

**NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS**

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
2.	WETTELIJK VOOROVERLEG	3
3.	BEANTWOORDING REACTIES WETTELIJK VOOROVERLEG	4
4.	INSPRAAKREACTIES	6
5.	BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	7
6.	OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN	22
	Bijlage 1 Beeldkwaliteit beoogde woningen	25

1. INLEIDING

Gemeente Hellevoetsluis wil meewerken aan de realisatie van een kleinschalig complex van luxe recreatiewoningen (maximaal 26) en een beheerderswoning aan de Duinweg 2-4. De locatie van deze recreatieve ontwikkeling valt binnen de recreatieve zone en grenst globaal aan de percelen Duinweg 2-4, Città Romana en Resort Poort van Zeeland. Aanleiding voor de gemeente om medewerking te verlenen is dat door deze recreatieve ontwikkeling het beperkte aanbod aan luxe recreatiewoningen zal worden versterkt. Dit betekent meer diversiteit in het recreatiegebied.

Om deze recreatieve ontwikkeling mogelijk te maken is in opdracht van de initiatiefnemers een voorontwerpbestemmingsplan 'Duinweg 2-4 te Hellevoetsluis' opgesteld en door de gemeente in procedure gebracht.

Inwoners, belanghebbenden en overleginstanties, waaronder provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandse Delta en buurgemeenten, hebben op het voorontwerpbestemmingsplan kunnen reageren. In deze rapportage genoemd 'Nota van inspraak en vooroverleg' zijn de diverse reacties samengevat en beantwoord. De beantwoording is in samenspraak met de initiatiefnemers tot stand gekomen. Verder is in deze nota weergegeven of en op welke manier het bestemmingsplan inclusief het stedenbouwkundig plan is gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen reacties. Ook wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zullen worden doorgevoerd.

**NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS**

2. WETTELIJK VOOROVERLEG

Het wettelijk vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is op de gebruikelijke manier gevoerd. De volgende overlegpartners zijn over het voorontwerpbestemmingsplan Duinweg 2-4 geïnformeerd:

- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Waterschap Hollandse Delta
- BOOR
- Natuurmonumenten
- Recron
- Gemeente Brielle
- Gemeente Westvoorne
- Gemeente Nissewaard
- Provincie Zuid-Holland

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en Waterschap Hollandse Delta hebben een overlegreactie ingediend. BOOR heeft informeel laten weten akkoord te zijn met de aspecten van archeologie.

Overleggen Waterschap Hollandse Delta

Naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap hebben ambtelijke en bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Deze gesprekken hebben geleid tot een herziene overlegreactie van het waterschap. De herziene overlegreactie d.d. 6 december 2017 maakt deel uit van deze nota van beantwoording. Als de gemeente en de initiatiefnemer voldoen aan de herziene reactie van het waterschap, dan kan het waterschap instemmen met het bestemmingsplan.

3. BEANTWOORDING REACTIES WETTELIJK VOOROVERLEG

De reacties van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en het waterschap Hollandse Delta zijn samengevat en beantwoord. In de beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Met betrekking tot dit plan zijn er geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Beantwoording:

De gemeente heeft kennis genomen van deze reactie. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal nader overleg plaatsvinden met de veiligheidsregio over een bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van de locatie voor de hulpdiensten.

Reactie Waterschap Hollandse Delta

- a. Het woord “aaneengesloten” verwijderen in de zin “Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur.” (plantoelichting, paragraaf 5.5 ‘Water’).

Beantwoording:

Het voorstel van het waterschap wordt overgenomen en de plantoelichting wordt hierop aangepast.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- b. In de plantoelichting staat maar een deel van de beleidsregel BL-11. De beleidsregel bestaat uit vier toetsingscriteria. Het waterschap stelt voor deze toetsingscriteria samen te vatten in 1 regel: “De versnelde afvoer van hemelwater, als gevolg van de toename van verharding zal volledig moeten worden gecompenseerd, conform beleid van het waterschap met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding (compensatieplicht).”

Beantwoording:

Het voorstel van het waterschap wordt overgenomen en de plantoelichting wordt hierop aangepast.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- c. Wat ontbreekt is de consequentie van deze verkeerstoename in relatie tot de inrichting en verkeersbelasting van de Duinweg. De Duinweg is niet geschikt als ontsluiting voor een dergelijk terrein. Gelet op de beoogde ontwikkeling van het Quackstrand en omstreken en het nadrukkelijke verzoek van de gemeente (zie bijlage) om mee te denken aan ‘het beter geschikt maken van de Duinweg voor het langzaam (recreatie)verkeer’ is het niet wenselijk om een dergelijk nieuw terrein te ontsluiten via de Duinweg.

Beantwoording:

Naar aanleiding hiervan hebben ambtelijke en bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden. Die gesprekken hebben geleid tot een herziene reactie van het waterschap.

- d. In de plantoelichting is alleen aangegeven welke parkeerplaatsen er worden aangelegd. Er wordt niet (conform de CROW-richtlijnen) aangegeven wat het aantal parkeerplaatsen zou moeten zijn.

NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

Verder zal voorkomen moeten worden dat buiten het terrein geparkeerd gaat worden (wat overigens ook niet is toegestaan).

Beantwoording:

Het voorstel van het waterschap wordt overgenomen en de plantoelichting wordt hierop aangepast. Parkeren is ook onderwerp van gesprek geweest tussen de gemeente en het waterschap. Dit heeft ook geleid tot de herziene reactie van het waterschap.

Herziene reactie:

- a. Om waterschapsbelangen veilig te stellen zal in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers worden opgenomen dat:
- parkeren volledig op eigen terrein moet plaatsvinden;
 - bij het eventueel instellen van een (volledig) parkeerverbod de initiatiefnemer, ontwikkelaar, beheerder en/of eigenaar van het complex geen bezwaar zal maken of recht van spreken gebruikt.

Beantwoording:

Deze twee punten heeft de gemeente in de anterieure overeenkomst opgenomen. De gemeente zal het waterschap inzage geven in de anterieure overeenkomst. Ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal hierop ingegaan worden. Hiermee komen de gemeente en de initiatiefnemer tegemoet aan de voorwaarde van het waterschap.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- b. Voor de aanleg van werken en de uitvoering van werkzaamheden om en nabij waterstaatwerken is een vergunning van het waterschap nodig. Indien een passeerstrook zal worden aangelegd, dan zal vergunning daartoe moeten worden aangevraagd. Initiatiefnemer zal tijdig een vergunning moeten aanvragen.

Beantwoording:

De paragraaf verkeer explicieter worden aangegeven dat voor de aanleg van werken en de uitvoering van werkzaamheden om en nabij waterstaatswerken een vergunning op basis van de Keur en/of Waterweg zal moeten worden aangevraagd. De initiatiefnemer heeft toegezegd tijdig vergunningsaanvragen in te dienen bij het waterschap. Hiermee komen de gemeente en de initiatiefnemer tegemoet aan de voorwaarde van het waterschap.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

4. INSPRAAKREACTIES

Op het voorontwerpbestemmingsplan 'Duinweg 2-4 te Hellevoetsluis' heeft de gemeente inspraak verleend. Hiervan hebben omwonenden en belanghebbenden gebruik gemaakt. De gemeente heeft acht inspraakreacties ontvangen, te weten zeven van particulieren en één van het bedrijf Univacance B.V. In verband met privacywetgeving zijn de namen van de particulieren – zoals gebruikelijk- niet vermeld in deze nota. In plaats van namen wordt gesproken over inspreker 1, inspreker 2 etc.

De reacties gaan in hoofdzaak over:

- toename van verkeer, zorg over verkeersveiligheid aan de Duinweg en parkeren;
- vragen over de behoefte aan luxe recreatiewoningen en voor wie die recreatiewoningen zijn bedoeld;
- overlastsituaties, waaronder geluid;
- brandveiligheid.

NOTA VAN INSPIRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

5. BEANTWOORDING INSPIRAAKREACTIES

Reactie inspreker 1

- a. Inspreker geeft aan niet blij te zijn dat er weer recreatiewoningen geplaatst worden aan de Duinweg. Inspreker denkt dat in de woningen expats zullen worden geplaatst net zoals in de bestaande omliggende recreatiewoningen.

Beantwoording:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de behoefte aan de voorgenomen realisatie van de 26 recreatiewoningen. De woningen worden gerealiseerd in het hogere segment. In bijlage 1 zijn referentiebeelden van de beoogde vakantiewoningen opgenomen. De vakantiewoningen worden in lijn met de getoonde beelden gerealiseerd. De doelgroep voor de gewenste woningen wordt gekarakteriseerd als 'stijlvol en luxe'. In het document Visie op de gastvrijheidseconomie op Voorne-Putten wordt gesteld dat er voor de toekomstige situatie op Voorne-Putten een verschuiving gaat plaatsvinden naar het profiel van gasten die zich kenmerkt door stijlvol en luxe.

Uit de toetsing aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid blijkt dat de realisatie van de woningen passend is op de locatie (o.a. Verordening ruimte en Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone) en dat er behoefte bestaat aan luxere recreatiewoningen. Voor de ontwikkeling is eveneens een behoefteonderzoek uitgevoerd (bijlage 2 van de toelichting). In juli 2017 hebben de initiatiefnemers het behoefteonderzoek geactualiseerd. Daarin zijn ook de effecten van de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen van het Poort van Zeeland (voormalig Camping de Quack) meegenomen. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat er een vraag is naar luxe recreatiewoningen en dat de gewenste luxe woningen onderscheidend zijn ten opzichte van de bestaande en toekomstige recreatiewoningen in de omgeving van het plangebied (waaronder de ontwikkeling Poort van Zeeland van Europarcs en Città Romana). De initiatiefnemer wil recreatiewoningen realiseren die aansluiten bij de vraag. De initiatiefnemer wil niet bouwen voor leegstand.

In de begrippen (artikel 1) van de regels van het bestemmingsplan is het begrip 'recreatiewoning' omschreven. Recreatiewoningen zijn bestemd voor recreatief verblijf. Het gebruik van de recreatiewoningen voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten is daarmee niet toegestaan.

Naar aanleiding van deze reactie is in de toelichting (paragraaf 7.2.1) toegelicht dat de recreatiewoningen alleen bestemd zijn voor recreatief verblijf en niet voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- b. Inspreker is eveneens niet blij dat er een beheerderswoning wordt geplaatst. Inspreker heeft in het verleden ook in een beheerderswoning gewoond, maar deze moest worden omgezet in een recreatiewoning omdat de gemeente geen woningen wil toestaan aan de Duinweg.

Beantwoording:

De beheerderswoning wordt gerealiseerd ten behoeve van de bedrijfsvoering. De beheerderswoning staat ten dienste van de bedrijfsvoering en mag niet ten behoeve van reguliere bewoning worden gebruikt.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting (paragraaf 7.2.1) is toegelicht dat de recreatiewoningen alleen bestemd zijn voor recreatief verblijf en niet voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Reactie inspreker 2

- a. Inspreker kijkt met grote verbazing aan tegen het voornemen om nog meer recreatiewoningen te gaan bouwen in Hellevoetsluis. Volgens inspreker is er in het recreatiepark en de camping rondom de Duinweg sprake van óf leegstand óf van verhuur aan in Nederland werkende buitenlanders. Met name het laatste komt de sfeer op camping en park volgens inspreker niet ten goede. Inspreker vraagt zich daarom af waarom er nog meer van dergelijke recreatiewoningen worden gebouwd met nog meer van voorgenoemde gevolgen.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a.

Naar aanleiding van deze reactie is in de toelichting (paragraaf 7.2.1) toegelicht dat de recreatiewoningen alleen bestemd zijn voor recreatief verblijf en niet voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- b. Inspreker is van mening dat de Duinweg in vakantietijd al een hele drukke weg is met auto's en motoren. Deze voertuigen rijden volgens inspreker ook te hard. Met de komst van nog eens 26 woningen zal de weg alsmaar drukker worden. Daar komt volgens inspreker bij dat de Duinweg in slechte staat verkeert. Met meer verkeer zal de weg verder achteruit gaan. De Duinweg alleen nog geschikt maken voor bestemmingsverkeer zou volgens inspreker een oplossing voor het voorgaande kunnen zijn.

Beantwoording:

Het plan voorziet in de realisatie van 26 luxe recreatiewoningen, een beheerderswoning en een receptiegebouw. Op basis van de kengetallen van het CROW neemt het aantal verkeersbewegingen daarmee toe met 81,4 per dag (worst-case).

Om een beeld te krijgen van het huidige aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de Duinweg, zijn er tellingen uitgevoerd. Deze tellingen zijn uitgevoerd op de Duinweg ter hoogte van het plangebied en bedraagt circa 432 per dag. Samen met de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe recreatiewoningen is er sprake van circa 514 verkeersbewegingen per dag. Gezien de toegekende capaciteit van de Duinweg (circa 1000 verkeersbewegingen/dag) wordt verwacht dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe recreatiewoningen kunnen worden opgevangen.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat een maximale bezetting van het park uitsluitend in het hoogseizoen zal plaatsvinden. Met andere woorden, het overgrote deel van het jaar zullen de extra verkeersbewegingen aanzienlijk lager liggen, dan wel nihil zijn. De Duinweg heeft een profiel van 3,5 m. Hierdoor kunnen auto's moeilijk passeren.

NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

De initiatiefnemer heeft aangeboden ter plaatse van het plangebied een passeerstrook aan te brengen om de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Duinweg te verbeteren. Het Waterschap Hollandse Delta heeft echter aangegeven dat zij een passeerstrook niet nodig acht.

De Duinweg is in het beheer van Waterschap Hollandse Delta. Voor opmerkingen over de staat van onderhoud kunt u terecht bij het Waterschap. Het Waterschap onderzoekt momenteel hoe het gebruik en de inrichting/dimensionering van de wegen in het gebied beter op elkaar kan worden aangesloten. Daarbij wordt ook gekeken naar optie om de Duinweg alleen voor bestemmingsverkeer mogelijk te maken.

Naar aanleiding van deze reactie is het aspect verkeer nader onderbouwd (paragraaf 5.6.1). Daarbij zijn onder meer de tellingen die zijn uitgevoerd ter plaatse van de Duinweg toegevoegd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting (paragraaf 7.2.1) is toegelicht dat de recreatiewoningen alleen bestemd zijn voor recreatief verblijf en niet voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten. Daarnaast is in paragraaf 5.6.1 het aspect verkeer nader onderbouwd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Reactie inspreker 3

- a. Inspreker is van mening dat de Duinweg eerder groener moet ogen, dan dat er nieuwe recreatie wordt mogelijk gemaakt. Wat inspreker betreft zijn er voldoende ontwikkelingen gaande op Poort van Zeeland en Città Romana.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat het plangebied landschappelijk wordt ingepast, waarbij wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van het plangebied.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- b. Volgens inspreker is het veld waar het plan op gerealiseerd moet worden een historisch landschap. Het ligt er al een paar eeuwen onaangetast bij, met mooie contouren. Volgens inspreker is het al een flinke achteruitgang sinds het oude boerderijtje gesloopt is en er vier vakantiewoningen gebouwd zijn. Inspreker vindt dit zonde.

Beantwoording:

Voor het plangebied gelden geen specifieke beschermenswaardige cultuurhistorische waarden. Uit de toetsing aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid in de toelichting blijkt dat de realisatie van de recreatiewoningen passend is op de locatie (o.a. Verordening ruimte en Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone).

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van het plangebied.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- c. Inspreker is van mening dat het aantrekken van meer recreatie geen gunstig effect heeft, als de gemeente Hellevoetsluis haar standen en natuurgebieden niet bijhoudt. Met name zwerfvuil van recreanten en uit het haringvliet reist de pan uit. Het Quackstrand is volgens inspreker al jaren een grote vuilnisbelt.

Beantwoording:

De stranden en natuurgebieden worden volgens programma's onderhouden. In de directe nabijheid van Duinweg 2-4 betekent dit dat Natuurmonumenten, Rijkswaterstaat en het Recreatieschap Voorne-Putten werkzaamheden verrichten. De daarbij behorende vormen van inzameling van vuil door middel van afvalbakken, afvalcontainers en jutbakken en schoonmaak door inzet van mechanisch materiaal worden daarbij ingezet. Van tijd tot tijd worden speciale acties georganiseerd om bezoekend publiek bewust te maken van het gebruik van stranden en natuurgebieden alsmede worden vrijwilligers gevraagd zich in te zetten voor opruimacties. Dit geheel zorgt dat de gebieden met plezier worden betreden. Van excessen als het ware een 'vuilnisbelt' is de gemeente niets bekend. Het Quackstrand beschikt over het Keurmerk Blauwe Vlag (internationale milieu-onderscheiding met betrekking tot hygiëne en veiligheid) en de waterkwaliteit van de zwemwaterlocatie in het Haringvliet wordt in de zomerperiode gecontroleerd en goed bevonden.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- d. Inspreker geeft aan dat de Duinweg al veel last heeft van verkeersdrukke. Nog meer recreanten zorg voor nog meer verkeersspanningen tussen dagjesmensen en recreanten van het park.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 2 onder b.

Naar aanleiding van deze reactie is het aspect verkeer nader onderbouwd (paragraaf 5.6.1). Daarbij zijn onder meer de tellingen die zijn uitgevoerd ter plaatse van de Duinweg toegevoegd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.6.1 is het aspect verkeer nader onderbouwd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Reactie inspreker 4

- a. Het baart inspreker zorgen dat de in- en uitgang van het plangebied aan de Duinweg ligt.

De wegbeheerder van de wegen in de Quackpolder, Waterschap Hollandse Delta, heeft in de afgelopen jaren veel gedaan om de Duinweg en Schenkeldijk verkeersluw te maken. Zo is de

NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

Voorweg, die aansluit op de Duinweg, alleen nog toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Het deel van de Schenkeldijk dat aansluit op de Zuidoost is niet toegankelijk voor verkeer vanaf de Zuidoost op weekdays van 7 tot 21 uur en er geldt een gewichtsbepijking voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast is ook de Haringvlietweg vanaf beide zijden alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Een jaar of twee geleden zijn bewoners van de Duinweg en Schenkeldijk uitgenodigd om kennis te nemen van het visiedocument Gebiedsuitbreiding Quackstrand Haringvliet van de Gemeente Hellevoetsluis, waarin sprake was van een alleen bestemmingsverkeer afsluiting van de Duinweg en Schenkeldijk.

Inspreker geeft aan dat de Duinweg en Schenkeldijk zo smal zijn dat auto's elkaar alleen kunnen passeren als één van de twee terugrijdt naar een inhammetje in de vorm van de voormalige uitgangen van Poort van Zeeland. Die uitgangen zijn sinds de komst van Città Romana, in de jaren 90 vorige eeuw, voor verkeer afgesloten en de in- uitgang zit nu aan de Parkweg. Inspreker vraagt zich af of dit ook een maatregel was om de Duinweg en Schenkeldijk te ontlasten.

De Duinweg en Schenkeldijk worden intensief gebruikt door wandelaars en fietsers waaronder schoolkinderen van het Helinium en de Jacob van Liesveldt.

Inspreker geeft aan dat er in de afgelopen jaren vier woningen zijn bijgekomen aan de Duinweg, waarvan drie recreatiewoningen. Daarnaast zijn er vier recreatiewoningen op de Schenkeldijk bijgekomen. Als die laatste vier in gebruik zijn, staan er gemiddeld minstens twee voertuigen bij elke woning.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 2 onder b.

Naar aanleiding van deze reactie is het aspect verkeer nader onderbouwd (paragraaf 5.6.1). Daarbij zijn onder meer de tellingen die zijn uitgevoerd ter plaatse van de Duinweg toegevoegd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- b. Op (voormalige) camping de Quack worden 200 vakantiewoningen gebouwd. In de toekomst komen er daar mogelijk nog 100 vakantiewoningen bij. Inspreker vraagt zich af of de voorheen zo mooie landelijke polder onderhand niet genoeg opgeslokt is door de recreatie.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- c. Inspreker geeft aan dat op Città Romana een deel van de vakantiewoningen ook voor permanente bewoning wordt gebruikt. Gezien de landelijke krapte op de huizenmarkt zou zo iets ook, eventueel via gedoogbeleid, met alle vakantiewoningen in de Quackpolder kunnen gebeuren.

Beantwoording:

Voor de recreatiewoningen geldt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De recreatiewoningen zijn bestemd voor recreatief verblijf en mogen niet permanent bewoond worden. In regels voor de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is in artikel 4.3 opgenomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.6.1 is het aspect verkeer nader onderbouwd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Reactie inspreker 5

- a. De ontwikkeling van 26 recreatiewoningen en een beheerderswoning in de Quackpolder lijkt inspreker een overbodig project. Volgens inspreker gaf Città Romana in een krantenartikel in het Algemeen Dagblad aan dat hun park onderbezet is en dat zij overweegt de woningen beschikbaar te stellen voor verkoop of verhuur aan senioren. Hierover wordt al met de gemeente Hellevoetsluis gepraat, omdat in de stad zelf weinig woningen voor senioren zijn. Bovendien wordt een deel van de woningen op Città Romana verhuurd aan buitenlandse werknemers bij gebrek aan voldoende recreanten.

Europarcs, De poort van Zeeland, bouwt momenteel 200 recreatiewoningen en heeft er nog 100 meer in de planning.

Een jaar of acht geleden zijn er vier recreatiewoningen op de schenkeldijk gebouwd waarvan er volgens inspreker nu één verkocht lijkt te zijn. De anderen worden bewoond door tijdelijke buitenlandse werknemers.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a.

Naar aanleiding van deze reactie is in de toelichting (paragraaf 7.2.1) toegelicht dat de recreatiewoningen alleen bestemd zijn voor recreatief verblijf en niet voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- b. Inspreker is van mening dat de ontsluiting van Duinweg 2-4 gevaarlijk is. De Duinweg is smal waardoor gemotoriseerd verkeer elkaar nauwelijks kan passeren. Zowel de Duinweg als de Schenkeldijk worden veel gebruikt door fietsers, inclusief schoolkinderen. Een nog verdere toename van verkeer zal de verkeerssituatie alleen maar gevaarlijker maken. Volgens inspreker is met name in de weekenden en de vakantieperioden en op feestdagen de weg al overbelast. Er is sprake van te veel verkeer in een daarvoor ongeschikt gebied.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 2 onder b.

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

Naar aanleiding van deze reactie is het aspect verkeer nader onderbouwd (paragraaf 5.6.1). Daarbij zijn onder meer de tellingen die zijn uitgevoerd ter plaatse van de Duinweg toegevoegd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- c. Inspreker geeft aan dat de slechte ontsluiting uitermate gevaarlijk is bij calamiteiten. Hulpdiensten kunnen het terrein nauwelijks op. Volgens inspreker zijn er in het verleden bij een brand op voormalige camping de Quack vier recreatiewoningen afgebrand omdat de brandweer niet snel bij voldoende water kon komen. Ook een eventuele noodzakelijke ontruiming van het gebied zal naar de mening van inspreker problemen geven en voor gevaarlijke situaties zorgen.

Beantwoording:

In de toelichting is in paragraaf 5.2.5 getoetst aan het aspect externe veiligheid. Uit de toetsing blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. In het kader van het vooroverleg is het plan aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond toegestuurd. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft aangegeven dat er met betrekking tot het plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal nader overleg plaatsvinden met de veiligheidsregio over een bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van de locatie voor de hulpdiensten.

De toetsing van de brandveiligheid van de bebouwing in het plangebied en de bereikbaarheid hiervan voor hulpdiensten is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Toetsing aan het Bouwbesluit 2012 vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de bebouwing. De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- d. Volgens inspreker is Città Romana, zeker in de wintermaanden, een soort 'Ghost City' in de polder. Dit geldt ook voor de vier leegstaande vakantiewoningen aan de Schenkeldijk. Leegstaande woningen kunnen volgens inspreker criminele activiteiten uitlokken als inbraak en vandalisme. Dit geldt volgens inspreker zeker als men bedenkt hoe donker en stil het ter plaatse is in de winter.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- e. Inspreker is van mening dat de Quackpolder nu al overbelast is qua recreatiewoningen. Wat in het verleden deze polder juist zo aantrekkelijk maakt voor recreatie, is later ongedaan gemaakt door de niet te stuiten groei aan recreatieparken in Hellevoetsluis.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- f. Inspreker geeft aan dat de geluidsnorm voor het gebied, 40 dB regelmatig wordt overschreden.

Beantwoording:

Onduidelijk is welke geluidsnorm inspreker bedoelt. Aangenomen wordt, dat hier verkeerslawaaï wordt bedoeld en dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zou worden overschreden door meer verkeersbewegingen. Uit de toetsing aan het aspect 'geluid' (paragraaf 5.2.1) blijkt dat er voor het plangebied geen negatieve effecten zijn voor dit aspect. Volgens de gemeentelijke geluidskaart ligt de geluidbelasting als gevolg van verkeer onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting (paragraaf 7.2.1) is toegelicht dat de recreatiewoningen alleen bestemd zijn voor recreatief verblijf en niet voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten. Daarnaast is in paragraaf 5.6.1 het aspect verkeer nader onderbouwd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Reactie inspreker 6

- a. Inspreker geeft aan dat volgens het voorontwerpbestemmingsplan de realisatie van het recreatiepark 84 verkeersbewegingen per dag met zich mee zal brengen. Deze toename van verkeer zal van invloed zijn op de bestaande verkeerssituatie aan de Duinweg en Schenkeldijk, waar ook veel fietsers gebruik van maken. In verband hiermee wordt door inspreker de suggestie gedaan om de toegang naar de Duinweg vanaf de Haringvlietweg af te sluiten voor autoverkeer, zodat geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk is. Dit doorgaande autoverkeer heeft ook geen functie.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 2 onder b.

Naar aanleiding van deze reactie is het aspect verkeer nader onderbouwd (paragraaf 5.6.1). Daarbij zijn onder meer de tellingen die zijn uitgevoerd ter plaatse van de Duinweg toegevoegd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- b. Volgens inspreker is in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er sprake zal zijn van een wandelpad naar de voormalige camping De Quack en het resort Città Romana. In de stukken van het voorontwerpbestemmingsplan is niet vinden waar het wandelpad is beoogd.

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

Beantwoording:

Het wandelpad maakt inmiddels geen deel meer uit van het initiatief. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de passages, die over het wandelpad gaan, geschrapt.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- c. Het gebruik van de bestaande toegangsweg langs Duinweg 2 en 2A door de gebruikers en bezoekers van het nieuwe recreatiepark is voor inspreker niet wenselijk, vanwege overlast. Het recreatiepark zal naar de mening van inspreker een eigen toegangsweg moeten krijgen.

Beantwoording:

De ingang van het recreatiepark wordt aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd en niet aan de oostzijde van het plangebied. Het plangebied krijgt daarmee een eigen toegangsweg.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- d. Inspreker geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet te vinden is welke maatregelen er worden genomen om er voor te zorgen dat de nieuwe recreatiewoningen en de nieuwe beheerderswoning energieneutraal zullen zijn. Inspreker vraagt zich af of dit consequenties heeft voor de bestaande gastank in de nabijheid van de recreatiewoning aan de Duinweg 2a en hoe het zit met de veiligheid van de gastank.

Beantwoording:

Het voornemen bestaat om de woningen volgens het 'Green Together'-concept uit te voeren. Dit houdt in dat de woningen energieneutraal en met duurzame materialen worden gebouwd. De woningen worden all-electric uitgevoerd. De woningen zullen voldoen aan de bepalingen voor energieprestatie uit het Bouwbesluit. Toetsing hiervan zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen bebouwing. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande gastank.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- e. Voor inspreker is het van belang dat er afspraken gemaakt worden om de overlast tijdens de bouwfase te beperken.

Beantwoording:

Deze reactie betreft een uitvoeringsaspect, dat niet in het bestemmingsplan (of stedenbouwkundig plan) wordt geregeld. De initiatiefnemer heeft toegezegd graag in overleg te treden om overlast zoveel mogelijk proberen te beperken.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.6.1 is het aspect verkeer nader onderbouwd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Reactie inspreker 7

- a. Het gebruik van de bestaande toegangsweg langs Duinweg 2 en 2A door de gebruikers en bezoekers van het beoogde recreatiepark is volgens inspreker niet wenselijk, vanwege overlast. Daarnaast is de op/afrit naar de mening van inspreker niet geschikt voor veelvuldig gebruik. Het recreatiepark zal een eigen toegangsweg moeten krijgen.

Inspreker geeft aan dat in de gesprekken tussen ontwikkelaar en inspreker is toegezegd dat de toegangsweg aan de westzijde van het terrein wordt aangelegd en niet aan de oostzijde. Inspreker vindt het erg belangrijk dat dit ook zo wordt gerealiseerd vanwege de overlast en mogelijk onveilige situaties bij de ingang van het terrein van inspreker als de verkeersintensiteit toeneemt.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 6 onder c.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- b. Inspreker geeft aan dat volgens het voorontwerpbestemmingsplan het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het recreatiepark 2-4 zal toenemen. Deze toename van verkeer zal van invloed zijn op de bestaande verkeerssituatie aan de Duinweg- Schenkeldijk-Voorweg, waar ook veel fietsers gebruik van maken. In het geldende bestemmingsplan 'Recreatie' is aangegeven dat de Duinweg verkeersluw zou blijven. Volgens inspreker is mede hiertoe destijds de ingang van de camping verplaatst naar de Parkweg.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 2 onder b.

Naar aanleiding van deze reactie is het aspect verkeer nader onderbouwd (paragraaf 5.6.1). Daarbij zijn onder meer de tellingen die zijn uitgevoerd ter plaatse van de Duinweg toegevoegd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- c. In het voorontwerpbestemmingsplan is volgens inspreker aangegeven dat er sprake zal zijn van een wandelpad naar de voormalige camping De Quack en het resort Città Romana. In de stukken van het voorontwerpbestemmingsplan is volgens inspreker niet te vinden waar het wandelpad is beoogd.

Inspreker heeft van de ontwikkelaars begrepen dat dit wandelpad niet meer in hun plannen is opgenomen. Mocht dit plan herleven dan is het beperken van overlast voor inspreker van groot belang.

**NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS**

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 6 onder b.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- d. Inspreker is van mening dat de beheerderswoning in de nabijheid van de nieuwe toegangsweg van het nieuwe recreatiepark en de receptie moet worden gerealiseerd. Elke andere locatie van de beheerderswoning op het terrein is volgens inspreker niet logisch en kan mogelijk leiden tot overlast.

Beantwoording:

Bij de toegangsweg wordt een receptiegebouw gerealiseerd. Recreanten kunnen zich voor vragen melden bij dit receptiegebouw. Voor het receptiegebouw is op de verbeelding een aanduiding opgenomen aan de westzijde van het plangebied. Het receptiegebouw moet binnen deze aanduiding worden gebouwd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- e. De aanleg van parkeerplaatsen langs het perceel van inspreker wordt niet wenselijk gevonden in verband met verwachte overlast.

Beantwoording:

Naar aanleiding van deze reactie zijn de parkeerplaatsen langs het perceel van inspreker uit het stedenbouwkundig plan verwijderd. Het aangepaste stedenbouwkundige plan is als uitsnede opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.6.2 van de toelichting is opgenomen dat de totale parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling 54 tot 60 parkeerplaatsen bedraagt. Per recreatiewoning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit geldt eveneens voor de beheerderswoning. Hiermee bedraagt het totaal aantal parkeerplaatsen 54. Verder biedt de 'openbare' ruimte in het plan voldoende ruimte voor extra parkeerplaatsen. Nabij het beoogde receptiegebouw worden nog eens 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt geconcludeerd dat de nieuwe parkeerbehoefte meer dan voldoende kan worden opgevangen op het eigen terrein.

- f. Inspreker vraagt zich af in hoeverre het marktonderzoek actueel is te noemen en of er rekening wordt gehouden met de realisatie van luxe recreatiewoningen op het terrein van het resort Poort van Zeeland.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- g. Inspreker wil graag weten op welke wijze de borging van de beoogde groeninpassing, het plaatsen van nestkasten en de duurzaamheidsmaatregelen zoals energieneutrale woningen

plaatsvindt. Inspreker signaleert al jaren een afname van insecten en vleermuizen en juicht de voorgestelde maatregelen in het bestemmingsplan daarom toe, mits deze ook worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 6 onder d. in aanvulling op deze beantwoording geldt dat in het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid ambities zijn opgenomen op het gebied van duurzame energie en natuurinclusief bouwen. In de realisatieovereenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer het bouwprogramma zal realiseren volgens het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- h. Inspreker vraagt zich af wat de plannen zijn met de bestaande gastank in het plangebied in verband met het nieuwe recreatiepark. Inspreker wil graag weten hoe de woningen worden verwarmd en hoe men gaat koken.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 6 onder d.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- i. Inspreker geeft aan dat het flora- en faunaonderzoek uit 2014 dateert en vraagt zich af het rapport nog wel geldig is.

Beantwoording:

In de gemeente Hellevoetsluis heeft in 2014 een inventarisatie van beschermde natuurwaarden plaatsgevonden voor het gehele grondgebied van de gemeente plaatsgevonden. Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is specifiek voor het plangebied een aanvullend memo Wet natuurbescherming opgesteld. Deze memo komt uit juli 2017 en vormt een actualisering en aanvulling op het onderzoek uit 2014.

Naar aanleiding van deze reactie is de memo Wet natuurbescherming als bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 5.4.2 van de toelichting.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze reactie zijn de parkeervoorzieningen aan de oostzijde van het plangebied in het stedenbouwkundige plan verwijderd. Een uitsnede van het aangepaste stedenbouwkundige plan is tevens in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast is de memo Wet natuurbescherming opgenomen in de toelichting. In paragraaf 5.6.1 van de toelichting is het aspect verkeer nader onderbouwd.

NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

Reactie Univacance B.V.

- a. Inspreker wil graag weten wat precies wordt bedoeld met het luxe segment en is benieuwd naar de maatvoering van de woningen. Daarnaast vraagt inspreker zich af in hoeverre de vakantiewoningen onderscheidend zijn van het huidige aanbod op Città Romana en Europarcs. Inspreker wil graag weten in welke prijsklasse de verhuringen plaatsvinden om te bepalen of de woningen aanvullend of concurrerend zijn.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- b. Inspreker vraagt of ervan uit kan worden gegaan dat de getoonde referentiebeelden van de bungalows ook het product vakantiewoning betreft dat wordt beoogd in het plangebied.

Beantwoording:

De referentiebeelden geven een beeld van het ambitieniveau van de beoogde vakantiewoningen. De vakantiewoningen worden in lijn met de getoonde beelden (zie bijlage 1) gerealiseerd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- c. Inspreker vraagt wat de strategie is als het aantal verhuringen achterblijft bij de verwachtingen en wat dat dan betekent voor Città Romana en de gehele locatie nabij het Quack-strand.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 1 onder a. In aanvulling op de beantwoording geldt dat de initiatiefnemer niet verwacht dat de vakantiewoningen niet goed in de markt zullen vallen, omdat in het gewenste luxe segment momenteel beperkt vakantiewoningen beschikbaar zijn in Hellevoetsluis.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- d. Inspreker wil graag weten of de extra verkeersdruk op de zaterdagen leidt tot overlast en een vermindering van het verblijfsgenot bij de huisjes van Città Romana nabij de Duinweg.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 2 onder b. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat de ontwikkeling voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per dag. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal niet leiden tot een significante verslechtering van de geluidsbelastingen op de omliggende (vakantie)woningen.

Naar aanleiding van deze reactie is het aspect verkeer nader onderbouwd (paragraaf 5.6.1). Daarbij zijn onder meer de tellingen die zijn uitgevoerd ter plaatse van de Duinweg toegevoegd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

- e. Inspreker geeft aan dat 22 vakantiewoningen op Città Romana nu genieten van vrij uitzicht over het gebied Duinweg 2-4. Met de realisatie van de plannen zal het uitzicht vanuit de woningen sterk in kwaliteit afnemen. Bovendien beperken de ontwikkelingen de privacy door inkijk vanuit de nieuwe vakantiewoningen op Duinweg 2-4. In beide gevallen betekent dat voor Città Romana extra risico's in de verhuur en verhuuropbrengsten. Gezien het voorgaande overweegt inspreker planschade. Inspreker stelt de vraag hoe wederzijdse inkijk van woningen en tuinen kan worden voorkomen.

Beantwoording:

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van een verblijfsrecreatieve functie is passend op basis van het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. Daarnaast geldt dat er in het algemeen geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Het plangebied zal echter landschappelijk worden ingepast, waarbij wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van het plangebied. Hierbij zal ook aandacht zijn voor de privacy-situatie van de recreatiewoningen in het plangebied alsmede de recreatiewoningen op naastgelegen gronden.

Inspreker heeft de mogelijkheid om een vergoeding in verband met planschade aan te vragen bij de gemeente tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- f. Als een verbinding tussen Duinweg 2-4 en Città Romana in de (nabije) toekomst wenselijk worden geacht, dan stelt inspreker stelt voor om nu al na te denken over een mogelijke verbinding over de watergang. Inspreker stelt voor om nu al een aanhechtpunt op te nemen in het bestemmingsplan voor een bruggetje, een trekpontje of anders. Een eventuele transformatie van Città Romana naar een plek voor permanent wonen voor met name senioren speelt hierin volgens inspreker mogelijk ook een rol.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 6 onder b.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- g. Inspreker vraagt zich af of er op Duinweg 2-4 een propaangastank is gepland. En zo ja, waar de opstelplaats is beoogd.

Beantwoording:

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording bij 6 onder d.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

- h. Inspreker stelt dat de bouw zal leiden tot overlast voor de vakantiewoningen op Città Romana en verminderde verhuuropbrengsten. Inspreker wil graag weten wanneer de bouwwerkzaamheden

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

op Duinweg 2-4 gepland zijn, hoe lang deze zullen duren en op welke dagen en tijdstippen deze gepland zijn. Daarnaast wil inspreker graag weten hoe de logistiek tijdens de bouw wordt georganiseerd. Inspreker vraagt of de fasering afgestemd kan worden met Città Romana.

Beantwoording:

Deze reactie betreft een uitvoeringsaspect, dat niet in het bestemmingsplan (of stedenbouwkundig plan) wordt geregeld. De initiatiefnemer heeft aangegeven graag in overleg te treden om overlast zoveel mogelijk proberen te beperken.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.6.1 is het aspect verkeer nader onderbouwd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

6. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraakreacties zijn er aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Daarnaast is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd. Navolgend wordt per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven wat er is gewijzigd.

Vooroverleg

Toelichting

- In paragraaf 5.5.3 is een paragraaf opgenomen over het vooroverleg met het Waterschap Hollandse Delta. De reacties van het Waterschap zijn als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.
- In paragraaf 5.6.1 zijn verkeerstellingen opgenomen naar aanleiding van een opmerking van het Waterschap. Daarnaast is aangegeven dat voor de aanleg van werken en de uitvoering van werkzaamheden om en nabij waterstaatswerken een vergunning op basis van de Keur en/of Waterweg zal moeten worden aangevraagd.

Regels

In de regels zijn geen wijzigingen als gevolg van het vooroverleg doorgevoerd.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn geen wijzigingen als gevolg van het vooroverleg doorgevoerd.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn geen wijzigingen als gevolg van het vooroverleg doorgevoerd.

Inspraakreacties

Toelichting

- Een uitsnede van het aangepaste stedenbouwkundige plan is opgenomen in hoofdstuk 3.
- In paragraaf 5.4.2 zijn de resultaten van een aanvullende memo met betrekking tot de Wet natuurbescherming verwerkt. De memo is als bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd.
- In paragraaf 5.6.1 is het aspect verkeer nader onderbouwd.
- In paragraaf 7.2.1 is toegelicht dat de recreatiewoningen alleen bestemd zijn voor recreatief verblijf en niet voor het huisvesten van expats en/of arbeidsmigranten.

Regels

In de regels zijn geen wijzigingen als gevolg van de inspraakreacties doorgevoerd.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn geen wijzigingen als gevolg van de inspraakreacties doorgevoerd.

Stedenbouwkundig plan

- De parkeervoorziening aan de oostzijde van het plangebied is verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Door de hele toelichting zijn er enkele tekstuele aanpassingen gedaan.
- Door de hele toelichting is het voornemen om een receptiegebouw te realiseren opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het definitieve ontwerp een aangepaste doorsnede van de toekomstige greppels opgenomen.

NOTA VAN INSpraak EN VOOROVERLEG

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS

- De uitkomsten van het geactualiseerde behoefteonderzoek van juli 2017 zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Het geactualiseerde behoefteonderzoek is opgenomen als bijlage 2.
- In paragraaf 4.3.3 is opgenomen dat in de 'Visie op de gastvrijheidseconomie op Voorne-Putten' wordt gesteld dat er voor de toekomstige situatie op Voorne-Putten een verschuiving gaat plaatsvinden naar het profiel van gasten die zich kenmerkt door stijlvol en luxe.
- Aan paragraaf 4.4.6 is de volgende passage toegevoegd: "In 2021 zullen alle gebouwen overigens bijna energieneutraal moeten zijn. Deze wettelijke plicht gaat dan ook voor recreatiewoningen gelden. Hiervoor zullen volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) te zijner tijd nog voorwaarden worden opgesteld".
- Aan paragraaf 5.2.3 is de volgende passage toegevoegd: In één boring (boring 8) is een puinhoudende laag aangetroffen. De laag bestond volledig uit puin en wordt daarom niet als bodem aangemerkt. Bij ontwikkeling van het gebied zal voor deze laag een geschikte afvoer-en/of hergebruiksmogelijkheid worden bepaald.
- In paragraaf 5.2.5 is de volgende passage 'Vooroverleg' toegevoegd: In het kader van het vooroverleg is het plan aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond toegestuurd. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft aangegeven dat er met betrekking tot het plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. De reactie is als Bijlage 5 toegevoegd.
- In de toelichting is een paragraaf (5.2.6) met Vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.
- Paragraaf 5.4 is geactualiseerd in verband met geactualiseerde wetgeving. De onderzoeken (Memo Wet natuurbescherming en Voortoets Natura2000) die in deze paragraaf zijn aangehaald zijn eveneens geactualiseerd. Daarnaast is in de Voortoets Natura2000 in de conclusie en in paragraaf 5.4 duidelijker de gevolgen voor stikstofdepositie opgenomen. De geactualiseerde onderzoeken zijn eveneens als bijlagen (7 en 8) bij het bestemmingsplan opgenomen.
- In paragraaf 5.6.2 is de parkeerbehoefte volgens de parkeernormen opgenomen en is verduidelijkt dat de parkeerplaatsen bij de recreatiewoningen zelf worden gerealiseerd en niet op een centrale locatie in het plangebied. Daarnaast is opgenomen dat in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers is opgenomen dat parkeren volledig op eigen terrein moet plaatsvinden en dat bij het eventueel instellen van een (volledig) parkeerverbod de initiatiefnemer, ontwikkelaar, beheerder en/of eigenaar van het complex geen bezwaar zal maken of recht van spreken gebruikt.
- Paragraaf 7.2.1 is aangepast naar aanleiding van aanpassingen op de verbeelding en in de regels.
- Paragraaf 7.3 is toegevoegd. Deze paragraaf heeft betrekking op handhaving met betrekking tot dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 8 is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties en het gevoerde vooroverleg.
- De luchtkwaliteitskaarten zijn als bijlage 4 bijgevoegd.
- De reactie van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is als Bijlage 5 toegevoegd.
- Het archeologisch advies van BOOR is als bijlage 6 toegevoegd.

Regels

- Aan de begrippen in artikel 1 is het begrip 'Landschappelijke inpassing' (artikel 1.24) toegevoegd.
- Aan de begrippen in artikel 1 is het begrip 'Seksinrichting' (artikel 1.30) toegevoegd.
- In artikel 3.1 is sub g 'landschappelijke inpassing' toegevoegd.
- In artikel 4.1 is sub c "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - receptie' ten hoogste één receptiegebouw" toegevoegd.
- In artikel 4.2.3 zijn bouwregels voor een receptiegebouw toegevoegd.
- Aan artikel 4.3 zijn de volgende subleden toegevoegd:
 - het gebruik van de recreatiewoningen zonder bedrijfsmatige exploitatie is niet toegestaan,
 - het is niet toegestaan recreatiewoningen te gebruiken zodanig dat op bouwpercelen niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;

- het gebruik van de recreatiewoningen zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd is niet toegestaan;
- het gebruik van bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning is niet toegestaan;
- het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting is niet toegestaan.
- Artikel 7.1 (bestaande maten) is verwijderd.

Verbeelding

- De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - receptie' is toegevoegd.
- Ter plaatse van de inrit is de bestemming 'Groen' verwijderd. Hiervoor in de plaats zijn deze gronden bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

**NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN STEDENBOUWKUNDIG PLAN
DUINWEG 2-4 TE HELLEVOETSLUIS**

Bijlage 1 Beeldkwaliteit beoogde woningen

Toekomstige Ambitie / kwaliteit woningen



Toekomstige Ambitie / kwaliteit woningen





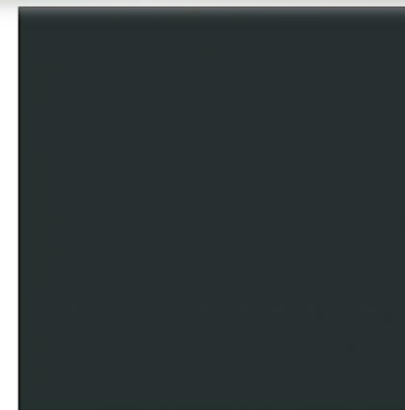
Beeldtaal



Noord- en Westgevel
Metselwerk - steenstrips riegel 50 WV Antraciet zwart



Dakpakket
Riet



Kozijnen, boeidelen en waterslagen
Ral 7016 - Antraciet grijs

