

Hellevoetsluis

bestemmingsplan Nieuwe vesting fase 3

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:
20171764

opdrachtgever:
Ing. W. Groenen

versie

datum:
03-10-2019
09-12-2019

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 bestemmingsplan is ook nodig om eventueel over te kunnen gaan tot onteigening. Nog niet alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van de ontwikkelende partij. De onderhandelingen over de (minnelijke) verwerving van de gronden aan de Molshoek 4 en 5 zijn nog gaande.

Procedure

Momenteel is er sprake van een ontwerp bestemmingsplan “Nieuwe vesting fase 3”. Dit ontwerp bestemmingsplan is met ingang van 25 juli voor een ieder ter inzage gelegd. In de periode van 25 juli tot en met 4 september 2019 kon een ieder, waaronder omwonenden en andere belanghebbenden een zienswijze indienen omtrent het plan.

Nota van beantwoording zienswijzen

In totaal heeft het college van burgemeester en wethouders één zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze is in de voorliggende nota samengevat en beantwoord.

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Zienswijzen	4
1.2. Opmerkingen raadsie WWR	4
2. Wijzigingen	5

1.1. Zienswijzen

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

De reactie en beantwoording luidt als volgt:

1.	Reclamant	
a.	Reclamanten zijn het niet eens met de beantwoording op hun eerdere inspraakreactie om het bestaande pand Molshoek 4 en 5 niet in te passen in het bestemmingsplan. Om die reden wordt het verzoek herhaald.	Het is duidelijk dat er een verschil van mening bestaat tussen reclamanten en de gemeente/ontwikkelaar voor wat betreft de inpassing van de bestaande bebouwing aan de Molshoek 4 en 5. In de ingediende zienswijze worden evenwel geen nieuwe argumenten aangebracht die aanleiding zouden kunnen geven om tot een andere conclusie te komen. Volledigheidshalve wordt de beantwoording op de inspraakreactie hier dan ook herhaald. 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. 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.	Reclamanten zij eventueel bereid om een deel van het perceel aan de straatzijde te verkopen zodat de gevolgen voor het aanpassen van de ontsluitingsstructuur kunnen worden beperkt	Gelet op onze reactie onder punt 1 zou de eventuele aankoop van gronden aan de straatzijde niet een wezenlijk beter plan tot gevolg hebben.
c.	Voor reclamanten is het argument dat inpassing van de bestaande bebouwing Molshoek 4 en 5 tot gevolg heeft dat er geen sprake meer is van een financieel haalbaar plan, niet relevant	In onze reactie op uw inspraakreactie hebben wij aangegeven dat het inpassen van de bestaande woning vanuit het stedenbouwkundig plan ongewenst is. Ook heeft dit tot gevolg dat er minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat is de hoofdreden om niet mee te gaan in uw verzoek. Voor de Hellevoetse gemeenschap is het echter van belang dat er nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Voor de gemeente en de ontwikkelaar maakt een financieel haalbaar plan het verschil tussen wel of geen woningen bouwen. Vandaar dat dit voor de gemeente en ook de ontwikkelende partij wel degelijk een argument is.
d.	Reclamanten gaan in op de gesprekken die er zijn geweest met de projectontwikkelaar in verband met wens om de gronden aan te kopen. Reclamanten zijn niet blij met de gang van zaken en voelen zich niet serieus genomen. Zo zijn de biedingen van de projectontwikkelaar (veel) te laag en is de communicatie gebrekkig. Het stoort reclamanten van dat de reactie van de gemeente geheel gebaseerd is op de informatie van Van Wijnen. Zo zou ook vanuit de gemeente contact worden opgenomen, iets wat tot op heden niet is gebeurd. De hele gang van zaken trekt een zware wissel op de reclamanten.	Wij begrijpen dat het gaat om een lastig proces waarbij de verwachting wellicht uiteen lopen. Het gaat om een langlopend proces waarbij ook sprake is geweest van wisselende contactpersonen. Dat neemt niet weg dat Van Wijnen meerdere gesprekken heeft gevoerd met reclamanten over de aankoop van hun pand en het perceel. Hiervoor is door een onafhankelijke taxateur een gevalideerde taxatie opgesteld. Op basis daarvan heeft Van Wijnen meerdere aanbiedingen gedaan welke ruim (145%) van de getaxeerde waarde overstijgen. Reclamanten hebben tot zeer recentelijk geleden nog geen enkele toenadering gezocht naar Van Wijnen om samen tot overeenstemming te komen. De gemeente is hiervan op de hoogte en houdt dit proces en de uitkomsten van deze overleggen nauwlettend in de gaten. Hier zijn ook duidelijke afspraken over gemaakt tussen Van Wijnen en de gemeente. Hoewel er inderdaad geen sprake is van een direct contact tussen

		reclamanten en de gemeente in deze overleggen, is de gemeente wel degelijk betrokken bij dit proces. Er is dan ook geen sprake van een éézijdige reactie van de kant van Van Wijnen. Wij hopen ook dat reclamanten er zo spoedig mogelijk met Van Wijnen uitkomen. Mocht dat niet het geval zijn dan zal de gemeente bezien welke andere mogelijkheden er zijn om uw gronden te verwerven.
--	--	--

1.2. Opmerkingen raadsclie WWR

- Is er een indicatie te geven voor de stikstofuitstoot?
Antw: een stikstofberekening is inmiddels uitgevoerd en opgenomen in het bestemmingsplan. De uitkomsten laten zien dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de uitstoot van stikstof, zowel in de aanleg- als gebruiksfase.
- Sociale woningbouw
Antw: sociale woningbouw is gerealiseerd in fase 1. Het plan sluit aan op de regionale woningmarktafspraken én afspraken die in de gesloten anterieure overeenkomst zijn omschreven. Meer sociale woningbouw in het woongebied Nieuwe vesting dan de 20 bestaande sociale huurwoningen maakt geen deel uit van die afspraken. In verband hiermee is sociale woningbouw niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De realisatie van meer sociale woningbouw in Hellevoetsluis is een bespreekpunt in het totstandkomingsproces van de nieuwe gemeentelijke woonvisie (begroting 2020).
- Wat betekent afkorting pp in tabel verkeersgeneratie op blz 25? Semi-bungalow staat niet in tabel.
Antw: De afkorting 'pp' in tabel 4.2 gaat vervangen worden door de afkorting 'mvt'. Mvt betekent motorvoertuigbewegingen. Deze afkorting zal in het bestemmingsplan worden verklaard. De semi-bungalow wordt aan de tabel toegevoegd.
- Welke woning wordt bedoeld met de semi-bungalow
Antw: de semi-bungalow is de semi-vrijstaande woning die aansluit op de acht 2/1 kap woningen (figuur 2.2 op pagina 12 van het ontwerpbestemmingsplan).
- Groene daken niet laten meetellen voor halen van 30% groen, water en spelen. Wil groen realiseren op de grond.
Antw: gestreefd wordt naar 30% groen, water spelen. Indien dit niet gehaald wordt, zijn groende daken en toepassing van groene hagen in de tuin een goede compensatie.
- Is thema water adaptatie goed meegenomen?
Antw: water adaptatie is een vast terugkomend thema, dat ook bij dit bestemmingsplan is meegenomen.

2. Wijzigingen

Naar aanleiding van de ontwikkeling omtrent het Programma Aanpak Stikstof is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan. Het onderzoek zelf is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het aantal woningen is van 83 verlaagd naar 78, dit is verwerkt in de toelichting en de regels. De onderzoeken zijn niet aangepast omdat de conclusie in stand blijft en er marginale verbeteringen zullen optreden.

Overige ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn hieronder beschreven:

Toelichting	Omschrijving aanpassing
1.1	Figuur 1.1 Figuur plangebied
1.2	Tekstuele aanpassing begrenzing van het plangebied
2.2	Figuur 2.1 gewijzigd ontwerp
2.2	Tekstuele toevoeging Trambaanpad
3.2	Figuur 3.2 gewijzigd ontwerp
3.2.2	De woningbehoefte waar aan getoetst was is gebaseerd op de WBR 2016. Inmiddels heeft de gemeente woningmarktafspraken gemaakt en is er door de provincie een nieuwe woningbehoefteraming opgesteld. Deze is verwerkt.
3.2.3	De regionale woningmarktafspraken zijn ondertekend, de tekst hierover is aangepast.
3.5.5	Wijze waarop natuur inclusief bouwen wordt toegepast is toegevoegd
4.1	Paragraaf toegevoegd ter uitleg van het gewijzigde woningaantal
4.2	Tekst toegevoegd in verband met het opnieuw bekrachtigen van de m.e.r. beoordeling.
4.9	De paragraaf ecologie, onderdeel gebiedsbescherming, is aangevuld met de resultaten uit de stikstofberekening.
4.3	Uitleg gewijzigd woningaantal toegevoegd (zowel bij parkeren als intensiteit).
4.3	De verkeersparagraaf is op enkele onderdelen aangevuld en de tabellen zijn verduidelijkt.
4.9	Wijze waarop natuur inclusief bouwen wordt toegepast is toegevoegd.
4.10	In deze paragraaf zijn enkele tekstuele verbeteringen aangebracht.
4.8	In deze paragraaf zijn enkele tekstuele verbeteringen aangebracht.
5.1.2	Dit onderdeel is aangepast naar aanleiding van de nota zienswijzen.
Bijlagen	
Bijlage 6	Stikstofberekening is opgenomen als bijlage
Bijlage 10	Raadsbesluit m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage
Bijlage 12	Nota zienswijzen is opgenomen als bijlage
Planregels	
Artikel 3	Bij de afwijkmogelijkheid voor de aanleg van parkeerplaatsen ook eventuele aantasting van de cultuurhistorische waarde van het Trambaanpad mee te wegen.

Artikel 6	Opgenomen in de specifieke gebruiksregels dat niet de hele grond mag worden verhard
Artikel 7	Maximum aantal te bouwen woningen aangepast (totaal nu max 78 i.p.v. 83)
Artikel 8	Correcte diepte een oppervlakte opgenomen