

Hellevoetsluis

Ontwerpbestemmingsplan Zandpad 36

nota inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:
20180114

opdrachtgever:
Ing. W. Groenen

versie

datum:
19-12-2018
30-07-2019

status:
concept
definitief

Inhoud

1. Overleg/inspraakreactie	blz. 5
1.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	5
1.2. Inspraakreacties	7

1. Inleiding

Aannemersbedrijf de Bruijne is voornemens om uit de kern van Nieuwenhoorn te verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente Hellevoetsluis. Om de verhuizing financieel haalbaar te maken wil De Bruijne na het verlaten van het zandpad 36 te Nieuwenhoorn woningbouw realiseren. Het gewenste woningbouwplan is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan, daarom is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan “Zandpad 36” opgesteld, en in procedure gebracht.

Procedure

In de periode van 18 oktober tot en met 14 november 2018 konden omwonenden en andere belanghebbenden een inspraakreactie indienen omtrent het plan. Op 30 oktober 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 12 reacties ontvangen, namelijk 7 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.

2. Overleg en inspraakreactie

2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Zandpad 36” zijn samengevat en beantwoord. In de beantwoording wordt ook aangegeven of een reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reacties van:

1. Gemeente Westvoorne
2. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
3. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid;
4. Afdeling ondergrond BOOR;
5. Waterschap Hollandse Delta.

De reacties en beantwoording luiden als volgt:

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Gemeente Westvoorne	
	Gelet op de afstand van het plangebied tot Westvoorne en de aard en inhoud van het plan worden er geen effecten op de gemeente Westvoorne verwacht. Wij gaan er verder vanuit dat de plannen zoals gebruikelijk voldoen aan de diverse (regionale) afspraken op het gebied van woningbouw. Gelet hierop wordt ingestemd met de voorontwerpen en is een formele overlegreactie niet nodig.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
2.	Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland	
	De provincie Zuid-Holland stemt in met dit voorontwerpbestemmingsplan.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
3.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	
	Rijkswaterstaat ziet geen aanleiding om een inhoudelijke reactie te geven op het plan.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
4.	Boor	
	Het BOOR ziet geen aanleiding om een inhoudelijke reactie te geven op het plan.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
5.	Waterschap Hollandse Delta	
	Waterschap Hollandse Delta ziet geen aanleiding om een inhoudelijke reactie te geven op het plan.	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 7.

Reacties van:

1. Insprekers 1;
2. Insprekers 2;
3. Insprekers 3;
4. Insprekers 4;
5. Insprekers 5;
6. Insprekers 6;
7. Insprekers 7.

De reacties en beantwoording luiden als volgt:

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Inspreker 1	
	Zou graag op de hoogte gehouden willen worden van de verkoop van de woningen.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Bij interesse in de woningen kan contact opgenomen worden met W. de Bruijne
2.	Inspreker 2	
	Zou graag op de hoogte gehouden willen worden van de verkoop van de woningen.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Bij interesse in de woningen kan contact opgenomen worden met W. de Bruijne
3.	Inspreker 3	
	De gronden ter plaatsen van het Zandpad 36 liggen ca. 25-30 cm hoger dan het achterpad behorende bij de Brijhoekstraat Kan dit verschil in de toekomstige situatie worden verminderd i.v.m. wateroverlast?	Er wordt Onderzocht wat de mogelijkheden zijn om bestaande waterproblemen op te lossen en te voorkomen dat het plan negatief effect heeft. Hoogtegegevens (oud en nieuw) en ook de onderbouwing van het nieuwe planpeil worden uitgewerkt in de technische uitwerking van het initiatief
4.	Inspreker 4	
	Verzoekt de gemeente om het eenrichtingsverkeer van de Roosenhoeklaan naar Smithilseweg op te heffen.	Het verkeersbesluit met betrekking tot de Smithilseweg staat los van de voorliggende ontwikkeling. De planontwikkeling is vooralsnog geen reden voor de gemeente om aanpassingen te doen aan de weginrichting. Doordat de gronden in privé eigendom zijn, is het niet mogelijk een dubbele stoep aan te leggen langs de Smithilseweg.
5.	Inspreker 5	
	Verzoekt de gemeente om een stoep aan te leggen aan weerszijde van de Smithilseweg.	Het verkeersbesluit met betrekking tot de Smithilseweg staat los van de voorliggende ontwikkeling. Doordat de gronden in privé eigendom zijn, is het niet mogelijk een dubbele stoep aan te leggen langs de Smithilseweg.

6.	Inspreker 6	
	Verzoekt de gemeente goed te kijken naar de route van het bouwverkeer in Nieuwenhoorn.	De routing van bouwverkeer is een onderdeel van de uitvoering. Het bestemmingsplan kan daar geen uitspraken over doen. Dat neemt niet weg dat er door de initiatiefnemer goed wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden van bouwverkeer en andere zaken voorafgaande aan de uitvoering en dat u hier voorafgaand aan de bouw over wordt geïnformeerd.
	Inspreker zou graag zien dat er rekening gehouden wordt met de onderkering van de panden i.v.m. de omliggende huizen.	Voorafgaand aan de bouw zal de initiatiefnemer een opname laten uitvoeren van de omliggende woningen (ten behoeve van het heien).

7.	Inspreker 7	
A	De rooilijn is niet gelijk aan de rest van de Smithilseweg.	Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak gelijk getrokken met de andere woningen aan de Smithilseweg.
B	Inspreker merkt op dat de goothoogte niet gelijk is aan de rest van de Smithilseweg.	Naar aanleiding van de inspraakreactie is de goothoogte gewijzigd naar 6m zoals in de rest van de straat.
C	Inspreker wil inzicht krijgen in de effecten van het plan ten aanzien van zon en schaduw.	De schaduw van de woningen zal zeer zelden de overkant van de straat halen. Derhalve is een bezonningsstudie overbodig.
D	Inspreker verzoekt de gemeente om een stoep aan te leggen aan weerszijde van de Smithilseweg	Het verkeersbesluit met betrekking tot de Smithilseweg staat los van de voorliggende ontwikkeling. De planontwikkeling is vooralsnog geen reden voor de gemeente om aanpassingen te doen aan de weginrichting. Doordat de gronden in privé eigendom zijn, is het niet mogelijk een dubbele stoep aan te leggen langs de Smithilseweg.
E	Inspreker betoogt dat er goed gekeken moet worden naar de bestaande stoep en de afstand tot het bouwvlak.	De verbeelding is dusdanig aangepast dat de stoep, de tuin en het bouwvlak in lijn zijn met de Smithilseweg.
F	Inspreker vraagt zich af of het realistisch is om 2 auto's achter elkaar te parkeren op de oprit; Waar parkeren de bezoekers? Wat is de toename van de parkeerdruk op de omgeving?	De reactie is terecht. Volgens de CROW mag parkeren op eigen terrein niet 1 op 1 worden gerekend. Er zal dus nog een oplossing moeten komen om te voldoen aan de parkeerbehoefte. De parkeervraag wordt geheel opgelost binnen het plangebied. Om de parkeervraag te borgen worden parkeren wordt aangeduid op de verbeelding en vastgelegd in koopovereenkomst toekomstige bewoners

	Hoe wordt omgegaan met de trillingen die ontstaan door heiwerkzaamheden?	Voorafgaand aan de bouw zal een opname worden gedaan van de omliggende woningen (ten behoeve van het heien).
--	--	--

3. Wijzigingen

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

- De boerderij wordt gesloopt, de bouwkundige staat is dusdanig slecht dat transformeren naar appartementen niet mogelijk is;
- Op de gronden van de boerderij zijn 4 rijwoningen beoogd;
- Het bouwvlak van de twee-onder één kapwoningen is gelijk getrokken met de andere woningen aan de Smithilseweg.
- De goothoogte van de twee-onder één kapwoningen gewijzigd naar 6m zoals in de rest van de straat.
- Er is extra parkeergelegenheid en tuin opgenomen in het plan.
- Er is een stikstofberekening uitgevoerd, deze is verwerkt in de toelichting en tevens bijgevoegd als bijlage.
- De quickscan natuur wordt geactualiseerd naar aanleiding van de voorgenomen sloop van de boerderij. Tevens is paragraaf 4.8 Natuurbescherming aangepast.
- Op de verbeelding is een voorwaardelijke verplichting opgenomen i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen in de boerderij.