

**Hellevoetsluis**

Ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Helvoet

nota van beantwoording zienswijzen

**identificatie**

projectnummer:  
053000.20150816

**versie**

datum:  
04-07-2018  
03-08-2018

status:  
concept  
definitief



**Inhoud**

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Reclamanten</b>	<b>6</b>
<b>3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen</b>	<b>8</b>



## **1. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Helvoet' heeft vanaf 26 april tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was er de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is er op 15 mei een informatieavond gehouden.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen ontvankelijk en in behandeling genomen. De zienswijzen zijn hierna samengevat en van een beantwoording voorzien. In de nota is aangegeven of een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn vervolgens verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

## 2. Reclamanten

Reacties van

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5
6. Reclamant 6
7. Reclamant 7
8. Reclamant 8
9. Reclamant 9
10. Reclamant 10
11. Reclamant 11



### **3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	<b>Reclamant 1</b>	
	<p>Reclamant is samen met enkele andere partijen betrokken bij de ontwikkeling en realisatie van huur- en koopwoningen binnen gemeente Hellevoetsluis. Het vennootschap waar het bedrijf van reclamant deel van uitmaakt is eigenaar van de gronden gelegen aan de Moriaanseweg West, Smitsweg en Hoonartstraat, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie C, nummer 3169.</p> <p>Het grootste deel van deze gronden wordt (bedrijfsmatig) agrarisch gebruikt door een pachter, en er worden enkele malen per jaar evenementen gehouden. Het verbaast reclamant dat de betreffende gronden in het door het College ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Helvoet" de bestemming 'Groen' hebben gekregen. Immers de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, een park en plantsoen. Zowel het huidige agrarische gebruik als de gewenste woningbouw passen niet binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Groen'. In de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing van deze keuze. Reclamant stelt voor om de gronden te bestemmen voor woondoeleinden, eventueel in de vorm van een uit te werken bestemming, waarbij de mogelijkheid wordt geboden de woonfunctie te combineren met andere functies zoals speelplekken, plantsoenen en parken.</p>	<p>Voor het opnemen van een ontwikkeling hanteert de gemeente een zogenaamd stoplichtmodel. Ontwikkelingen waarvan de uitvoerbaarheid is aangetoond worden opgenomen in een bestemmingsplan.</p> <p>Ontwikkelingen waarvan de uitvoerbaarheid nog moet worden aangetoond kunnen worden opgenomen als die uitvoerbaarheid wordt aangetoond voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Ontwikkeling waarvan de uitvoerbaarheid nog niet is aangetoond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan worden niet meer meegenomen in de procedure van het bestemmingsplan. Voor de door reclamant gewenste ontwikkeling is de uitvoerbaarheid nog niet aangetoond. In het verleden zijn hier wel gesprekken over gevoerd maar dat heeft niet geleid tot concrete plannen en een anterieure overeenkomst tussen partijen. Pas nu, na het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, is het voornemen kenbaar gemaakt, niet als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. Los daarvan dient de gemeente het voornemen te beoordelen in het kader van de ingediende zienswijze. De gemeente heeft in haar Visie op verbeterlocaties diverse locaties binnen het gemeentelijk grondgebied benoemd die in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling. De locatie van reclamant is niet opgenomen in deze visie. Dat wil nog niet zeggen dat ontwikkeling van de gronden niet mogelijk is, maar er wordt prioriteit gegeven aan locaties die zijn opgenomen in de visie.</p> <p>Daarnaast mag de gemeente op basis van regionale afspraken een beperkt aantal woningen op jaarbasis realiseren. Voor de komende tien jaar zijn die woningen reeds 'geormerkt' waardoor er voor de locatie van reclamant geen woningen kunnen worden toegewezen.</p> <p>Op basis van het bovenstaande is het nu dan ook (nog) niet mogelijk om de gronden te bestemmen voor woningbouw. Ook een uit te werken bestemming is niet mogelijk, omdat reeds in het kader van het</p>

		bestemmingsplan dat de uit te werken bestemming mogelijk maakt, de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond.
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan		

<b>2.</b>	<b>Reclamant 2</b>	<p>Terecht wordt opgemerkt dat de locatie 'Lekkerkerk' niet meer is als te ontwikkelen woningbouwlocatie is opgenomen. Tussen gemeente en de betrokken eigenaar is het niet tot een overeenkomst gekomen waardoor de locatie (vooralsnog) niet kan worden ontwikkeld voor woningbouw. Om die reden is de huidige (vigerende) bedrijfsbestemming weer opgenomen.</p> <p>Het Masterplan laat echter wel het eindbeeld zien dat de gemeente voor ogen heeft voor het ontwikkelgebied Sportlaan. Daarin komt de locatie 'Lekkerkerk' ook voor woningbouw in aanmerking. Indien er een overeenkomst kan worden gesloten dan zal in de (nabije) toekomst alsnog een procedure kunnen worden gestart om de locatie te bestemmen voor woningbouw.</p> <p>Voor wat betreft de 15 parkeerplaatsen en de keerkom, zijn er geen wijzigingen voorzien. Zoals toegezegd wordt reclamant, en andere belanghebbenden, op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom de Sportlaan.</p>
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan		

<b>3.</b>	<b>Reclamant 3</b>	
<b>a</b>	<p>Aalbrecht van Beijerenstraat 1</p> <p>In 2003 heeft reclamant de woning Aalbrecht van Beijerenstraat 1 met het bedrijfspand Hoonartstraat 72 als één object gekocht. Met het toen geldende bestemmingsplan mocht de hele kavel bebouwd worden en was de bestemming Gemengde doeleinden. Met het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Noordwest is reclamant ten opzichte van de oorspronkelijke mogelijkheden bij de koop flink benadeeld. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is reclamant van mening nog verder te worden benadeeld. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan zo aan te passen dat bebouwing van de kavel voor 50% mogelijk blijft.</p>	<p>Bij het opstellen van het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan is het vigerende plan van 2008 het uitgangspunt geweest. In verband met gewijzigde wet- en regelgeving en het afstemmen van de planregels van de verschillende plannen ziet de plankaart (verbeelding) er anders uit dan in het verleden het geval was. Hoewel de actualisatie van het plan in principe geen gevolgen zou moeten hebben voor de vigerende rechten, kan daar, in verband met de gewijzigde systematiek in sommige gevallen wel sprake van zijn.</p>
	<p>1. Het bouwvlak is te klein ingetekend. Met de huidige bestemming mag 50% van de grond achter de rooilijn worden bebouwd. Graag deze voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan handhaven.</p>	<p>1. Naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak vergroot en aangepast aan de feitelijke situatie. Het perceel achter de voorgevellijn van het vigerende bestemmingsplan heeft een oppervlak van circa 660m<sup>2</sup>. 50% hiervan is 330m<sup>2</sup>. Op grond van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Het bouwvlak heeft een oppervlak van 155m<sup>2</sup>. Op grond van artikel 19.2.1 onder f onder 3 mag op percelen met een oppervlak tussen de 500m<sup>2</sup> en de 700 m<sup>2</sup> in totaal 70m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan mag dus (155 + 70) = 225 m<sup>2</sup> van het perceel worden bebouwd. Daarmee wordt 105m<sup>2</sup> aan bouw mogelijkheden wegbestemd ten opzichte van het bestemmingsplan Noordwest. Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om vergunningsvrij te bouwen. De regels voor vergunningsvrij bouwen staan voor</p>

		<p>onderhavig perceel circa 110m<sup>2</sup> exclusief het hoofdgebouw toe. In totaal is er dan sprake van (155m<sup>2</sup> + 110m<sup>2</sup>) 265m<sup>2</sup> aan bouwmogelijkheden. Ook op basis van deze benadering wordt nog steeds 65m<sup>2</sup> aan bouwmogelijkheden wegbestemd in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Om te voorkomen dat de vigerende bouwmogelijkheden worden wegbestemd zal een aanduiding worden opgenomen op de gronden buiten het bouwvlak, waarmee wordt aangeduid dat er in totaal 175 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mag worden bebouwd. Het totaal te bebouwen oppervlak, inclusief hoofdgebouw, komt zo weer uit op 330m<sup>2</sup>, conform de bestaande mogelijkheden.</p>
	<p>2. Langs de voorgevel is in het nieuwe bestemmingsplan een strook tuin geïntroduceerd. Deze lijn van zuid naar noord recht doortrekken zodat de mogelijkheid blijft om een erker aan de woning te bouwen (Artikel 17.2.1 onder h).</p>	<p>2. De mogelijkheid om een erker te bouwen aan de voorgevel van een woning in de bestemming Tuin is opgenomen in de bestemming Tuin, artikel 12.3.1.</p>
	<p>3. Om in de toekomst mantelzorg mogelijk te maken, is het wenselijk om een gebouw met de gebruiksfunctie "logies" los van de woning te bouwen. Past dit binnen het voorgestelde bestemmingsplan? Zo niet dan dit in het plan opnemen.</p>	<p>3. De mogelijkheid voor het realiseren van een mantelzorgwoning is reeds geregeld in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Het is dan ook niet nodig en wenselijk en om dit (dubbel) te regelen in het bestemmingsplan.</p>
	<p>4. De mogelijkheid opnemen om de woning met minimaal 50m<sup>2</sup> te kunnen uitbreiden zodat er slaapkamers bij gebouwd kunnen worden als de woning door een gezin bewoond gaat worden.</p>	<p>4. Het bestemmingsplan alsmede de regels voor het vergunningsvrij bouwen bieden voldoende mogelijkheden om het hoofdgebouw uit te breiden (met in achtname van de beantwoording onder punt 1).</p>
<b>b</b>	Rijksstraatweg 23	<p>1. De functie van het pand aan de Rijksstraatweg 23 is in de afgelopen planperiode middels omgevingsvergunning gewijzigd</p>

	<p>In het huidige bestemmingsplan heeft deze kavel de bestemming wonen. Als er noodzaak is om de bestemming te veranderen, dan kan ook geregeld worden dat en niet tot aan de Aalbrecht van Beijerenstraat gebouwd mag worden. En dat de bevoorrading niet vanaf die kant mag. De beantwoording van mijn zienswijze op het Voorontwerp is hier niet goed.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het is niet wenselijk om het bouwvlak door te trekken tot tegen de Aalbrecht van Beijerenstraat aan.</li> <li>2. Opnemen dat bevoorrading van uit de Aalbrecht van Beijerenstraat niet is toegestaan.</li> </ol>	<p>van Wonen naar Detailhandel. Dit is verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. De bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'detailhandel' sluit aan bij de naastgelegen bestemmingen Gemengd. Terecht wordt opgemerkt dat de bouw mogelijkheden nu ruimer zijn dan bij de bestemming Wonen. Binnen de bestemming 'Gemengd' mag immers 100% van het bouwvlak worden bebouwd, waar dat bij de bestemming 'Woondoeleinden' in het vigerende plan '50%' was. De zienswijze geeft dan ook aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en het bouwvlak aan de oostzijde te verkleinen tot grens van de bestaande bebouwing.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Bevoorrading is niet iets dat geregeld wordt via het bestemmingsplan, maar via het Activiteitenbesluit en of een verkeersbesluit.</li> </ol>
<b>c</b>	<p>Hoonaaartstraat 72</p> <p>Anders als in het voorontwerpbestemmingsplan is een extra goothoogte toegevoegd. Dit is niet wenselijk. Door een extra goothoogte te eisen kan bij een uitbreiding een onrustig gevelbeeld ontstaan.</p>	<p>Het is niet precies duidelijk waarom de lagere goothoogte is toegevoegd. Er bestaat ook geen noodzaak toe. De lagere goothoogte wordt dan ook verwijderd en het gehele bouwvlak krijgt goothoogte van 5 meter.</p>
<b>d</b>	<p>Hoek Rijksstraatweg / Amnesty Internationallaan</p> <p>In paragraaf 2.4 "Toekomstige ontwikkelingen" is de visie op deze locatie omschreven. Aandacht en verduidelijking met betrekking tot de ontsluiting. Via de Aalbrecht van Beijerenstraat is niet wenselijk.</p> <p>Het Antwoord op de zienswijze uit het Voorontwerp was onduidelijk.</p>	<p>De ontwikkeling van de hoek Rijksstraatweg en de Amnesty Internationallaan is nog zo prematuur dat er op dit moment nog geen uitspraken kunnen worden gedaan over de ontsluiting. Op het moment dat de ontwikkeling concreet wordt dan zal daar een separate ruimtelijke procedure voor worden gevolgd waarbij de omwonenden zullen worden betrokken. Het aspect ontsluiting zal dan ook aan de orde komen.</p>
<b>e.</b>	<p>Inrit naar de garageboxen aan de achterzijde Rijksstraatweg 9</p>	<p>De bestemming is ten opzichte van het vigerende plan Noordwest gewijzigd naar 'Verkeer' omdat deze bestemming recht doet aan het feitelijk gebruik van de gronden.</p>

	<p>De gronden aan de achterzijde van de Rijksstraatweg 9 zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor verkeer. Met deze wijziging van de bestemming maakt u het mogelijk om de kavel, Hoek Rijksstraatweg / Amnesty Internationallaan via de Aalbrecht van Beijerenstraat te ontsluiten. Dit is onwenselijk omdat de hele verkeersontsluiting van deze wijk op de Rijksstraatweg nu al een probleem is door het vrachtverkeer van de Lidl.</p>	<p>De problematiek rondom de verkeersdrukte op de Rijksstraatweg is bekend bij de gemeente. Zoals bij de beantwoording onder d is aangegeven kunnen er nog geen uitspraken worden gedaan over de ontsluiting van het perceel Rijksstraatweg 9. Op het moment dat de ontwikkeling concreet wordt dan zal daar een separate ruimtelijke procedure voor worden gevolgd. Het aspect ontsluiting zal dan ook aan de orde komen. Belanghebbenden/omwonenden worden op dat moment ook in de gelegenheid gesteld om hun mening/zienswijze kenbaar te maken.</p>
<b>Conclusie</b>		
<p>De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Ten aanzien van punt 1 onder a, 1 onder b en punt c wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor de overige onderdelen geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		

<b>4.</b>	<b>Reclamant 4</b>	
<b>a</b>	<p>Reclamanten maken bezwaar tegen de voorgenomen aanleg van een watergang tussen de Amnesty Internationallaan en de Wisselslag. In tegenstelling tot toezeggingen in de Nota van Commentaar op het VOBP is zonder enige vorm van overleg met de bewoners de bestemming van het groen tussen Amnesty Internationallaan en Wisselslag gewijzigd in 'groen' en 'water'. Dit voornemen tot aanleg van een watergang op genoemde locatie, betekent dat de huidige bossage zal verdwijnen, aangezien in de groenstrook tussen beide wegen onvoldoende ruimte is voor beide voorzieningen.</p> <p>Behalve de functie van 'groen' heeft de huidige bossage tevens de functie van geluidsbescherming tegen het verkeerslawaaï van de Amnesty Internationallaan. Bij het verdwijnen van deze bossage zal het geluidsniveau op de gevels van de woningen aan de Wisselslag onacceptabel fors toenemen. Ook de bewoners van de Wisselslag achten een goede waterkwaliteit in en om de gemeente van groot belang. Wanneer echter verbetering van de waterkwaliteit ten koste gaat van het woongenot van inwoners is dit voor hen onacceptabel. Verzocht wordt om de watergang te laten vervallen.</p>	<p>Met het bestemmingsplan wordt de aanleg van een watergang tussen de Wisselslag en de Amnesty Internationallaan planologisch mogelijk gemaakt. De exacte uitvoering is op dit moment namelijk nog niet bekend. Zoals terecht wordt opgemerkt is er niet heel veel ruimte voor een watergang waardoor er ook een andere oplossing denkbaar is, zoals bijvoorbeeld een duiker. Welke oplossing er ook wordt gekozen, in overleg met de bewoners en technisch realiseerbaar, het is wel wenselijk dat het bestemmingsplan de realisatie van een watergang of duiker niet in de weg staat. Dit kan echter ook binnen de bestemming Groen aangezien binnen deze bestemming ook water als ondergeschikte voorziening is toegestaan. Daarmee ontbreekt de noodzaak om de gronden specifiek voor water te bestemmen. De bestemming 'Water' op de betreffende gronden zal in het vast te stellen plan worden aangepast naar de bestemming 'Groen'.</p> <p>Los van het bovenstaande worden groenvoorzieningen op grond van de Wet geluidhinder niet gezien als geluidwerende voorzieningen. Hoewel groen in de praktijk inderdaad een geluidwerende werking heeft, is daar in de herfst en winter geen sprake van in verband met het verlies van bladeren.</p>
<b>b</b>	<p>De bewoners van de Wisselslag hebben de gang van zaken met betrekking tot het proces niet bepaald ervaren als 'zorgvuldig omgaan met bewoners' en betreuren dit dan ook ten zeerste. In de Nota van Commentaar (Masterplan) is vermeld dat in overleg met omwonenden de ligging van de watergang zal worden onderzocht. De betreffende Nota is echter nooit aan omwonenden toegezonden en evenmin heeft er overleg plaatsgevonden. Verder heeft slechts een klein aantal bewoners een uitnodigingsbrief ontvangen voor de informatieavond van het ontwerpbestemmingsplan. De vragen die er leven mochten vervolgens niet plenair worden besproken. Deze gang van</p>	<p>De gemeente betreurt het dat de bewoners van de Wisselslag zich onvoldoende gehoord voelen. Dat is uiteraard niet de intentie. De gemeente heeft burgerparticipatie hoog in het vaandel staan. Om die reden wordt ook alle informatie met betrekking tot het project Sportlaan gepubliceerd op de website van de gemeente zodat belanghebbenden en geïnteresseerden hier kennis van kunnen nemen. Voor direct omwonenden is er in elke fase van het project Sportlaan e.o. een informatie avond georganiseerd. Het is niet duidelijk waarom er op een aantal adressen geen uitnodiging voor de derde avond is gekomen. Voor de volgende informatiebijeenkomst zal de gemeente het adressen bestand nogmaals controleren. De informatieavond van het</p>

	<p>zaken wordt betreurd. De bewoners van de Wisselslag gaan er van uit dat ze betrokken worden en blijven bij het vervolg van de procedure.</p>	<p>ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Helvoet had geen plenaire insteek. Dit omdat het ontwerpbestemmingsplan niet alleen betrekking had op de ontwikkeling Sportlaan, maar op de gehele wijk Nieuw-Helvoet. Daarom was er ook de gelegenheid om na afloop van de presentatie vragen te stellen bij de informatietafel.</p> <p>Zoals bij de beantwoording onder punt a reeds is aangegeven zal de inrichting van het gebied worden afgestemd met de bewoners. Dit betreft echter een uitvoeringstraject. Met het bestemmingsplan blijft het planologisch mogelijk om een watergang te kunnen realiseren. Of deze er ook werkelijk komt en hoe, dat dient nog verder te worden onderzocht. Daarbij wordt ook de mening en wens van de bewoners van de Wisselslag meegenomen. Er zal naar een passende oplossing worden gezocht voor alle partijen.</p>
<b>Conclusie</b>		
<p>De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Ten aanzien van punt a wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor de overige onderdelen geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>		

<b>5.</b>	<b>Reclamant 5</b>	
	<p>Gedurende een telefoongesprek op maandag ochtend 28 mei jl. is gesproken over de Oostdijk 4 te Hellevoetsluis, kadaster bekend, sectie C nummer 1 390 en 1407.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'detailhandel' op het bouwvlak te klein is in relatie tot het werkelijke deel van het gebouw dat in gebruik is voor detailhandel. Verzocht wordt om de aanduiding te vergroten, een en ander conform de bouwtekening van de oorspronkelijke vergunningaanvraag.</p>	<p>Op basis van bouwtekeningen behorende bij de vergunning en de feitelijke situatie ter plaatse kan inderdaad geconcludeerd worden dat een groter deel van het pand gebruikt mag worden voor detailhandel dan mogelijk is op basis van de aanduiding 'detailhandel' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan het verzoek wordt dan ook medewerking verleend.</p>
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>6.</b>	<b>Reclamant 6</b>	
a	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan was de locatie Lekkerkerk bestemd als 'Woongebied - 4'. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan zijn de gronden echter weer bestemd voor bedrijven. Hier kunnen zich bedrijven vestigen uit cat. 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Gevolg is mede dat een richtafstand van 10 m wordt gehanteerd binnen Woongebied - 2 waarbinnen woningen bouw niet mogelijk is. Naast hiervoor genoemde is een dergelijke invulling vanuit commercieel oogpunt (woongenot) onwenselijk.</p>	<p>Het klopt dat de locatie Lekkerkerk in het voorontwerp was meegenomen als woningbouwlocatie. Tussen Lekkerkerk en gemeente is het echter nog niet tot een overeenkomst gekomen. Om die reden is de vigerende bestemming weer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft inderdaad tot gevolg dat er een zone van 10 m vanaf de bestemming 'Bedrijf' tot de gevel van (toekomstige) woningen moet worden aangehouden. Hiermee wordt gewaarborgd dat het bedrijf niet in haar belangen wordt geschaad en dat er bij de toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Binnen deze zone zijn overigens wel tuinen toegestaan. Hoewel er dus inderdaad enige beperking is voor de locatie van de toekomstige woningen in relatie tot het voorontwerp bestemmingsplan, is deze niet zo groot dat de ontwikkeling van 'Woongebied - 2' niet zou kunnen worden uitgevoerd.</p>
b	<p>Voor Woongebied - 2 is een maximum aantal wooneenheden van 43 woningen opgenomen. Reclamant geeft aan dat dit aantal ook mag worden gerealiseerd op een deel van de bestemming, bijvoorbeeld zonder de gronden ter plaatse van de bestaande loods direct ten oosten van de Molenweg.</p>	<p>De conclusie van reclamant is terecht. Het aantal woningen kan, voor zover wordt voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan, ook op een deel van het terrein worden gerealiseerd. Een en ander zal nader moeten worden uitgewerkt in het gezamenlijk op te stellen beeld kwaliteitsplan.</p>
c	<p>In artikel 22.2.2 onder sub d en e staat dat voor bijbehorende bouwwerken tot de achtererfgrens een afstand van ten minste 1,0 m grenzend aan openbaar gebied moet worden aangehouden. Vanuit commercieel oogpunt is het onwenselijk om eventuele bergingen zo ver van de zij- en achtererfgrenzen te moeten plaatsen, daar dit ten koste gaat van de bruikbaarheid van het uit te geven perceel. Verzocht wordt om de regeling aan te passen dat bergingen tegen de zij- / achtererfgrens kunnen worden gerealiseerd.</p>	<p>Bij het opstellen van de planregels is ook rekening gehouden met de regels voor vergunningvrij bouwen. Daarin is geregeld dat een bijbehorende bouwwerk op een afstand van 1 meter tot het openbaar gebied mag worden gebouwd. De regeling kan in zoverre worden aangepast dat dit ook geldt voor de zijdelingse perceelsgrenzen (artikel 22.2.2. onder d). Daarnaast zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen om het plaatsen van bijgebouwen dichterbij of op de erfgrens mogelijk te maken mits dat past binnen redelijke eisen van welstand. Om te bepalen wat redelijke eisen van welstand zijn wordt momenteel gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan. Wanneer het in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitsplan is vastgesteld vormt deze het toetsingskader vanuit welstand.</p>

		Gelet op het bovenstaande is er binnen Woongebied – 2 voldoende planologische flexibiliteit (de locatie van hoofdgebouwen is immers niet vastgelegd) om te komen tot een ruimtelijke en commercieel gunstige inrichting van het gebied.
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Ten aanzien van punt c wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor de overige onderdelen geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>7.</b>	<b>Reclamant 7</b>	
a	<p>Tussen reclamant en de gemeente zijn aanvullende afspraken gemaakt ten behoeve van haar ontwikkellocatie. Deze zijn vastgelegd in de overeenkomst 'Allonge bij de anterieure overeenkomst ontwikkellocatie Vermaat'. Afspraak uit deze Allonge is onder andere dat reclamant zich niet zal verzetten tegen de uitvoering van een geluidsscherm, zoals genoemd onder artikel 7.4 sub a en b in de anterieure overeenkomst, "in de vorm van oprichting, langs de erfgrans van het Projectgebied en op het terrein van Helvoet, van een natuurlijke wal van circa 2 á 2,5 meter hoogte met daarop een geluidsscherm, met een maximale totale hoogte van 4 meter".</p> <p>In de Regels behorende bij dit Ontwerp bestemmingsplan, zowel in artikel 4.2.2 onder d als in artikel 8.2.2 onder c en in artikel 23.2.1 wordt verwezen naar dit specifieke scherm en wordt een hoogte maximaal van 4,5 m aangegeven. Daar komt bij dat in artikel 34.1 van de Regels is bepaald dat "binnenplans" door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van (in het bestemmingsplan aangegeven) bouwmaten met maximaal 10% (de zogenoemde 10%-regeling). Aldus kan voor het geluidsscherm zelfs een bouwhoogte gerealiseerd worden van bijna 5 meter. Dit is in strijd met de in voornoemde Allonge met uw gemeente gemaakte afspraken. Reclamant verzoekt op grond van het bestemmingsplan als recht de toegestane hoogte van het geluidsscherm te maximeren op 4,0 m. Verder wordt verzocht om de in artikel 34.1 opgenomen 10%- regeling niet van toepassing te verklaren op het afwijken van de in artikel 4.2.2 onder d, artikel 8.2.2 onder c en in artikel 23.2.1 voor het geluidsscherm voor te schrijven maximale bouwhoogte van 4 meter. De hoogte van dit scherm wordt overigens meerdere</p>	<p>Bij het opstellen van de berekeningen voor het geluidsscherm is in eerste instantie gerekend met een scherm van 2,5 m en later met een scherm van 4,5 m. De uitkomst van deze laatste berekeningen zijn vervolgens gebruikt om te bepalen waar woningen, op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 3', kunnen worden gebouwd zonder aanvullende maatregelen zoals het toepassen van een dove gevel. Er is dus sprake van verschillende uitgangspunten ten aanzien van het bestemmingsplan en wat er in de overeenkomsten is afgesproken. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen garanderen dient uit te worden gegaan van de berekende situatie. Om die reden zal de hoogte van 4,5 m voor het scherm niet worden aangepast. Daarnaast zorgt een hoger scherm ook voor minder zicht op het terrein van Helvoet.</p> <p>Niettemin hebben reclamant, Helvoet en gemeente Hellevoetsluis afgesproken gezamenlijk een passend ontwerp te laten maken. De resultaten van dit ontwerp worden indien nodig opnieuw berekend om te beoordelen of de woningen, op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 3', kunnen worden gebouwd zonder aanvullende maatregelen zoals het toepassen van een dove gevel. Mocht dit ontwerp niet passen binnen het bestemmingsplan dan zal zo nodig een herziening worden opgesteld.</p> <p>Reclamant merkt terecht op dat met het toepassen van de 10% regeling een hogere scherm van 4,95 meter mogelijk kan worden gemaakt. Hoewel de 10% regel niet zomaar wordt toegepast is het niet nodig om de regel toe te kunnen passen ten behoeve van het geluidsscherm. De zienswijze geeft op dit punt dan ook aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat in artikel 4.2.2. onder d, artikel 8.2.2. onder c en artikel 23.2.1 is opgenomen dat artikel 34.1 niet van toepassing is.</p>

	malen in de diverse documenten genoemd en deze dienen allen aangepast te worden naar de overeengekomen hoogte van maximaal 4 meter.	
b	Uit de verbeelding van het Ontwerp bestemmingsplan Nieuw-Helvoet, in samenhang met de ondergrond "topografie perceelsgrenzen", blijkt dat het betreffende geluidsscherm (aangegeven met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding — scherm- 2") gedeeltelijk gesitueerd is op de locatie Vermaat. Derhalve niet op het terrein van Helvoet. Dit is in strijd met de gemaakte afspraken.	<p>Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn berekeningen uitgevoerd om de geluidcontouren van Helvoet te bepalen. Bij het maatregelenonderzoek is gekeken naar het effect van een geluidsscherm op de terreingrens. De resultaten van die berekeningen zijn vervolgens vertaald in het bestemmingsplan. Omdat nog niet exact bekend is hoe het scherm er uit gaat zien is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat het scherm aan weerszijden van de perceelsgrens kan worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat bij de verdere uitwerking, die in overleg met betrokken partijen zal plaatsvinden, niet direct een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.</p> <p>Ook voor dit punt hebben reclamant, Helvoet en gemeente Hellevoetsluis afgesproken gezamenlijk een passend ontwerp te laten maken waarbij ook de exacte situering van het geluidsscherm wordt bepaald. De resultaten van dit ontwerp worden indien nodig opnieuw berekend om te beoordelen of de woningen, op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 3', kunnen worden gebouwd zonder aanvullende maatregelen zoals het toepassen van een dove gevel. Mocht dit ontwerp niet passen binnen het bestemmingsplan dan zal zo nodig een herziening worden opgesteld.</p>
c	In artikel 4.2.2 onder d en in artikel 8.2.2 onder c van de planregels wordt gesproken over "geluidwal en/of geluidsscherm". Dit laat de planologische mogelijkheid open dat alleen een scherm wordt geplaatst. In artikel 23.2.1 is e.e.a. weer anders geformuleerd. In dit laatste artikel wordt gesproken over een geluidswerende voorziening "in de vorm van een geluidwal al dan niet gecombineerd met een geluidwerend scherm". Deze formulering gaat er van uit dat er een geluidwal zal worden gerealiseerd, eventueel (dus niet	Akoestisch gezien maakt het niet (veel) uit op welke wijze het scherm of de geluidswal wordt gerealiseerd (zolang het scherm wel net zo absorberend/weinig reflecterend is als een wal). Voor het bestemmingsplan is dan ook gekozen om meerdere mogelijkheden te bieden: alleen een scherm, alleen een geluidwal of een combinatie van beiden. Ook voor dit onderdeel is het uitgangspunt dat voorafgaand aan de realisatie met betrokken partijen nadere afspraken worden gemaakt over de exacte uitvoering. Het ligt dan ook niet voor de hand om in het bestemmingsplan uit te gaan van één specifieke uitvoering.

	<p>verplicht) gecombineerd met een scherm. Afgesproken is dat als geluidwerende voorziening "een natuurlijke wal van circa 2 á 2,5 meter hoogte met daarop een geluidsschermbaan, met een maximale totale hoogte van 4 meter" zal worden gebouwd. De eis van "een natuurlijke wal met daarop een scherm" wordt gesteld vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (aanvaardbaar woon- en leefklimaat) teneinde een stedenbouwkundig aanvaardbare overgang tussen de bestaande bedrijvenlocatie van Helvoet en het op de locatie Vermaat te realiseren woongebied te realiseren en hinder vanwege de bedrijfsvoering van Helvoet te minimaliseren. Verzocht wordt om de woorden "geluidwal en/of geluidsschermbaan" te vervangen door "geluidwerende voorziening in de vorm van een natuurlijke wal van maximaal 2,5 meter hoogte met daarop een geluidsschermbaan, met een gezamenlijke hoogte van maximaal 4 meter".</p>	
d	<p>De in artikel 23.2.1 van de Regels geformuleerde voorwaardelijke verplichting is te weinig specifiek. Ook taalkundig is de formulering voor verbetering vatbaar. Zo is in het artikel gesteld: "Alvorens een omgevingsvergunningen door het bevoegd gezag wordt verleend (...)". Duidelijk zal moeten zijn dat het hierbij gaat om een omgevingsvergunning voor de bouw van binnen de bestemming Woongebied - 3 (als recht) toegestane woningen én ook voor welke woningen / gebiedsdelen binnen de bestemming Woongebied - 3. Dat artikel 23.2.1 is opgenomen onder het kopje 'bouwregels' is niet voldoende.</p> <p>Verder is het merkwaardig dat is bepaald dat geluidwerende voorzieningen "in stand dienen te worden gehouden alvorens door het bevoegd gezag omgevingsvergunningen worden verleend". Logischer is om te bepalen dat deze voorzieningen</p>	<p>Van belang voor de regeling zoals die is opgenomen is dat het scherm wordt gerealiseerd, voordat de woningen in gebruik worden genomen en dat het na realisatie van de woningen in stand wordt gehouden. De regeling is nu alleen gekoppeld aan het bouwen en niet zoals reclamant terecht opmerkt aan het gebruik.</p> <p>De zienswijze geeft op dit punt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin de voorwaardelijk verplichting (ook) geldt voor het in gebruik nemen van de woningen. Daarnaast zal de redactie van de regel nog worden aangepast zodat de instandhoudingsverplichting ook pas geldt nadat de woning zijn gerealiseerd.</p> <p>Het klopt dat er nog geen juridische koppeling is met een beeldkwaliteitsplan. Zoals wordt opgemerkt wordt in overleg met reclamant en de andere betrokken partijen daar momenteel aan gewerkt. Omdat de juridische koppeling echter (nog) niet kan worden gemaakt zal</p>

<p>ná het realiseren van de woningen in stand dienen te worden gehouden.</p> <p>Daarnaast is in het artikel gesteld: "Deze geluidwal en/of dit scherm dient overeenkomstig het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan te worden uitgevoerd voor wat betreft materialisering en kleur en/of beplanting". Om welk beeldkwaliteitsplan het gaat blijkt niet, al zijn we wel in overleg met uw gemeente en Helvoet inzake een Beeldkwaliteitsplan maar deze is op dit moment nog niet aanwezig, waardoor een juridische koppeling met het beeldkwaliteitsplan ontbreekt.</p> <p>Overigens vragen wij ons af hoe de gemeente denkt de bouw van de geluidwerende voorzieningen (scherm- 1 en scherm- 2) op de aan Helvoet in eigendom toebehorende grond te kunnen afdwingen. Immers alleen dan is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting aanvaardbaar. Al eerder hebben wij de noodzaak van een scherm ter discussie gesteld. Indien de gemeente het niet in haar macht heeft om de bouw van deze geluidwerende schermen op het terrein van Helvoet af te dwingen, wordt het kunnen bouwen van de woningen op de locatie Vermaat afhankelijk gesteld van de (privaatrechtelijke) toestemming van Helvoet. En dát is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indien de gemeente de ondergrond van de schermen in eigendom heeft of alsnog verwerft dan is krachtens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak een voorwaardelijke verplichting uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet nodig, want heeft de gemeente het dan in haar macht dat die schermen voorafgaand aan de bouw van de woningen worden opgericht.</p>	<p>de redactie van het artikel worden aangepast in die zin dat het ontwerp van de geluidwerende voorziening dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wanneer het in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitsplan is vastgesteld vormt deze het toetsingskader vanuit welstand. Op deze wijze is er voldoende (juridische) zekerheid dat de uitvoering van de geluidwerende voorziening voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zoals beantwoord onder punt b van deze zienswijze zal in overleg met reclamant en andere betrokken gezamenlijk worden bepaald waar het geluidsscherm exact wordt gesitueerd.</p>
---	---

	Samengevat verzoeken wij u om de in artikel 23.2.1 van de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting te heroverwegen, zowel qua noodzaak en aanvaardbaarheid als qua formulering.	
e	Inzake het aantal woningen welke toegestaan zijn binnen Woongebied - 3 wordt het aantal van 90 woningen genoemd. In onder andere de toelichting onder 2 — 4 bijschrift van figuur 2 — 6 wordt gesproken over "maximaal 158 woningen". Bij deze wijzen wij u erop dat conform artikel 7.4 sub c van de anterieure overeenkomst er binnen Woongebied - 3 nog 5 extra woningen gerealiseerd zullen gaan worden, waarmee het totaal aantal woningen binnen het Projectgebied (definitie uit de anterieure overeenkomst) uitkomt op 95 woningen. Wij verzoeken u om conform het voornoemde artikel 7.4 sub c deze 5 extra woningen, welke reeds zijn opgenomen in de verkavelingstekening van BGSV d.d. 20-032018, reeds nu op te nemen in het (Ontwerp) Bestemmingsplan, en het aantal van 90 binnen Woongebied - 3 aan te passen naar 95 woningen en het maximaal aantal woningen aan te passen naar 163 woningen.	Met reclamant is afgesproken dat er nog 5 extra woningen (t.o.v. de oorspronkelijke 90) mogen worden gerealiseerd op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 3'. Het is reclamant echter ook duidelijk gemaakt dat de gemeente die woningen nu nog niet kan vergeven gelet op de woningbouwafspraken die zijn gemaakt met de regio en provincie. Er is dan ook toegezegd dat de gemeente zich inspant om de 5 extra woningen in een aparte ruimtelijke procedure alsnog mogelijk te maken.
f	In de Regels onder artikel 23 Woongebied - 3 sub 23.2.3 (Bouwen bijbehorende bouwwerken) onder d en e staat de afstand van bijgebouwen tot de zijerf- respectievelijk achtererfgrens opgenomen, indien grenzend aan het openbaar gebied. Deze afstanden bedragen respectievelijk minimaal 1,5 en 1,0 m. Onderdeel van de met uw gemeente gemaakte afspraken is de stedenbouwkundige verkavelingstekening van BGSV bureau voor stedenbouw en landschap d.d. 20-03-2018. Deze tekening is de basis voor de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling voor de in het Ontwerp bestemmingsplan opgenomen Woongebied — 3. Bij circa drie grondgebonden (hoek)woningen zal een berging op maaiveldniveau worden voorzien. Op tekening is de berging op	Bij het opstellen van de planregels is ook rekening gehouden met de regels voor vergunningvrij bouwen. Daarin is geregeld dat een bijbehorende bouwwerk op een afstand van 1 meter tot het openbaar gebied mag worden gebouwd. De regeling kan in zoverre worden aangepast dat dit ook geldt voor de zijdelingse perceelsgrenzen (artikel 23.2.3. onder d). Daarnaast zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen om het plaatsen van bijgebouwen dichterbij de erfgrens mogelijk te maken mits dat past binnen redelijke eisen van welstand. Om te bepalen wat redelijke eisen van welstand zijn wordt momenteel gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan. Wanneer het in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitsplan is vastgesteld vormt deze het toetsingskader vanuit welstand.

	<p>maaiveldniveau voorzien tegen de zijerf-/ achtererfgrens. Deze bergingen zullen onderdeel vormen van de uitstraling van het gehele blok en de erfafscheidingen op/tegen de erfrens. De overige woningen verkrijgen een berging in de half- verdiepte parkeerkelder. Wij verzoeken u om voornoemde reden voor Woongebied — 3 de afstand, voor met name de bergingen op maaiveldniveau, aan te passen aldus dat de bergingen op/tegen de zijerf- en achtererfgrens kunnen worden gebouwd.</p>	
g	<p>In de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 23.5.3 (Lager percentage groen, water en speelvoorzieningen) is in onderdeel b als toepassingscriterium aangegeven dat, indien een lager percentage (dan 30%) wordt toegepast, het lagere percentage (bedoeld zal zijn: het verschil) gecompenseerd is in de bestemming(en) Woongebied —1 en/of Woongebied — 2 en/of aan deze bestemming grenzende bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Een gelijk toepassingscriterium is opgenomen in artikel 21.4.3 sub 2 (Woongebied- 1) en artikel 22.5.3 sub 2 (Woongebied- 2).</p> <p>In de anterieure overeenkomst zijn wij met uw gemeente overeengekomen dat het Projectgebied ten minste 30% dient te bestaan uit groen, water en speelvoorzieningen, waarvan tenminste 10% water dient te zijn. Wij hanteren deze afspraak uit onze anterieure overeenkomst en verzoeken u, mede om reden dat wij geen invloed hebben op de verkaveling c.q. uitwerking van de Woongebieden- 1 respectievelijk -2 om artikel 23.3 sub b te schrappen. Daarnaast verzoeken wij u om artikel 21.4.3 sub 2 en artikel 22.5.3 sub 2 aan te passen aldus dat de mogelijkheid van compensatie van het verschil in Woongebied - 3 wordt geschrapt.</p>	<p>Van een lager percentage binnen één van de deelgebieden kan alleen sprake zijn als in één van de andere deelgebieden een hoger percentage is gerealiseerd. Dit komt onvoldoende terug in de regeling zoals die nu is opgenomen en wordt naar aanleiding van de zienswijze dan ook aangepast.</p> <p>Daarnaast is niet alleen met reclamant, maar ook met de andere ontwikkelende partijen afgesproken dat moet worden voldaan aan de 30% regel. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomsten.</p> <p>Samenvattend zullen de regels niet worden geschrapt zoals wordt verzocht, maar de zienswijze geeft wel aanleiding om de regeling aan te scherpen en aan te passen in die zin dat omgevingsvergunning om af te wijken van het percentage groen, water en speelvoorzieningen, alleen kan worden verleend als in één of beide andere woongebieden, reeds een hoger percentage dan 30% is gerealiseerd.</p>

h	<p>In artikel 10.2.2 sub a (Bouwwerken, geen gebouwen zijnde) staat dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,0 m mag bedragen. Gezien de ligging van de gronden met de bestemming Maatschappelijk-IKC direct grenzend aan de openbare toegangsweg naar de locatie Vermaat vanaf de Amnesty Internationallaan en het zicht van de woningen / voorzieningen binnen het Projectgebied (definitie uit de anterieure overeenkomst) op de binnen die bestemming te realiseren gebouwen en bouwwerken, verzoeken wij u om artikel 10.2.2 aan te passen. Wij realiseren ons dat erfafscheidingen die voor de voorgevel rooilijn worden gebouwd vergunning- vrij zijn (artikel 2 onder 12 Bor), maar in dat geval is de hoogte van de erfafscheiding beperkt tot 1 meter. Wij verzoeken u om artikel 10.2.2 sub a aan te passen als volgt: ? de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en voor het overige maximaal 2 m.</p>	<p>Er bestaat geen bezwaar om de hoogte van erfafscheidingen op terrein voor het nog te bouwen IKC aan te passen. Wel zal een generieke hoogte van 1,5 meter worden gehanteerd.</p>
i.	<p>In artikel 10.4 sub b is als specifieke gebruiksregel binnen de bestemming 'Maatschappelijk-IKC' aangegeven dat ondergeschikte horeca uit de categorie la, met uitzondering van een maaltijdafhaalcentrum, is toegestaan. Dit houdt in dat binnen deze bestemming onder andere wel een broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon en snackbar zijn toegestaan. Dit lijkt niet passend binnen de wens van de gemeente om op deze locatie een Integraal Kind centrum te realiseren, wat voor ons tevens de reden is geweest om, naast de realisatie van een sportcomplex, de grond aan uw gemeente te verkopen. Wat de relatie van deze (volgens bijlage 2 bij de planregels) "aan de detailhandelsfunctie verwante horeca" met een school en kinderdagverblijf is, ontgaat ons. Los daarvan biedt het voorliggende plan onvoldoende waarborgen dat voorkomen wordt dat de toegelaten horecavormen uitgroeien tot meer dan</p>	<p>Het is inderdaad niet de bedoeling dat binnen het IKC horecafuncties kunnen worden gerealiseerd. De zienswijze geeft dan ook aanleiding om de regeling op dit punt aan te passen. Wel zal het mogelijk blijven om een schoolkantine te realiseren.</p> <p>Aan het verzoek om horecavoorzieningen mogelijk te maken binnen 'Woongebied - 3' wordt (vooralsnog) geen medewerking verleend. Indien reclamant een passende uitwerking voorlegt kan te zijner tijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd.</p>

	<p>'ondergeschikt'. Zo is bij gebreke van een definitiebepaling onduidelijk wat verstaan moet worden onder "ondergeschikte horeca bij maatschappelijke functies". Maar ook is in het bestemmingsplan niet bepaald welke bedrijfsvloeroppervlakte aan horeca uit categorie la maximaal gerealiseerd mag worden, opdat nog van "ondergeschikt" kan worden gesproken. Wij geven u in overweging om artikel 10.4 sub b aan te passen (of te laten vervallen, zie hieronder).</p> <p>Daarnaast achten wij het Projectgebied (definitie uit de anterieure overeenkomst), waarin aan zijde van de Amnesty Internationaalaan ruimte is voor voorzieningen op de begane grond, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een geschiktere locatie om eventueel horeca categorie la toe te laten. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om binnen de bestemming Woongebied - 3 een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarmee lichte horecabedrijven in categorie la kunnen worden toegestaan. Daartoe zal artikel 20.4 (afwijken van de gebruiksregels) kunnen worden uitgebreid met de bepaling ter zake. In zoverre ligt het voor de hand om artikel 10.4 sub b te laten vervallen.</p>	
j.	<p>In de bestemmingsomschrijving van artikel 13.1 onder a (Sport — Sportcomplex) is onder meer als binnen die bestemming als functie aangegeven dat horeca uit de categorie la, mits het een ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdfunctie betreft, is toegestaan. In artikel 13.4.1 (Afwijken van de gebruiksregels) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, inhoudende dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken ten behoeve van een horecabedrijf uit ten hoogste categorie lc van de Staat van Horeca- activiteiten (bijlage 2 bij de planregels), uitsluitend zover het een ondergeschikte nevenactiviteit betreft. Het begrip "ondergeschikte nevenactiviteit" spoort overigens niet met de</p>	<p>De mening van reclamant wordt gedeeld dat de regeling horecavoorzieningen toestaat binnen de bestemming 'Sport – sportcomplex' terwijl dat niet de bedoeling is. De regeling zal naar aanleiding van de zienswijze dan ook worden aangepast in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid wordt geschrapt. Tevens worden de begripsbepalingen rondom het begrip ondergeschikte nevenactiviteit/functie aangepast om eventuele onduidelijkheid te voorkomen.</p>

	<p>benaming van het in de begripsbepalingen opgenomen begrip "ondergeschikte (neven-) functie". Dit kan tot (onbedoelde) uitlegproblemen leiden. Wij geven u in overweging om een eenduidige begripsbenaming te hanteren. Deze afwijkingsbevoegdheid betekent dat binnen de bestemming Sport — Sportcomplex, naast de hiervoor onder punt 6 genoemde horecamogelijkheden, ook onder andere een bed&amp;breakfast, hotel- restaurant, pension en bijv. wijn- of whiskyproeverij mogelijk is. Immers de in bijlage 2 bij de planregels genoemde horecacategorie ic omvat ook horecavormen die genoemd zijn onder horecacategorie ib. Maar niet alleen dát. De onder horecacategorie ic bedoelde horecavormen omvatten alle in die bijlage 2 genoemde 'lichte horeca' met een (bedrijfs)vloeroppervlak van méér dan 400 meter én restaurants met bezorg — en afhaalfunctie. Het gaat dan om "bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking". Dit lijkt niet de gewenste (functie)uitbreiding van de bestemming Sport — Sportcomplex. Wij geven u in overweging om alleen horecabedrijven binnen de bestemming Sport — Sportcomplex mogelijk te maken die passend c.q. aanvullend zijn op de binnen die bestemming als hoofdfuncties toegelaten sporthal annex zwembad en sportschool. Daarnaast verzoeken wij u voor het Projectgebied (definitie uit de anterieure overeenkomst), naast de gewenste uitbreiding zoals hiervoor genoemd onder punt 6, uit de Staat van Horeca activiteiten categorie lc toe te voegen. De binnen categorie ic opgenomen horecavormen zijn naar onze mening uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beter in te passen in het Projectgebied (definitie uit de anterieure overeenkomst).</p>	<p>Ten aanzien van het verzoek om horecavoorzieningen toe te staan binnen de bestemming 'Woongebied – 3' wordt verwezen naar de beantwoording onder punt i.</p>
k.	<p>Bijlage 23 bij de Ruimtelijke Onderbouwing Sportlaan (welke Onderbouwing als bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen) betreft het in onze</p>	<p>De opmerking is terecht, aan het vast te stellen bestemmingsplan zal de definitieve versie van het geluidsonderzoek van Peutz worden toegevoegd.</p>

	<p>opdracht uitgevoerde geluidsonderzoek "Ontwikkeling Vermaat terrein in relatie tot Helvoet Rubber en Plastics Hellevoetsluis" door Peutz B.V.. U heeft evenwel als bijlage toegevoegd het concept rapport d.d. 25 januari 2018. Dit is niet correct. Uw gemeente heeft de definitieve versie van het rapport "Ontwikkeling Vermaat terrein in relatie tot Helvoet Rubber en Plastics Hellevoetsluis" met rapportnummer F21364- 1- RA-001 en datum 22 februari 2018 ontvangen d.d. 22 februari 2018. Het definitieve rapport dient toegevoegd te worden als bijlage.</p>	
<p>i.</p>	<p>In onze eerdere inspraakreactie hebben wij u verzocht om de 30% regel voor groen, water en speelvoorziening ook voor de locaties van het IKC en Sportcomplex op te nemen. Uw gemeente heeft destijds als reactie gegeven dat de eis van 30% voor groen, water en speelvoorziening geldt voor het gehele ontwikkelgebied Sportlaan e.o.. Daarnaast heeft u destijds ook aangegeven dat gedurende het proces de bestemmingen van het sportcomplex en IKC gedetailleerder zijn uitgewerkt dan de woongebieden en zodoende is het mogelijk om groen en water rechtstreeks te bestemmen en er voor dit gebied niet de noodzaak is om de 30% regel op te nemen. Wij kunnen noch uit de plankaart noch uit de regels opmaken dat een ieder van deze locaties waarop u het IKC respectievelijk het sportcomplex wenst te realiseren voldoet aan 30% groen, water en speelvoorziening. Deze locaties zijn tenslotte in het hart gelegen van de woongebieden —1 t/m 3 en kunnen daardoor aanzienlijk bijdragen aan de door uw gemeente gewenste groene uitstraling van dit gebied c.q. van Hellevoetsluis. Bij deze verzoeken wij u om aan te geven of binnen het ontwikkelingsgebied Sportlaan e.o., exclusief de locatie van Vermaat welke zelf zorg draagt voor voldoende groen, water en speelvoorziening, wordt voldaan aan het percentage van 30%,</p>	<p>Het moge duidelijk zijn dat de gemeente aan haar eigen beleid voldoet, waaronder de 30% regeling voor groen-, water- en speelvoorzieningen. Om die reden zijn tussen de fase van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen van het sportcomplex en het IKC verder uitgewerkt. Als gevolg daarvan zijn de bestemmingen 'Sport-sportcomplex' en 'Maatschappelijk – IKC' verkleind en de gronden daaromheen specifiek bestemd voor 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'. Vanwege deze specifiekere bestemmingen wordt binnen het gemeentelijk ontwikkelgebied reeds voldaan aan de 30% regel en is die regel niet meer opgenomen binnen de kleinere bestemmingen 'Sport – sportcomplex' en 'Maatschappelijk – IKC'.</p>

	in bijzonder voor de locaties waarop het IKC respectievelijk het Sportcomplex zal worden gerealiseerd.	
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Ten aanzien van de punt a, d, f, g, h, i, j en k wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor de overige onderdelen geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>8.</b>	<b>Reclamant 8</b>	
	<p>Reclamant maakt bewaar tegen het openstellen van diverse verbindingen voor gemotoriseerd verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De parkeerplaats tegenover het perceel Molenweg 3</li> <li>- Moriaanseweg Oost tussen perceel 76 en 78</li> <li>- Moriaanseweg Oost tussen perceel 118 en 120</li> <li>- Triathlonweg tussen perceel 12 en 13</li> </ul>	<p>De genoemde routes zijn te smal voor gemotoriseerd verkeer. Er zijn dan ook geen plannen om deze verbindingen open te stellen of anderszins aan te passen.</p> <p>Voor de ontsluiting van Woongebied – 2 wordt een verbinding met de Sportlaan gemaakt. Verder zal de Molenweg op termijn worden opengesteld voor langzaam verkeer.</p> <p>De parkeerplaats tegenover Molenweg 3 is aangelegd ten behoeve van de daar aanwezige dierenspeciaalzaak. Dit gedeelte blijft echter een doodlopende weg voor autoverkeer.</p>
	<p>Reclamant geeft aan dat de huidige wateroverlast eenvoudig kan worden opgelost door oude dicht gestorte watergangen open te graven, zoals bijvoorbeeld de huidige langzaamverkeersroute tussen de Moriaanseweg Oost 118 en 120.</p>	<p>In het Masterplan voor de nieuwe wijk is rekening gehouden met de bestaande waterproblematiek. Naast waterberging dient ook te worden gezorgd voor een goede doorstroming van het water, om zo stilstaand water te voorkomen. De waterstructuur zoals opgenomen in het Masterplan zorgt hiervoor. Door een verbinding met de hoofdwatgang is de doorstroming van het water gewaarborgd. Daarbij is het uitgangspunt dat het tevens moet gaan om zichtbaar water (voor zover gelegen in openbaar gebied) gekoppeld met groen en fietsroutes. Een dergelijke inrichting draagt bij aan de kwaliteit en de beleving van de nieuwe wijk.</p> <p>Een watgang langs achterkanten van woningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van voormalige watergangen, is niet wenselijk vanuit beheer en ook niet vanuit de ambities voor de nieuwe wijk, aangezien deze watergangen dan alleen een meerwaarde zouden hebben voor een beperkte groep omwonenden.</p>
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>9.</b>	<b>Reclamant 9</b>	
	Reclamant geeft aan dat de grens tussen de bestemming Wonen en Maatschappelijk (perceel Moriaanseweg West 47) niet correct is opgenomen.	Op basis van de vergunde bouwtekening uit 1989 en de huidige kadastrale grenzen blijkt de grens tussen de bestemming Wonen en Maatschappelijk inderdaad niet helemaal te kloppen. Dit wordt aangepast zodanig dat de grens tussen de twee percelen op de kadastrale grens komt te liggen.
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>10.</b>	<b>Reclamant 10</b>	
	<p>Reclamant geeft aan dat het bouwvlak te klein is ingetekend en verzoekt daarnaast om de regels voor het bouwen op de erfscheiding aan te passen van 1 meter naar 0,5 meter.</p>	<p>Het bouwvlak blijkt inderdaad te klein te zijn ingetekend. Dit wordt aangepast in de zin dat de bebouwing aan de achterzijde van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gelegd (vergroten bouwvlak). Voor wat betreft het bouwen in relatie tot de erfgrans wordt de huidige 1 meter in stand gelaten. Dit sluit aan op de regels uit het huidige plan Noordwest, het handboek bestemmingsplannen van de gemeente en de regels voor vergunningvrij bouwen.</p>
<b>Conclusie</b>		
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

<b>11.</b>	<b>Reclamant 11</b>	<p>In tegenstelling tot wat indieners van de zienswijze aangeven, voorziet het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Helvoet wel degelijk in de twee tankstations door middel van de aanduiding 'Verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg (vm)'. Beide locaties zijn voorzien van de bestemming Bedrijf met de voornoemde aanduiding.</p> <p>Echter ter plaatse van de Moriaanseweg West 62 is de aanduiding ter plaatse van het bedrijfsgebouw opgenomen (zoals ook het geval was in het vigerende bestemmingsplan). Nu het tankstation gesitueerd is op de bestemming Verkeer, zal de aanduiding daar worden opgenomen.</p> <p>Ter plaatse van de Rijksstraatweg 65 is de aanduiding zoals gezegd opgenomen binnen de bestemming Bedrijf en niet binnen de bestemming Gemengd. Alle voorzieningen van het tankstation alsook het gebouw vallen binnen de bestemming bedrijf met de aanduiding (vm).</p> <p>Voorts is inderdaad gebleken dat de voorgeschreven maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 3m, te laag is. Ter plaatse van de aanduiding (vm) zal de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voorzieningen, zoals een luifel ten behoeve van de tankstations worden gewijzigd in maximaal 6 m.</p>
		<b>Conclusie</b>
De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.		