

Hellevoetsluis

Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe vesting fase 3

Nota inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:
20171764

opdrachtgever:
Ing. W. Groenen

versie

datum:
10-5-2019
08-07-2019

status:
concept
definitief

1. Inleiding

De transformatie van het voormalige bedrijventerrein Molshoek in drie hoofdfasen nadert zijn afronding door de ontwikkeling van het woningbouwplan Nieuwe vesting fase 3. Voor de realisatie van dat woningbouwplan is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorontwerp bestemmingsplan “Nieuwe vesting fase 3” is daartoe opgesteld en in procedure gebracht.

Procedure

In de periode van 28 februari tot en met 17 april 2019 konden omwonenden en andere belanghebbenden een inspraakreactie indienen omtrent het plan. Op 2 april 2019 heeft er ook een inloopavond plaatsgevonden. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn de overlegpartners, zoals provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandse Delta en onze buurgemeenten, in de gelegenheid gesteld een reactie kenbaar te maken.

Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

In totaal heeft het college van burgemeester en wethouders zeven reacties ontvangen, namelijk 3 inspraakreacties en 5 reacties van overlegpartners. Deze reacties zijn in voorliggende nota samengevat en beantwoord. In deze nota is ook een overzicht opgenomen van bestemmingsplanwijzigingen naar aanleiding van de reacties en ambtshalve wijzigingen.

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Wettelijk vooroverleg en inspraak	1
2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	1
2.2. Inspraakreacties	5
3. Wijzigingen	10

De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Nieuwe vesting fase 3” zijn samengevat en beantwoord. In de beantwoording wordt ook aangegeven of een reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Reacties van:

1. Gemeente Nissewaard
2. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
3. Afdeling Ondergrond-BOOR
4. Waterschap Hollandse Delta.
Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De reacties en beantwoording luiden als volgt:

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Gemeente Nissewaard	
	Gemeente Nissewaard is op de hoogte van dit initiatief; de woningaantallen en woningtypen en de locatie passen in de afspraken met de Voorne-Putten gemeenten, met de regio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. Het plan draagt op goede en passende wijze bij aan de regionale opgave waar beide gemeenten aan werken. Gemeente Nissewaard heeft derhalve geen verdere opmerkingen.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
2.	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	
	De provincie Zuid-Holland stemt in met dit voorontwerpbestemmingsplan. Het plan is conform het provinciaal beleid.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
3.	Boor	
	Vanuit archeologie heeft het voorontwerp een aanpassing in de regels. Conform het bestemmingsplan Molshoek geldt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor ingrepen die dieper reiken dan 350 cm en die tevens een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan. Deze versoepelde marges zijn	De reactie wordt overgenomen en de planregels worden aangepast.

	gebaseerd op het feit dat hier al onderzoek heeft plaatsgevonden. In de Regels staat echter op verschillende plekken nog 100 m2 en 40 cm -mv. Dit moet nog worden aangepast.	
4.	Waterschap Hollandse Delta	
A.	Voor het waterschap Hollandse Delta zijn er belangen omdat de werken uitgevoerd worden nabij waterstaatswerken (waterkering en oppervlaktewaterlichamen) die opgenomen zijn in de legger. Waterkering: De waterkering betreft een secundaire en tevens boezemkade. De stabiliteit van de waterkering mag niet verslechteren. Aangezien er geen bebouwingslijn (zonering) waterkering in dit plan staat, kan een beoordeling ten opzichte van de waterkering alleen maar globaal aangegeven worden. Aandachtspunt is de half verdiepte parkeergarage onder de appartementen. Wellicht dat dit niet mogelijk is vanwege de aanwezigheid van de waterkering en de veiligheidszone die vrij moet blijven van bebouwing en beplanting. Initiatiefnemer zal aan moeten tonen dat de werken geen nadelige gevolgen hebben voor de stabiliteit en daarmee faalkansmechanisme van de waterkering.	De geplande bebouwing en parkeergarage liggen niet in (de beschermingszone van) de waterkering. De waterkeringszone is wel weergegeven op de plankaart, in tegenstelling tot wat het waterschap hierover opmerkt. De waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt aangevuld waarbij expliciet wordt aangegeven dat er niet wordt gebouwd in de waterkeringszone. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal de initiatiefnemer aantonen dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de stabiliteit van de waterkering.
	Aandachtspunt is dat de watergang die gedempt wordt geheel opnieuw gegraven moet worden en dat er geen nieuwe doodlopende einden mogen ontstaan. Werken in waterstaatswerken zijn o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014 vergunningplichtig. Het betreft een normale vergunningprocedure, maar een positief besluit hangt af van de geplande uitvoering en het waarborgen van de veiligheid, stabiliteit en faalkansmechanisme van de waterkering en het waarborgen van het watersysteem. Voorafgaand aan een dergelijk plan is het advies aan de initiatiefnemer om te controleren of de werken voldoen aan 'de nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem' BL-01 voor bouwwerken in- en nabij waterkeringen www.wshd.nl/vergunningen<http://www.wshd.nl/vergunningen> Ruimtelijk gezien kan het waterschap instemmen met het herinrichten van de locatie als de belangen van het waterschap in acht	De compensatie van het gehele plan Nieuwe Vesting fase 1 t/m 3 is reeds voorgelegd aan het waterschap en akkoord bevonden. In het compensatievoorstel zijn de te dempen sloten 100% gecompenseerd en is voorzien in 10% compensatie voor de toename van het verhard oppervlak. De berekening is toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Voor wat betreft de afwatering/doodlopende slootuiteinden: in fase 2 is een nieuwe watergang aangelegd die de te behouden sloot tussen het Kanaal en de voormalige trambaan verbindt met de hoofdwatergang langs de Dreef. De afwatering van de dijsloot verbetert hierdoor ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Er worden geen nieuwe doodlopende slootuiteinden gecreëerd.

	genomen worden en de waterstaatswerken gewaarborgd blijven.	
5.	VRR	
	Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2.2. Inspraakreacties

In verband met privacywetgeving worden de namen van particulieren niet vermeld in deze nota. In plaats van namen wordt gesproken over inspreker 1 t/m 3.

Reacties van:

1. Insprekers 1
2. Insprekers 2
3. Insprekers 3

De reacties en beantwoording luiden als volgt:

Nr.	Insprekers 1	Beantwoording
1.	Insprekers zijn geïnteresseerd in een woning en willen graag op de hoogte gehouden worden van de verkoop van de woningen.	Geïnteresseerden voor de verkoop van woningen kunnen contact opnemen met Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.: https://www.vanwijnen.nl/contact/

2.	Insprekers 2	
A.	Insprekers kunnen zich niet vinden in het voorontwerp bestemmingsplan omdat binnen het voorgestelde plan de woning met kantoorruimte - niet meer terug te vinden is Hoewel de eigenaren van de grond en opstallen, inmiddels al geruime tijd geleden, door projectontwikkelaar Van Wijnen zijn benaderd met de mededeling dat zij de locatie willen verwerven, heeft de eigenaar tot op heden geen passend bod hiervoor mogen ontvangen. Insprekers verzoeken de gemeente Hellevoetsluis en projectontwikkelaar Van Wijnen het huidige plan zodanig aan te passen dat de bestaande woning met kantoorruimte aan de Molshoek 4/5 ingepast wordt in het bestemmingsplan.	Gelet op de centrale ligging van Molshoek 4 en 5 in het plangebied, is het in dit stadium van het plan niet mogelijk en gewenst om de bestaande bebouwing op Molshoek 4 en 5 te behouden. De gehele structuur van de buurt en het gehele plan is afhankelijk van de schaal en het stedenbouwkundige ontwerp. Door een onafhankelijke taxateur is een gevalideerde taxatie opgesteld van pand en perceel Molshoek 4-5. Van Wijnen heeft meerdere aanbiedingen gedaan aan de eigenaar van Molshoek 4-5 welke ruim (145%) de getaxeerde waarde overstijgen. Tot heden heeft de eigenaar geen enkele toenadering gezocht naar Van Wijnen om samen tot overeenstemming te komen. De architectuur en stedenbouwkundige benadering van deze fase 3 sluit naadloos aan bij de reeds gerealiseerde fasen 1 en 2. Behoud en inpassing van pand en perceel Molshoek 4-5 past niet in het vastgestelde stedenbouwkundige plan en het verkavelingsplan, waarmee het college reeds heeft ingestemd. Inpassing is desondanks toch onderzocht. Als gevolg van de vorm van het bestaande perceel zou door inpassing een hele vreemde situatie ontstaan in de stratenstructuur en buitenruimte, wat fors afbreuk doet aan de beoogde kwaliteit van dit nieuwe woongebied. Tot slot zou als gevolg van de geluids- en geurcontouren, waarmee met de huidige functie rekening moet worden gehouden, inpassing leiden tot het schrappen van woningen, waardoor het plan financieel niet meer haalbaar wordt.

B	Duurzame verstedelijking: een (onder architectuur gebouwd) pand als Molshoek 4&5 afbreken om andere woningen te bouwen is niet bepaald duurzaam.	Het verduurzamen van een ouder pand is een kostbare aangelegenheid. Omdat bij nieuwbouw al direct rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid zijn deze woningen veel meer energie zuinig dan bestaande bouw.
C.	De huidige woning komt tegemoet aan de vraag naar gelijkvloerse woningen voortkomend uit de vergrijzing: het woongedeelte van Molshoek 4 & 5 is een riant gelijkvloers appartement - een lift is zonder moeite te realiseren.	In het woningbouwprogramma worden woningen voorzien die zonder enige aanpassing volledig aansluiten op de markt qua omvang, toegankelijkheid en prijs. Met de realisatie van de woningen worden aanzienlijk meer marktconforme woningen gebouwd dan met het behouden van één bestaande woning kan worden gerealiseerd.
D.	Routekaart Duurzaam Voorne Putten: de meest duurzame energie is energie die niet verbruikt wordt: dus behouden van dit solide pand.	Hoewel de opmerking strikt genomen juist is, is een bestaande oudere woning minder energiezuinig dan nieuwbouw. Het koste wat koste behouden van een bestaand pand is niet per definitie duurzamer dan nieuwbouw.
E.	Woonvisie 2016-2020: de ambitie voor het lokale woonbeleid is: "Voor alle inwoners van de gemeente kunnen voorzien in een geschikte woning — passend bij de financiële mogelijkheden. Dit is geheel op deze situatie van toepassing.	Met de realisatie van de nieuwe woningen worden aanzienlijk meer marktconforme woningen gebouwd dan met het behouden van één bestaande woning kan worden gerealiseerd.
F.	Groen structuurplan' doel bestaand groen behouden. Het pand is rondom ruim voorzien van groen: ook in het licht van de beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu en de daarin aangegeven 3P's is het logisch/aannemelijk dat dit pand blijft.	Inderdaad is in het Groenstructuurplan opgenomen dat bestaand groen in het plangebied zoveel mogelijk behouden moet blijven en ingepast moet worden in de plannen. Er staat echter bij dat dit met name geldt voor (oude) bomen en ecologisch of cultuurhistorisch waardevolle groenelementen, zoals houtwallen, bosjes, rietlanden en waterelementen. Dat is hier niet aan de orde.
G.	Binnen het thema duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt onder andere genoemd dat alle partijen, waaronder de huidige bewoners, actief betrokken moeten zijn bij de ontwikkeling. Tot op heden hebben wij daar niets van gemerkt.	Het klopt dat het altijd de intentie van de gemeente is om omwonenden en belanghebbenden tijdig te betrekken bij ontwikkelingen. De start van de ontwikkeling van de Nieuwe Vesting (fase 1) dateert al van 2008; toen is het stedenbouwkundig plan gemaakt. In die periode zijn betrokkenen actief uitgenodigd om hun inbreng te geven op de plannen. Er is toen gesproken met de klankbordgroep Kanaalzone en met omwonenden op een informatieavond op

		23 juni 2008. Naar aanleiding van die bijeenkomsten is het stedenbouwkundigplan aangepast en op 16 december 2008 door het college vastgesteld. Naar aanleiding van diverse aanbevelingen van de diverse raadsfracties en een aanvullende reactie van de Klankbordgroep is het stedenbouwkundigplan definitief vastgesteld op 24 maart 2009. In het kader van de inspraak tijdens de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Molshoek heeft op 28 juni 2011 een laatste aanpassing van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Toen is ook besloten voor fase 3 een aparte bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Vervolgens zijn eerst de eerste twee fases van het bouwplan aangelegd, altijd met de intentie om ook de derde en laatste fase van het plan te realiseren. Daarvoor wordt nu de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dat gebeurt op basis van het al eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan. Dat is de basis geweest voor het opstellen van het bestemmingsplan. Daardoor is er in deze fase sprake geweest van een kleinschaligere wijze van betrekken van omwonenden, via schriftelijke informatie en een inloopavond. Het uitgebreider betrekken van omwonenden heeft dus wel plaatsgevonden, maar al geruime tijd geleden.
H.	Gebouwen hebben niet alleen een functie voor mensen, maar leveren ook een bijdrage aan de biodiversiteit in de gemeente (denk hierbij o.a. aan de huismus, egel, koolmees en insecten. Uit ervaring kunnen wij zeggen dat ook aan dit aspect wordt voldaan op dit perceel.	Met natuurinclusief bouwen wordt vooral de functie van de gebouwen voor biodiversiteit bedoeld en niet die van de tuin. Het belangrijkste doel van natuurinclusief bouwen is het aanbieden van nestplaatsen voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van speciale inmetstelstenen en/of het opschuiven van de vogelschroot en het realiseren van nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen door het toegankelijk maken van de spouwmuur en/of het inmetselen van speciale vleermuisstenen. De ontwikkelende partij gaat deze speciale

		inmetstelstenen toepassen in de nieuwbouw.
I.	Op basis van het bovenstaande verzoeken insprekers het plan aan te passen waarbij zij graag bereid zijn om mee te denken in deze ontwikkeling.	Op basis van voorgaande beantwoording geeft de reactie van insprekers geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3.	Insprekers 3	
A.	Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen geplande openstelling/ in stand houden van de ontsluiting van de Nieuwe Vesting voor gemotoriseerd verkeer via de Kanaalweg Oostzijde zoals deze wel op tekening voor bouwfase 3 is ingetekend en ook door de gemeente op de inloopavond d.d. 02 april jongstleden beaamd. De klankbordgroep Kanaalzone heeft vanaf de planontwikkeling regelmatig overleg gehad met de gemeente. Hierbij is o.a. de afspraak gemaakt dat de huidige toegang tot de Molshoek van de Kanaalweg O.Z. ten eerste niet gebruikt zou gaan worden voor het reguliere bouwverkeer en dat deze doorgang ook niet opengesteld zou worden voor de gemotoriseerde voertuigen voor bewoners / bezoekers van de Nieuwe Veste. Dit betekent dat zodra fase 2 is afgerond c.q. de bewoners de sleutels van de woningen hebben ontvangen er geen verkeersbewegingen van gemotoriseerde voertuigen van fase 1,2 en later fase 3 van de Nieuwe Veste via de toegangsweg naar de Kanaalweg Oostzijde meer zullen kunnen plaatsvinden. Er dient dus vanaf het gereedkomen van deze 2e fase een fysieke afsluiting te komen met alleen een doorgang voor voetgangers en langzaam verkeer middels bijv. een wandel- en fietspad en zo nodig een calamiteiten doorgang, zoals destijds is afgesproken en vastgelegd. Deze afsluiting welke ook breed gedragen is door de klankbordgroep is genomen in het kader van de beperking van de verkeersbewegingen langs de Kanaalweg Oostzijde t.b.v. de bewoners en vanwege de aanleg van een wandel- en fiets promenade langs deze weg.	Het stedenbouwkundig plan voor de Molshoek / Nieuwe Vesting is naar aanleiding van bespreking met onder andere de Klankbordgroep op een aantal onderdelen aangepast. De afsluiting van de huidige doorgang tussen de Kanaalweg OZ en de Molshoek wordt daarbij niet genoemd. Het wel of niet afsluiten van de betreffende doorgang wordt echter niet in het kader van het bestemmingsplan geregeld. Het betreft een verkeersmaatregel, waarvoor op een later moment gekozen kan worden bij de definitieve inrichting van het gebied. De huidige visie voor de Kanaalweg OZ gaat uit van een recreatieve inrichting (lees verkeersluw). In dat beeld past een afsluiting van de doorgang voor autoverkeer. Daarmee zou de hele woonwijk Nieuwe Vesting (met ca. 225 woningen) via één ontsluitingsweg (Spoorbaan) worden ontsloten. Of dat voldoende is kan op dit moment nog niet worden overzien. Op welke wijze de afsluiting wordt uitgevoerd is op dit moment nog niet bekend. Te zijner tijd zal hierin een keuze worden gemaakt.

3. Wijzigingen

Naar aanleiding van de overleg- en de inspraakreacties, ambtshalve wijzigingen en wensen van de ontwikkelaar is het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast:

- In paragraaf 2.2 is de verwachte ontwikkeling van fase 3C beschreven.
- Paragraaf 4.1 is aangevuld naar aanleiding van het besluit op de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling.
- Paragraaf 4.2 is aangevuld met de verwachte aanpassing ten aanzien van de huidige ontsluiting Kanaalweg Oostzijde en de Spoorbaan.
- Paragraaf 4.9 is aangevuld naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap.
- Hoofdstuk 5 is aangepast naar aanleiding van de Nota inspraak en overleg.
- In de bijlagen is de Nota inspraak opgenomen en het raadsbesluit op de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling.