgenomen in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Verder wordt opgemerkt dat wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden cultuurhistorische vondsten worden gedaan, overleg gevoerd zal worden met onder meer de Stichting Menno van Couhoorn.

- d. De maatvoering van de singel en taluds zijn onjuist. Deze zijn zeer dicht tegen de erfafscheiding gepland, waardoor de inspreker met grondverzakkingen krijgt te maken.

Beantwoording

Uw opmerking over de maatvoering is juist. Het stedenbouwkundig plan is op dit punt aangepast; het plan voor een nieuwe watergang tussen uw perceel en de trambaan is geschrapt. U wordt in dit verband verwezen naar het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en het ontwerp bestemmingsplan, waarin deze wijziging is opgenomen.

- e. Inspreker verzoekt de nieuw geplande brug verder noordelijk te verplaatsen, om overlast tot een minimum te beperken.

Beantwoording

De brug waarnaar u verwijst dient als langzaamverkeersverbinding (fietspad). De positie van de nieuwe brug is daarom zodanig gekozen dat er sprake kan zijn van een directe verbinding op een bestaande langzaamverkeersroute. Door deze brug aldaar en in directe verbinding met een bestaande langzaamverkeersroute te plaatsen wordt eventuele overlast tot het minimum beperkt. In verband hiermee ligt het niet voor de hand tegemoet te komen aan uw verzoek de geplande brug verder noordelijk te verplaatsen.

- f. De plannen veroorzaken materiële en mogelijk immateriële schade bij de inspreker.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 4 onder h is ook op uw zienswijze van toepassing.

9. Insprekers 80

Zienswijze:

- a. Het lijkt inspreker logisch om in het verlengde van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010 het plangebied in het bestemmingsplan uit te breiden vanaf de Groene brug/Kanaalweg Oostzijde tot aan de Koedijk.

Beantwoording

Indertijd is ervoor gekozen alleen voor het nieuwe woongebied een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen. Mede in verband met het financieel onderzoek, waarover u geïnformeerd bent, zal voor een gedeelte van het nieuwe woongebied een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Voor de overige gebieden zal een aparte planologische procedure worden doorlopen.

- b. In paragraaf 2.1.2 is een aantal zaken weergegeven waar rekening mee moet worden gehouden. De huidige opzet voorziet in kwantiteit, weinig groen en geen draagvlak bij omwonende. Dit is tegenstrijdig met elkaar. In gevolge paragraaf 2.1.2 ligt verlaging van de bouwhoogte voor de hand.

Beantwoording

Uw zienswijze richt zich op rijksbeleid, dat in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Molshoek is opgenomen. Het voorontwerp bestemmingsplan is aan de VROM-Inspectie en diverse rijksdiensten voor advies voorgelegd. De VROM-Inspectie heeft mede namens de diverse rijksdiensten kenbaar gemaakt dat er geen nationale belangen worden geschonden. Kortom het voorontwerp bestemmingsplan is niet in strijd met rijksbeleid. In het ontwerp bestemmingsplan is de brief van de VROM-Inspectie als bijlage opgenomen; zie ook hoofdstuk 1 van de nota van beantwoording.

- c. De geplande hoogbouw past niet in de omgeving en er is geen planologische of stedenbouwkundige onderbouwing voor opgenomen. Het gebied tussen de bibliotheek en het kanaal door Voorne is een geschiktere locatie. Binnen het plangebied past enkel laagbouw.

Beantwoording

In het Masterplan Kanaalzone is de basis gelegd voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Molshoek. Het Masterplan voorziet in de visie voor de gehele Kanaalzone, waarvan Molshoek deel uitmaakt. Hoogbouw is expliciet opgenomen in deze stedenbouwkundige visie.

- d. De verbeelding heeft voor het gebied nabij de Koedijk een aanduiding Wonen - 1 - Uit te werken. De kaart op pagina 26 van de toelichting geeft echter 6 woonlagen aan.

Beantwoording

Dat is juist. Ook in de regels is voor deze gronden in het voorontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om maximaal 6 bouwlagen te realiseren. De gronden zijn aangemerkt als uit te werken omdat de gronden nog in eigendom zijn van een andere partij en realisatie nog niet wordt voorzien op korte termijn.

In verband met de resultaten van een financieel haalbaarheidsonderzoek is het plangebied van het bestemmingsplan aangepast. De locatie waarnaar u verwijst zal geen deel meer uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan Molshoek. Het bestemmingsplan zal dan ook aangepast worden. In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan Molshoek wordt echter nog steeds uitgegaan van woningbouw op onderhavige locatie.

- e. Het onderzoeksgebied van de 'inventarisatie beschermde flora en fauna in 2008' en het 'vleermuizen onderzoek Molshoek Hellevoetsluis 2008' is kleiner dan het werkelijke plangebied.

Beantwoording

Inderdaad is in beide rapporten van het bestaande park alleen het rietmoeras onderzocht op beschermde flora en fauna. De rest van het park viel buiten het onderzoeksgebied. Het park zal echter blijven bestaan, waardoor het leefgebied van eventueel aanwezige beschermde flora en fauna behouden blijft. Ook aan de noordkant van het plangebied is een gedeelte nog niet onderzocht op beschermde flora en fauna. Dit gedeelte heeft echter de bestemming 'nog uit te werken' gekregen. Dit betekent dat er nog een uitgewerkt bestemmingsplan voor dat gebied opgesteld moet worden voordat er ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Voor dat uitgewerkte bestemmingsplan zou dan nog een nieuwe natuurtoets uitgevoerd moeten worden.

- f. Op grond van onder andere artikel 2 Flora en faunawet heeft een ieder een zorgplicht ten aanzien van de flora en fauna. Zowel in de diverse onderzoeken als in het bestemmingsplan is niet aangegeven wat de gevolgen zijn van de realisatie van bestemmingsplan Molshoek voor de flora en fauna. Daarnaast is nergens aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de flora en fauna bij de invulling van het gebied.

Beantwoording

Inderdaad geldt ten aanzien van de aanwezige planten en dieren in het gebied de zorgplicht uit de Flora- en faunawet. In het bestemmingsplan wordt hier ook op ingegaan (zie paragraaf 4.6 Ecologie). De zorgplicht heeft echter geen ruimtelijke consequenties.

Behalve de zorgplicht is het niet noodzakelijk om in het plan apart rekening te houden met de aanwezige dieren in het plangebied. Er komen namelijk alleen algemene soorten voor (zoals egels, muizen, mollen, kikkers en padden). Deze soorten zullen zich ook prima thuis voelen in de groenstroken, tuinen en sloten die binnen het plangebied aangelegd gaan worden.

- g. De padenstructuur in het park blijft in het bestemmingsplan hetzelfde als in de huidige situatie. Door het afgraven van het Trambaanpad ontstaan hoogteverschillen waardoor de padenstructuur dient te worden aangepast.

Beantwoording

Het bestemmingsplan legt de padenstructuur niet vast. Een wijziging behoort dus zeker tot de mogelijkheden als dat noodzakelijk mocht zijn. Voor informatie over het Trambaanpad wordt u verwezen naar het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

- h. Diverse huidige sloten ontbreken op de plankaart.

Beantwoording

Conform de eisen van het waterschap zijn alleen de huidige en toekomstige hoofdwatgangen bestemd als "Water". De overige sloten zijn wel in de ondergrond van de planverbeelding aangegeven, maar vallen binnen de bestemming "Groen", waarbinnen behoud en aanleg van water tot de mogelijkheden behoort. Om echter onduidelijkheid weg te nemen zullen de overige sloten die blijven behouden, op de planverbeelding van het ontwerp bestemmingsplan worden weergegeven met de functieaanduiding "water".

- i. De speelvoorzieningen aan de kant van de Vlasakkerlaan ontbreken op de verbeelding. Het lijkt inspreker logisch om de geplande speelvoorzieningen hier te realiseren, aangezien in het verleden andere speelvoorzieningen zijn vernield en daarom is gekozen voor de huidige locatie.

Beantwoording

De speelvoorzieningen worden na realisering van het bouwplan in overleg met de bewoners nader ingevuld.

- j. In het verslag van de informatieavond van 23 juni 2008 is aangegeven dat de gemeente als uitgangspunt heeft het opwaarderen van het parkgebied. Enige invulling hiervan ontbreekt. Inspreker is van mening dat door opwaardering van het Trambaanpad hier in belangrijke mate in kan worden voorzien.

Beantwoording

Het opwaarderen van het park wordt door het bestemmingsplan niet uitgesloten. Het bestemmingsplan voorziet in een groene invulling, maar de exacte invulling van het park wordt niet vastgelegd. Een kwalitatieve opwaardering past dan ook in het bestemmingsplan.

- k. In paragraaf 4.7 van de toelichting wordt ingegaan op de archeologie van het gebied. Echter ontbreekt aandacht aan het cultuurhistorische component.

Beantwoording

In een ontwerp bestemmingsplan zal ingegaan worden op het aspect cultuurhistorie. Het bestemmingsplan wordt daarmee aangevuld worden.

- l. De cultuurhistorische waarde van het gebied bestaat met name uit het Trambaanpad en de daaraan gelegen bunker. In het Structuurplan Hellevoetsluis 2010 wordt het belang vanwege de symbolische relatie met Rotterdam aangegeven, en wordt het gebied nadrukkelijk genoemd als (potentieel) aantrekkelijke (fiets)route. Tijdens de informatieavond is aangegeven dat het Trambaanpad wordt afgegraven en vervangen door een brede sloot. Dit past niet bij de waarde van het pad en binnen de opdracht om de aanwezige kwaliteiten zorgvuldig te integreren. Het Trambaanpad kan sterk bijdragen aan de toeristisch recreatieve voorziening en derhalve de uitgangspunten van het plan. Inspreker stelt voor om het Trambaanpad niet af te graven, maar juist verder te ontwikkelen als toeristisch-recreatief fietspad. Daarnaast het realiseren van een brede(re) waterloop(en). Dit sluit beter aan bij het principe om water te combineren met de historische identiteit.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 8 onder c is van toepassing op uw zienswijze. Gelet hierop is een toeristisch-recreatieve invulling nog steeds mogelijk.

- m. In het verslag van de informatieavond van 23 juni 2008 is aangegeven dat de trambaan aan de zuidelijke kant niet gebruikt kan worden als uitgang voor het gebied, omdat het te smal is voor een autoweg en bij verbreding geen historisch element meer is. In de plannen wordt dit gebied afgegraven, en verliest het alsnog het historisch karakter.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 8 onder c is van toepassing op uw zienswijze.

- n. Door het Waterschap Hollandse Delta is een beschermingszone van 5 meter aangegeven, vanaf de insteek van een hoofdwatgang. Inspreker lijkt het logisch deze zone ook aan te houden voor het Trambaanpadwater. Hiervoor moet rekening worden gehouden met bladval en dient de aanplant van bomen op enige afstand van dit water te gebeuren.

Beantwoording

De breedte van de beschermingszone hangt samen met de functie van een watgang. Het bepalen van de functie van een watgang is een bevoegdheid van het waterschap. Te zijner tijd zal duidelijk worden welke functie deze watgang krijgt en welke afstand in acht genomen zal moeten worden. Overigens geldt voor het hele plangebied als algemeen uitgangspunt om bomen langs watgangen op enige afstand van de waterlijn te planten. Dit aspect wordt te zijner tijd meegenomen bij de inrichting van de buitenruimte (zie hiervoor de toelichting van het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan onder het kopje "Algemene wateropgaven voor het plangebied").

- o. Diverse waterpartijen in het park ontbreken.

Beantwoording

Zie hiervoor de beantwoording van uw zienswijze onder h.

- p. Door afgraving van het Trambaanpad ontstaat een andere waterhuishouding in het plangebied. Deze verandering is niet beschreven in het plan.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 8 onder c is van toepassing op uw zienswijze. Het plan voor het graven van een nieuwe sloot langs de trambaan is komen te vervallen. U wordt in dit verband verwezen naar het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en de waterparagraaf van het ontwerp bestemmingsplan.

- q. Bij intensieve regenbuien blijft water staan in het park en enkele aangrenzende tuinen aan de Kanaalweg Oostzijde. Enkele tuinen zijn reeds opgehoogd, maar inspreker verwacht alsnog een verslechtering van de wateroverlast bij afgraving van het Trambaanpad.

Beantwoording

Ter hoogte van de tuinen aan de Kanaalweg Oostzijde wordt de trambaan niet afgegraven. Zie voor nadere uitleg omtrent de werkzaamheden het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

- r. In het gebied met de hoogste grondwaterstand wordt een speelvoorziening gepland. Inspreker geeft de aanbeveling om de speelvoorziening op of nabij de huidige locatie te realiseren.

Beantwoording

Zie hiervoor de beantwoording van uw zienswijze onder i.

- s. Binnen het plangebied is veel verhard oppervlak, waardoor waterberging extra noodzakelijk is. Dit kan extra problemen opleveren indien bewoners de tuinen verhard.

Beantwoording

Het (geactualiseerde) stedenbouwkundig plan voldoet aan de waterbergingsnorm van het waterschap. Deze norm schrijft voor dat in bestaand bebouwd gebied de toename van verharding gecompenseerd moet worden door middel van het aanleggen van nieuw open water binnen het plan- of peilgebied. Het oppervlakte van dit nieuwe water dient ten minste 10% van het oppervlakte van de extra verharding te zijn. Bij het bepalen van de benodigde waterbergingscapaciteit is aangenomen dat ook de tuinen voor een groot deel zullen worden verhard.

- t. Inspreker heeft bedenkingen bij de aanwijzing van Moree, Quick Fit en Halfords als bronnen met een risicovolle activiteit. Indien deze aanwijzing verband houdt met de verkoop van consumentenvuurwerk is deze aanduiding niet meer van toepassing. Verkoop van consumentenvuurwerk is niet meer aan de orde binnen deze inrichtingen.

Beantwoording

Bedrijven die in het kader van Wet milieubeheer een vergunning hebben voor de opslag van vuurwerk zijn opgenomen in de beleidsvisie Externe Veiligheid uit 2008; ook als een bedrijf een vergunning voor de opslag van vuurwerk zou hebben en geen vuurwerk zou verkopen. Los hiervan wordt opgemerkt dat over het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan geen veiligheidscontouren lopen.

- u. De bevoorrading van de gastanks ten behoeve van de ruimteverwarming van de woonboten langs het Kanaal wordt niet genoemd in het onderdeel externe veiligheid. Ondanks alternatieve routes is hier sprake van een relevante transportroute.

Beantwoording

De gemeente heeft een vastgestelde route gevaarlijke stoffen. Mocht er bevoorrading van gastanks plaatsvinden bij de woonboten dan moet er een ontheffing van de route gevaarlijke stoffen aangevraagd worden. De gemeente heeft hiervoor de laatste jaren geen ontheffing voor verleend. Dit zal in overleg met de DCMR verder uitgezocht worden.

- v. Diverse (oude) bodemonderzoeken in het plangebied of in de directe omgeving ontbreken, namelijk: Kanaalweg Oostzijde 72a, Kanaalweg Oostzijde 74 TO, Kanaalweg Oostzijde 76 en het park.

Beantwoording

De bovengenoemde onderzoeken vallen over het algemeen buiten het plangebied en zijn voor dit bestemmingsplan dan ook niet relevant. Het onderzoek bij het park is wel in het plan meegenomen. Het nader onderzoek park Trambaan (Vlasakker) te Hellevoetsluis betreft het onderzoek naar de voormalige stortplaats. Met dit onderzoek is rekening gehouden. Uit het nader onderzoek blijkt dat de deklaag op een bepaalde locatie niet geheel voldoet. In het kader van de uitvoering van de plannen zal deze deklaag aangevuld worden.

- w. Het afgraven van het Trambaanpad heeft invloed op de waterhuishouding en daarmee de verspreiding van de (mobiele) bodemverontreiniging. Dit is niet beschreven in het plan.

Beantwoording

In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en in het ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op de werkzaamheden in relatie tot het Trambaanpad. Er zal geen sprake zijn van verspreiding van de (mobiele) bodemverontreiniging, omdat verontreinigde grond afgevoerd moet worden en de bodemverontreiniging ter plaatse niet mobiel is. Verder wordt u verwezen de beantwoording van zienswijze 8 onderdeel c.

- x. In de toelichting is het Trambaanpad als verontreinigd beschreven, maar in tegenstelling tot de percelen Molshoek 8 en Molshoek 4 geen naderonderzoek naar verricht. Gezien het verleden lijkt het de inspreker logisch om alsnog een onderzoek uit te voeren.

Beantwoording

Nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Ter plaatse van het trambaanpad is in juni 2005 een immobiele verontreiniging met PAK (sterk verhoogd) en lood (matig verhoogd) gemeten. Ter plaatse van Molshoek 4 en Molshoek 8 is sprake van een mobiele verontreiniging die zich kan verspreiden. De verontreiniging ter plaatse van Trambaan bevindt zich in het funderingsmateriaal. In september 2005 is nader onderzoek gedaan naar het funderingsmateriaal middels proefsleuvenonderzoek. Uit de onderzoeken blijkt dat de funderingslaag sterk verontreinigd is met PAK. Deze laag bevindt zich onder de gehele trambaan, circa 3,5 meter breed en 280 meter lang.

- y. Naast de genoemde energievisie is ook het regionale convenant om de CO₂-emissie te beperken van toepassing.

Beantwoording

Inderdaad. Het uitvoeren van een energievisie is één van de projecten van het klimaatbeleidsplan dat als doelstelling heeft om de CO2 uitstoot in 2025 met 40% te verminderen ten opzichte van 1990. Deze doelstelling komt mede voort uit het convenant dat in november 2007 door de regiogemeentes van de Regio Rijnmond is ondertekend. In een ontwerp bestemmingsplan zal in de toelichting hierop ingegaan worden. Het bestemmingsplan wordt daarmee dan ook aangepast.

- z. In het plan dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het realiseren van een hogere EPL, de mogelijkheid voor aansluiting op aardwarmte en aantakking bij het Warmtebedrijf.

Beantwoording

De bouwplannen zullen moeten voldoen aan de wettelijke verscherpte EPC eis. Verder is er een energievisie opgesteld. Op dit moment is nog niet bekend welke maatregelen uit de energievisie zullen worden uitgevoerd om te kunnen voldoen aan de wettelijke verscherpte EPC eis. In het kader van de bouwplannen zal duidelijk zijn welke maatregelen getroffen zullen worden.

10. Insprekers 81

Zienswijze:

- a. Inspreker kan zich niet vinden in de realisatie van een torenflat bij het park. De realisatie van de torenflat nabij de bibliotheek geeft geen overlast.

Beantwoording

Het laten vervallen van het zuidelijke appartementencomplex is geen realistische optie. Verlaging van de hoogte van dit appartementencomplex wel; in plaats van 7,5 lagen zal het zuidelijke appartementencomplex 5,5 lagen (inclusief half verdiepte parkeergarage) omvatten.

- b. Inspreker stelt dat de torenflat slechts vier verdiepingen nodig heeft. Bewoners ondervinden nu schade in de vorm van minder zon, meer wind en verdwijnen van het uitzicht.

Beantwoording

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied Molshoek brengt zeker veranderingen met zich mee. Wat betreft de bezonning is in verband met de hoogte aanpassing een nieuw onderzoek uitgevoerd. Om u inzicht te geven in de resultaten, wordt u een exemplaar van het bezonningsonderzoek toegezonden.

- c. Realisatie van het plan brengt ernstig verkeersoverlast met zich mee. Reeds is veel overlast bij de Groene brug, dit neemt alleen maar toe.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 3 onder f is op uw zienswijze van toepassing.

- d. Het Trambaanpad is in de huidige situatie een geschikte locatie om te wandelen en te recreëren. Inspreker stelt dat om financiële redenen dit moet verdwijnen.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 8 onder c is op uw zienswijze van toepassing. De mogelijkheden om langs het Kanaal te wandelen en te recreëren behoren nog steeds tot de mogelijkheden.

- e. Afspraak was dat het park zou blijven, ongeacht de plannen.

Beantwoording

De beantwoording van zienswijze 6 onder c is op uw zienswijze van toepassing.

11. Insprekers 85

Zienswijze

- a. Landelijk en provinciaal beleid is erop gericht om cultuurhistorische elementen in het landschap te bewaren. Het Trambaanpad is een restant van de spoorlijn van de tram tussen Rotterdam en Hellevoetsluis. Met de realisatie van het plan wordt het Trambaanpad gedegradeerd tot een sloot.

Beantwoording

Het klopt dat rijksbeleid en provinciaal beleid gericht is op het bewaren van de elementen van cultuurhistorische waarden. Zowel rijks- als provinciaal beleid merkt de trambaan niet aan als te beschermen cultuurhistorisch element. Dit blijkt ook uit de reacties van de VROM-inspectie (namens onder andere de rijksdienst voor cultureel erfgoed) en de provincie Zuid-Holland. De reacties treft u aan in het ontwerp bestemmingsplan.

Van gemeentezijde wordt de trambaan gewaardeerd als een element van historische waarde. De wens is dat de trambaan bewaard blijft voor de toekomst en geïntegreerd wordt in het woningbouwplan. Aan deze wens wordt in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan tegemoet gekomen. Informatie hierover is opgenomen in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Verder wordt opgemerkt dat wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden cultuurhistorische vondsten worden gedaan, overleg gevoerd zal worden met onder meer de Stichting Menno van Couhoorn.

- b. Een ander cultuurhistorisch onderdeel binnen het plangebied is een bunker ter hoogte van het Trambaanpad 76. Hier is niets over opgenomen in het plan.

Beantwoording

In een ontwerp bestemmingsplan zal ingegaan worden op cultuurhistorische aspecten. Het bestemmingsplan wordt daarmee aangepast.

- c. Het park is door de aanwezigheid in het verleden van een vuilstort vervuild. Met het afgraven van het dijklichaam dient hier rekening mee te worden gehouden.

Beantwoording

Door de uitvoering van diverse bodemonderzoeken heeft de gemeente een goed beeld van waar er sprake is van bodemverontreiniging en de mate van bodemverontreiniging. Bij de uitvoering van de diverse werkzaamheden zal hiermee rekening worden gehouden.

- d. In het plan wordt het dijklichaam afgegraven tot een sloot. De aanwezige bomen wortelen in een opgaand dijklichaam, waardoor problemen zullen ontstaan met het afgraven van de grond en een sloot hiervoor terug komt. Inspreker verwacht problemen en stelt de gemeente aansprakelijk voor eventuele schade.

Beantwoording

Het plan voor een nieuw sloot tussen de oude trambaan en het perceel van inspreker is geschrapt. In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op de werkzaamheden in relatie tot de trambaan.

- e. Uit de informatie van de informatieavond maakt inspreker op dat de bestaande sloot uit het park wordt doorgegraven richting het noorden. Dit is niet mogelijk omdat hier over het terrein van de inspreker moet worden gegraven.

Beantwoording

Zie hiervoor de beantwoording van uw zienswijze onder d.

- f. In de onderzoeken naar flora en fauna is niet het gehele plangebied onderzocht. Slechts het gedeelte wat in de huidige situatie als industrieterrein en volkstuin wordt gebruikt is onderzocht. In het plan komt geen nieuwe groen terug waardoor de dieren zullen weg trekken uit het plangebied.

Beantwoording

In de rapporten is behalve het industrieterrein en de volkstuinten ook het rietmoeras uitgebreid onderzocht op beschermde soorten. De rest van het park zal blijven bestaan, waardoor het leefgebied van eventueel aanwezige beschermde flora en fauna behouden blijft.

Het gebied aan de noordkant van het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de bestemming 'nog uit te werken' gekregen. Dit betekent dat er nog een uitgewerkt bestemmingsplan voor dat gebied zou moeten worden opgesteld voordat er ontwikkelingen zouden mogen plaatsvinden. Voor dat uitgewerkte bestemmingsplan zou dan nog een nieuwe natuurtoets moeten worden uitgevoerd.

Mede naar aanleiding van het financiële onderzoek, waarover u bent geïnformeerd, zal het plangebied van het bestemmingsplan worden aangepast. Het bedoelde gebied aan de noordkant zal geen deel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan.

- g. Inspreker stelt voor om in het verlengde van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010 het plangebied uit te breiden met het gebied Kanaalweg Oostzijde vanaf de Groene brug tot de Koedijk. Dit in het kader van de ontwikkeling van de kanaalzone tot een toeristisch aantrekkelijk gebied.

Beantwoording

De keuze is gemaakt alleen voor het nieuwe woongebied een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen. De overige gebieden zullen worden opgenomen in een ander bestemmingsplan. Die keuze staat de ontwikkeling van de Kanaalzone tot een toeristisch aantrekkelijk gebied niet in de weg. Uitgangspunt is geweest dat de route langs het Kanaal een relatie dient te leggen tussen De Vesting (het cultureel centrum) en het winkelcentrum Struytse Hoeck (het economisch centrum). Juist door het woongebied van plan Molshoek te voorzien van een ontsluitingsweg, ontstaat de mogelijkheid om van de Kanaalweg Oostzijde een promenade, wandel en/of fietsroute te maken.

Mede naar aanleiding van het financiële onderzoek, waarover u bent geïnformeerd, zal het plangebied van het bestemmingsplan Molshoek zich beperken tot de eerste twee fasen van de woningbouwontwikkeling.

- h. Tot slot maakt de inspreker bezwaar tegen de massaliteit van de bebouwing in het plan. De geplande hoogbouw past niet binnen het gebied en door de vele verharding is er extra behoefte aan waterberging.

Beantwoording

Aan de hand van het Masterplan Kanaalzone heeft de gemeente haar stedenbouwkundige visie op de Kanaalzone, waaronder Molshoek, aangegeven. Hierbij is onderbouwd uitgegaan van hoogbouw. Wat betreft de waterberging wordt opgemerkt dat naar het oordeel van het waterschap er sprake is van voldoende waterbergingscapaciteit.

12. Insprekers 86

Zienswijze:

- a. De locatie Molshoek 12-14 wordt gebruikt als activiteiten centrum voor gehandicapten. Hiervoor is door de gemeente Hellevoetsluis een ontheffing verleend. Na afloop van de huurovereenkomst met de huidige gebruiker wordt de locatie weer gebruikt als woning. Van een eventuele onteigening van het onroerende goed kan volgens inspreker nimmer sprake zijn.

Beantwoording

In het huidige geldende bestemmingsplan heeft de locatie Molshoek 12-14 geen woonbestemming maar een kantoorbestemming. In verband met de resultaten van een financieel haalbaarheidsonderzoek is het plangebied van het bestemmingsplan aangepast. De locatie waarnaar u verwijst zal geen deel meer uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan Molshoek. Het bestemmingsplan zal dan ook aangepast worden. In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan wordt echter wel uitgegaan van woningbouw op genoemde locatie.

- b. Het is inspreker onduidelijk waarom de huurder op de hoogte moet worden gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording

In het kader van een goede communicatie over de plannen is aan de eigenaar/verhuurder gevraagd ook zijn huurder op de hoogte te stellen. Het staat de eigenaar/verhuurder vanzelfsprekend vrij om zijn huurder niet op de hoogte te stellen van de plannen; dat is een eigen verantwoordelijkheid.

Bijlage 1 : Lijst instanties overleg 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Molshoek voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Stadsregio Rotterdam;
2. Provincie, directie ruimte en mobiliteit;
3. VROM-inspectie, Regio Zuid-west;
4. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
5. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten/Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
6. Waterschap Hollandse Delta;
7. Connexxion;
8. Woningbouwvereniging Maasdelta;
9. Eneco, H. Verheijen;
10. UPC Kabel TV & Telecom;
11. Evides waterbedrijf;
12. KPN Telecom B.V.;
13. Platform Bedrijfsleven Hellevoetsluis;
14. Monet;
15. Bureau Oudheidkundig Onderzoek van gemeentewerken Rotterdam.

Bijlage 2 : Brieven overleginstanties

projectnr. 187410
juni 2011, revisie 0

Nota van beantwoording inspraak en overleg
Bestemmingsplan Molshoek
Gemeente Hellevoetsluis, **versie juni/juli 2011**

