



Van: Gertjan de Jong
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2208-170 - 22bo005914
Bijlage(n): 2

Onderwerp: HERZIEN raadsvoorstel
bestemmingsplan Hoek van Holland
Voorduin

Datum: 11 oktober 2022

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1.3, 2.1, 2.2 en 2.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1 en 1.2 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Hoek van Holland Voorduin",
NL.IMRO.0599.BP1142HvHVoorduin-on01 met bijbehorende ondergrond
BGT_104576 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het
voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Geen.

Toelichting:

Aanpassing na bespreking in de subcommissie bestemmingsplannen van 27 september 2022

Volgens het rijksbeleid dient de beschermingszone van de waterkeringen van rijksbelang te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen op het snijvlak



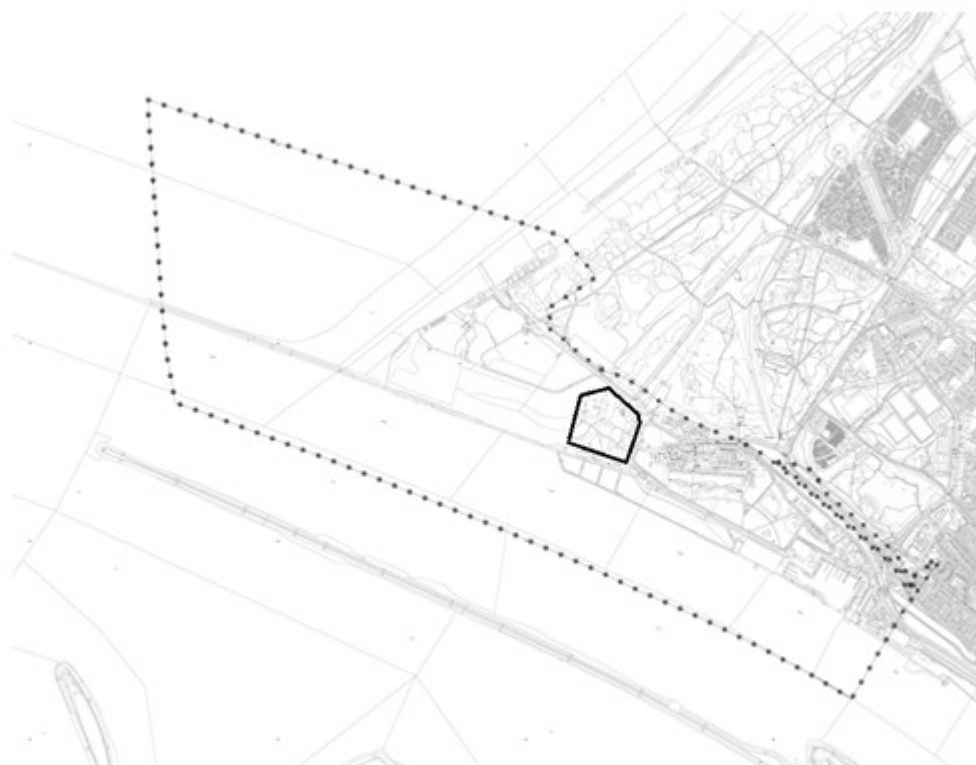
van de beschermingszones van twee waterkeringen van rijksbelang, de Zeewering en de Delflandsedijk (langs de Nieuwe Waterweg). In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bestemming en de aanduiding behorende bij de beschermingszone van de aangrenzende primaire waterkering, de Delflandsedijk, als "vrijwaringszone – dijk" opgenomen voor het plangebied. Dat had echter de bestemming en de aanduiding "vrijwaringszone – duin" behorende bij de Zeewering moeten zijn. De regeling van beide beschermingszones komt overeen. Voorgesteld wordt om deze kleine technische omissie aan te passen in de toelichting, de planregels en de verbeelding conform de ambtshalve aanpassing A1.

Aanleiding

Op 23 mei 2017 hebben wij besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het concept ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland Zuidwest", waarvan dit plangebied deel van uitmaakte.

Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan "Hoek van Holland Voorduin" ligt in het gebied Hoek van Holland. De begrenzing valt samen met de aanwijzing van het gemeentelijk monument Nordmole, gelegen in het Voorduin.



Figuur: plangrens van bestemmingsplan "Hoek van Holland - Zuidwest" met daarin de uitsnede van het plangebied "Hoek van Holland Voorduin".

Toelichting

Het opstellen van dit bestemmingsplan gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma actualiseren bestemmingsplannen. Voor het Voorduin geldt geen bestemmingsplan. In 2019 maakte dit gedeelte van het Voorduin nog onderdeel uit van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland Zuidwest". Tijdens de procedure is een verzoek voor aanwijzing van het Voorduin als gemeentelijk monument ingediend. Dit



verzoek tot aanwijzing heeft geleid tot het besluit van B&W om de gronden van het Voorduin uit het plangebied van het bestemmingsplan "Hoek van Holland Zuidwest" te knippen in afwachting van een weloverwogen besluit over het verzoek tot aanwijzing als gemeentelijk monument. Op 6 mei 2019 is vervolgens het gebiedsbestemmingsplan "Hoek van Holland Zuidwest" zonder het Voorduin gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling is aangegeven dat voor het Voorduin in een later stadium alsnog een bestemmingsplan wordt opgesteld. Op 21 april 2020 heeft B&W het Voorduin definitief aangewezen als beschermd gemeentelijk monument vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde, de gaafheid en herkenbaarheid en de stedenbouwkundige ensemblewaarden.

Het bestemmingsplan legt de huidige bestaande situatie vast. In het gebied ligt het militair ensemble van de voormalige Duitse luchtdoelbatterij Nordmole, Het bevat een militair complex met bunkers en bijbehorende voorzieningengebouwen. Enkele bunkers zijn in gebruik als museum en het voormalige kantinegebouw wordt gebruikt als restaurant "Het Jagershuis".

Milieu

Dit bestemmingsplan legt alleen de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Participatie

In de periode van terinzagelegging is op 21 juni 2022 een informatieavond georganiseerd waarbij een ieder vragen kon stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. De dorpsraad heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan in zijn vergadering van 7 juli 2022. Daarbij is geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met de uitgangspunten en doelstellingen van de dorpsraad.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.



Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

1 **mr. J. Geelhoed (EBH Legal) te Honselersdijk namens N.V. Hotel- en Caférestaurantbedrijf Het Jagershuis Hoek van Holland**

1.1 **Uitbreidingsmogelijkheden Badweg 1**

Reclamant constateert dat zijn percelen aan de Badweg 1 uitsluitend zijn bestemd voor het bestaande gebruik en dat de bouwmogelijkheden feitelijk zijn beperkt tot het hooguit kunnen verbouwen volgens de bestaande maten van de gebouwen.

Op basis hiervan is zijn conclusie dat in het ontwerp op dit moment nagenoeg geen enkele mogelijkheid voor uitbreiding of herontwikkeling van de percelen staat opgenomen. Reclamant vindt dat voor de onderhavige percelen in het ontwerp ten onrechte nagenoeg geen enkele mogelijkheid voor uitbreiding of herontwikkeling van de percelen is opgenomen.

Reactie:

De gronden van reclamant aan de Badweg 1 zijn gelegen binnen het gemeentelijke monument "Nordmole" en grenzen aan een natuurgebied. Vanwege de monumentale en landschappelijke waarden van het plangebied is ervoor gekozen om voor de aanwezige bebouwing de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen en vast te leggen in het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 **Bouwplannen**

Reclamant geeft aan dat ten onrechte zijn concrete plannen en aanvragen voor herontwikkeling in het geheel niet bij de besluitvorming zijn betrokken.

Reactie:

De bebouwing op de gronden van reclamant zijn gelegen binnen het gemeentelijke monument "Nordmole". Dit betreft een voormalige Duitse luchtdoelbatterij bestaande uit een complex van bunkers en bijbehorende voorzieningengebouwen. Op de gronden van reclamant liggen het voormalige kantinegebouw (het Jagershuis) en badhuis en een waterbunker, die allen onderdeel uitmaken van het ensemble.

Reclamant heeft in het verleden aanvragen ingediend met het plan om de aanwezige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een appartementencomplex van 19 appartementen van drie bouwlagen (de zogenoemde bunkerwoningen) op te richten. In 2017 is besloten aan een dergelijk plan geen medewerking te verlenen, omdat een dergelijk grootschalig bouwwerk de cultuurhistorische waarde van het bunkerensemble aantast. Reclamant heeft op 30 juni 2018 opnieuw een aanvraag ingediend voor de bouw van de 19 appartementen, een parkeerkelder en een restaurant ter plekke van het Jagershuis. Bij deze aanvraag ontbraken echter enkele vereiste documenten/onderzoeken, die nodig zijn om het plan inhoudelijk te kunnen beoordelen. Ook na meerdere verzoeken is deze aanvraag door reclamant niet meer aangevuld. Op grond van artikel 4:5, lid 1, onder c, van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij daarom juli jl. besloten om de bouwaanvraag niet verder in behandeling te nemen.



Vanwege de monumentale en landschappelijke waarden van het plangebied is ervoor gekozen om de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen en vast te leggen in het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Planschade

Reclamanten zijn van mening dat op hun gronden nagenoeg onbeperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden bestaan en dat deze bij het onderhavige opvolgende bestemmingsplan in beginsel moeten worden gerespecteerd. Zij wijzen erop dat in het geval deze mogelijkheden niet worden gerespecteerd, directe planschade die voor vergoeding in aanmerking komt ontstaat.

Reactie:

Hoewel wij ervan uitgaan dat geen sprake is van planschade, kan pas in een zogenoemde planschadeprocedure worden vastgesteld of daar sprake van is. Reclamanten dienen hiertoe een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Door een onafhankelijke commissie zal dan worden beoordeeld of reclamanten in aanmerking komt voor een tegemoetkoming.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2 Stichting "Vestiging Hoek van Holland" (Atlantikwall-Museum)

2.1 Bijdrage aan de ontwikkeling van het Voorduin

Reclamant geeft aan dat hij groot voorstander is van het verder beleefbaar maken van het gebied Voorduin. Reclamant geeft aan veel expertise te hebben met betrekking tot de Atlantikwall en wil graag zijn bijdrage leveren aan het proces rondom de ambitie om de beleefbaarheid van de cultuurhistorische landmarks te vergroten.

Reactie:

In het kader van de doelstellingen uit het Toeristisch Recreatief Ontwikkelperspectief Hoek van Holland (TROP) is gestart met de inventarisatie om het Voorduin als Verdedigingspark te ontwikkelen. Doel is daarbij in te zetten op zowel de versterking van de samenhang, de toegankelijkheid en de beleving van het militaire erfgoed als de versterking van de natuurwaarden en de natuurbeleving. Reclamant heeft hier zijn waardevolle bijdrage aan geleverd, net als diverse andere belanghebbenden. Het verdere proces rondom de ontwikkeling van het Voorduin wordt later dit jaar besproken met de dorpsraad Hoek van Holland. Het proces wordt verder voortgezet en zal met de verzamelde input van alle belanghebbenden en bewoners uitmonden in een op te stellen ambitiedocument voor het Voorduin dat zal worden vastgesteld door het college.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.



2.2 Natuurgebied

Reclamant vraagt zich af waarom niet het hele plangebied de functieaanduiding 'natuur' heeft gekregen en waarop de begrenzing is gebaseerd.

Reactie:

Een gedeelte van het Voorduin is aangewezen als onderdeel van "Natuurnetwerk Nederland" (NNN). De begrenzing van het natuurgebied en het plangebied zijn niet gelijk aan elkaar. In dit bestemmingsplan is de begrenzing van het natuurgebied overgenomen uit kaart 7 (Natuurnetwerk Nederland) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zie het gearceerde gebied in de onderstaande uitsnede) en vastgelegd met de aanduiding 'natuur'.



Uitsnede uit kaart 7 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2.3 Explosieven

Reclamant vraagt zich af waarom in het bestemmingsplan niet wordt genoemd dat er mogelijk explosieven uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn. Reclamant wijst erop dat in de verdere planvorming van Het Voorduin er dus rekening gehouden moet worden met de kosten voor afzetten van het terrein om het zand te ontdoen van mogelijk aanwezige explosieven.

Reactie:

Het is juist dat er niets in het bestemmingsplan is beschreven over mogelijke explosieven. Dat komt doordat er geen relatie is tussen het bestemmingsplan en een explosievenonderzoek. De enige wettelijke grondslag voor het uitvoeren van explosievenonderzoek is de arbo-wetgeving. In het kader daarvan moeten opdrachtgever en aannemer bij projecten onderzoek doen naar mogelijke risico's voor werknemers, waaronder de risico's van mogelijke explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond.

In het beleids- en beheerplan "Niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog" staat dat de gemeente Rotterdam een passief beleid heeft ten aanzien van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Dat houdt in dat zolang er geen werkzaamheden in de ondergrond worden uitgevoerd er geen onderzoek naar explosievenonderzoek noodzakelijk is.

Bij werkzaamheden zal de initiatienemer/opdrachtgever explosievenonderzoek moeten doen. Dat begint met een historisch onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van



explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Is een locatie onverdacht dan kunnen de werkzaamheden gewoon worden uitgevoerd. Is dat wel het geval dan is nader onderzoek vereist.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Ambtshalve aanpassing

A1 Vrijwaringszone – duin

Volgens het rijksbeleid dient de beschermingszone van de waterkeringen van rijksbelang te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen op het snijvlak van de beschermingszones van twee waterkeringen van rijksbelang, de Zeewering en de Delflandsedijk (langs de Nieuwe Waterweg). In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bestemming en de aanduiding behorende bij de beschermingszone van de aangrenzende primaire waterkering, de Delflandsedijk, als "vrijwaringszone – dijk" opgenomen voor het plangebied. Dat had echter de bestemming en de aanduiding "vrijwaringszone – duin" behorende bij de Zeewering moeten zijn. De regeling van beide beschermingszones komt overeen. Voorgesteld wordt om deze kleine technische omissie aan te passen in de toelichting, de planregels en de plankaart.

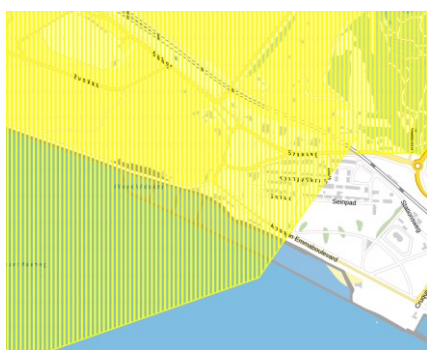
Wij stellen u voor om de toelichting, planregels en verbeelding als volgt aan te passen:

A1.1 Toelichting

In paragraaf 2.1 van de toelichting de volgende paragraaf toe te voegen:

2.1.3 Kustfundament

Het plangebied maakt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) onderdeel uit van het kustfundament, een nationaal ruimtelijk belang. Het kustfundament omvat het gehele zandgebied, nat én droog, dat als geheel van belang is als drager van functies in het kustgebied. Het is van nationaal belang om bescherming tegen overstromingen vanuit zee blijvend te waarborgen. Een duurzaam kustfundament met voldoende ruimte voor de versterking van de zeewering met behoud van de natuurlijke waarden is het kerndoel. Om dit te bewerkstelligen is nieuwe bebouwing op gronden buiten het stedelijk gebied conform het Barro niet toegestaan. Conform het Barro dienen gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, bestemd te worden als waterkering. Gronden die deel uitmaken van een beschermingszone, krijgen, conform het Barro, de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - duin, indien de primaire waterkering een duin is. Ontwikkelingen kunnen enkel worden toegestaan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament of het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering. Dit bestemmingsplan voorziet in een conserverende regeling. Nieuwe ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied zijn conform het Barro niet toegestaan.



Figuur: kustfundament (gele arcering).



In paragraaf 4.2.7 van de toelichting de tekst te vervangen door de volgende tekst:

4.2.7 Zeewering

De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" is toegekend aan de duinen, die bescherming bieden tegen een overstroming door de zee. De bijbehorende beschermingszone voor de Zeewering als primaire waterkering is aangeduid als "Vrijwaringszone – duin". Doel van deze vrijwaringszone is de bescherming van de functie van de zeewering. Binnen de aanduiding is alleen de bestaande bebouwing toegestaan..

In paragraaf 5.3.3 de eerste twee zinnen te vervangen door de volgende nieuwe tekst:

Het plangebied ligt in de zone van een primaire waterkering, de Zeewering. Deze waterkering en de beschermingszone aan weerszijden daarvan heeft de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" en de aanduiding "vrijwaringszone - duin" gekregen.

A1.2 Planregels

Artikel 13.1 Vrijwaringszone – dijk te vervangen door

Artikel 13.1 Vrijwaringszone – duin

13.1 Vrijwaringszone - duin

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - duin' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding of versterking van het kustfundament.

13.1.2 Bouwregels

Op de voor 'Vrijwaringszone - duin' aangeduide gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) niet worden gebouwd, behoudens:

a) ter plaatse van de reeds bestaande bebouwing; bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

13.1.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 13.1.2, mits het belang van de zeewering hierdoor niet wordt geschaad.

13.1.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van het hoogheemraadschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning, ter bescherming van genoemd belang.

13.1.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

13.1.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 13.1.5.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren.

13.1.5.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

a) het aanplanten van bomen of houtgewas;

b) het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;

c) het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschroeiingen;

d) het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

13.1.5.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

A1.3 Plankaart

De aanduiding "vrijwaringszone – dijk" te schrappen en de aanduiding "vrijwaringszone – duin" voor het gehele plangebied op te nemen.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland Voorduin";
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Hoek van Holland Voorduin'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022
(raadsvoorstel nr. 22bb006542/22bo5914);

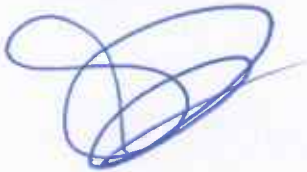
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1.3, 2.1, 2.2 en 2.3 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen 1.1 en 1.2 ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Hoek van Holland Voorduin",
NL.IMRO.0599.BP1142HvHVoorduin-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_104576 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en
wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

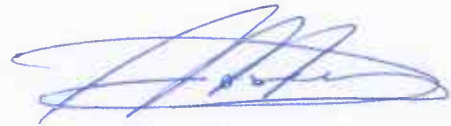
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 oktober 2022.

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



N.D.Z.R. Mohamed- Hoesein