



Gemeente Westvoorne

Raadsvoorstel 2021

Rockanje, 29 maart 2022

Nr. 5955-2022

Raadsvergadering van
4 mei 2022

Agendanummer 9a

Aan

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoflaan, IJsvogellaan en
Duinoord

de gemeenteraad

1. Gevraagd besluit

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoflaan, IJsvogellaan en Duinoord Oostvoorne'.

2. Begrotingsprogramma, relatie met eerdere besluiten

In 2021 zijn twee overeenkomsten getekend die zien op de herontwikkeling van de locaties IJsvogellaan en Duinoord in Oostvoorne. Deze overeenkomsten zijn respectievelijk in maart 2021 en juni 2021 in de commissie GG/Milieu en gemeenteraad voorgelegd.

3. Aanleiding

Ter uitvoering van de overeenkomsten is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan Hoflaan, IJsvogellaan en Duinoord heeft van 20 januari 2022 tot en met 2 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van 6 weken is een ieder in de gelegenheid geweest een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is nu, in principe, gereed voor de vaststelling door uw gemeenteraad.

4. Argumenten

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een drietal locaties in Oostvoorne. Hieronder wordt per locatie de wijziging kort toegelicht.

Hoflaan 6-8 Oostvoorne

In 2014 is besloten het merendeel van het bestaande gebruik van het voormalige gemeentehuis van Oostvoorne te beëindigen. Het pand werd voorheen onder andere gebruikt als bibliotheek, hulpsecretarie van de gemeente en als VVV-kantoor. Deze functies zijn inmiddels verplaatst. Hiermee is het gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk nagenoeg geheel komen te vervallen. Alleen het gebruik als trouwlocatie wordt nog voortgezet. Gelet op de ligging in het centrum van Oostvoorne, de reeds verleende omgevingsvergunning voor de exploitatie van een restaurant en de specifieke eigenschappen van het perceel (waaronder de monumentale status van een deel van het pand) is besloten tot wijziging van de bestemming over te gaan. Voor de nieuwe bestemming is gekeken naar de omgeving. Het pand is omgeven door percelen met een bestemming Centrum. In de structuur van de dorpskern ligt het perceel in het secundaire centrumgebied, aan een uitloper van het primaire centrumgebied rondom het Dorpsplein en de Stationsweg. Vanwege de ligging van het perceel en om de mogelijkheid als trouwlocatie open te houden, is een wijziging naar de bestemming Horeca het meest voor de hand liggend. Om, voor een gebruik als trouwlocatie, ook zaalverhuur mogelijk te maken is een nadere aanduiding "zaalverhuur" opgenomen. De toegestane maatvoering en oppervlak van bebouwing op het perceel blijven ongewijzigd. De

ruimtelijke impact van de gewijzigde bestemming is, doordat de bouwmogelijkheden gelijk blijven, vergelijkbaar met de impact van de huidige bestemming.

IJsvogellaan 1

De herontwikkeling ziet op een perceel wat deel uitmaakt van de inbreidingslocatie Zandweg / Valkenlaan, zoals die medio 2002 in het bestemmingsplan Oostvoorne Dorp door de raad is vastgelegd. Ontwikkeling van het merendeel van de inbreidingslocatie is projectmatig opgepakt. Hiervoor is in 2006 het bestemmingsplan Zandweg vastgesteld. Dit bestemmingsplan is ook gerealiseerd. Bij de uitwerking is enigszins afgeweken van de verkavelingsopzet uit 2002, maar de hoofdstructuur is wel in stand gelaten. Drie percelen die wel deel uitmaakten van de inbreidingslocatie zijn in het bestemmingsplan van 2006 niet meegenomen. De eigenaren wensten niet mee te gaan in de ontwikkeling door een projectontwikkelaar. Toegezegd is daarbij dat realisatie van woningen op die percelen ook in een later stadium mogelijk zou zijn. In 2013 is onder andere ter vervanging van de bestemmingsplannen Oostvoorne Dorp en Zandweg het bestemmingsplan Dorpsgebied Oostvoorne vastgesteld. Hierbij is voor twee van de drie locaties die nog 'over' waren de bestemming zodanig gewijzigd dat bouw van een woning mogelijk werd. Alleen de nu voorliggende locatie bleef aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie. Op 2 februari 2019 heeft het college, naar aanleiding van een ingediend principeverzoek ingestemd met de ontwikkeling van de voorliggende locatie. Met het voorliggende bestemmingsplan krijgen de gronden de bestemming 'wonen'.

Zeeweg 23, Bosweg 36 (Oostvoorne, sectie A nrs. 7904 en 7865 en Zeeweg ongenummerd (Oostvoorne, sectie A nr. 8340)

Voor bovengenoemde locaties is in 2010 reeds een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een appartementengebouw voor achttien appartementen, één dienstwoning en een ondergrondse parkeergrage. Door de crisis op de woningmarkt is dit bouwplan voor achttien appartementen en één dienstwoning nooit gerealiseerd. Wel is in 2013 het bestemmingsplan Dorpsgebied Oostvoorne aangepast. De locatie beschikt sindsdien over een woonbestemming voor gestapelde bouw. De woonbestemming bevat geen aanduiding van het maximum aantal woningen. In het planvoorschrift staat dat het bestaande aantal woningen per bouwperceel niet mag worden vergroot. De vorige eigenaar heeft de percelen Zeeweg 23 en Bosweg 36 verkocht aan een andere partij. Ter plaatse wordt B&B Van Marion geëxploiteerd. Het resterende deel van de locatie is ondertussen verkocht aan initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voor zijn deel een principeverzoek ingediend voor twee vrijstaande levensloopbestendige woningen en een twee-onderéénkapwoningen. Op 7 mei 2019 heeft het college een positief standpunt ingenomen om medewerking te verlenen aan een ruimtelijke ontwikkeling. Ingestemd is met het realiseren van vier vrijstaande levensloopbestendige woningen, deze worden met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. In de Wet geluidhinder, en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, zijn normen opgenomen voor de voorkeurswaarde van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. De regelgeving gaat daarbij uit van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (de "voorkeurswaarde") en hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare waarden. Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde wordt zonder meer aanvaardbaar geacht, terwijl een geluidbelasting boven de maximale hogere waarden niet is toegestaan. Indien de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeurswaarde. In bepaalde situaties kunnen er echter geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen er hogere waarden worden toegestaan tot aan de maximale hogere waarde. Daarbij moet in ieder geval worden voldaan aan de eisen die

gelden ten aanzien van de binnenniveaus in verblijfsruimten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

Vanwege de bestemming van enkele nieuwe woningen op plaatsen waar de voorkeurswaarden voor industrie- en/of wegverkeerslawaaï worden overschreden en het feit dat het nemen van maatregelen niet zinvol is, is een besluit hogere grenswaarden nodig. Het ontwerpbesluit is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is één reactie binnengekomen om het besluit.

Vervolg

Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt samengevat en van een beantwoording voorzien. Eventuele aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding het ontwerp ambtshalve aan te passen. Het bestemmingsplan is dan ook gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

5. Duurzaamheid

Met betrekking tot de locatie Zeeweg draagt het toestaan van slechts 4 woningen in plaats van 18 appartementen bij aan een duurzamer gebruik van ons dorpsgebied. Dit omdat relatief gezien minder beslag op het gebied en de natuur wordt gelegd gezien het feit dat 4 woningen aanzienlijk minder stikstofuitstoot met zich meebrengen dan 18 appartementen. De te realiseren woningen aan de Zeeweg en de IJsvogellaan moeten daarnaast voldoen aan de daarvoor gestelde duurzaamheidseisen.

6. Regionale afstemming

Het aspect regionale afstemming is niet van toepassing.

7. Kosten, baten en dekking

In de met de initiatiefnemers gesloten exploitatieovereenkomsten zijn afspraken gemaakt over de betaling van de kosten van de bestemmingsplanwijziging.

8. Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijze. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt verder op de gebruikelijke (wettelijke) wijze bekend gemaakt.

9. Toelichting

Vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. De beantwoording van de zienswijze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Adviezen

De commissie GG/M heeft unaniem instemmend geadviseerd.

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,
de wnd. secretaris, de burgemeester,
P.A van der Wurff P.E. de Jong





Gemeente Westvoorne

Raadsbesluit 2022
Nr. 5955-2022

De raad van de gemeente Westvoorne:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2022

Gelet op de bij het bestemmingsplan Hoflaan, IJsvogellaan en Duinoord Oostvoorne behorende toelichting;

Gelet op het ter zake bepaalde in onder andere de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 in de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende artikelen en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. geen exploitatieplan vast te stellen;
- II. geen milieueffectenrapportage op te stellen;
- III. de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in behandeling te nemen en te beantwoorden, een en ander zoals weergegeven in de als bijlage 1 bij dit besluit gevoegde Nota Zienswijzen;
- IV. het bestemmingsplan Hoflaan, IJsvogellaan en Duinoord Oostvoorne gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.1209bpHofIJsDuin-0100 met bijbehorende bestanden en de als zodanig gewaarmerkte analoge verbeelding. Hierbij worden in de regels van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen (GML bestand NL.IMRO.0614.1209bpHofIJsDuin-0100).

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 25 mei 2022

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen

Bijlage 1 Nota zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Hoflaan, Ijsvogellaan Duinoord Oostvoorne heeft van 20 januari 2022 tot en met 2 maart 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan kon in deze periode in het gemeentehuis, via de gemeentelijke website en via de website RO-Online (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden bekeken. Tijdens deze periode van zes weken konden inwoners en andere belanghebbenden in de gemeente een reactie geven op het ontwerp bestemmingsplan. De start van de zienswijzeprocedure is bekend gemaakt op 19 januari 2022 in het Weekblad Westvoorne, de Staats Courant, de Gemeentepagina en op de gemeentelijke website.

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd. Deze Nota zienswijzen is door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de indieners van een zienswijze toegestuurd. Hiermee zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien en kan door de indieners ook worden bekeken op welke manier de gemeenteraad de zienswijze in de besluitvorming heeft betrokken.

Anonimisering

Deze nota wordt bij de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen elektronisch beschikbaar gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en de beantwoording is dit ook niet noodzakelijk. In deze nota wordt hieraan voldaan door geen namen van personen te noemen. Ook wordt de zienswijze zelf niet aan de nota gehecht en niet in papieren vorm ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend die betrekking heeft op de deellocatie Duinoord in Oostvoorne.

Indiener 1, zienswijze ontvangen op 16 februari 2022

Zienswijze

De zienswijze van indiener heeft voornamelijk betrekking op de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' en de cumulatieve geluidsbelasting en gevelwering.

- a. Indiener merkt op dat de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' is opgenomen op de verbeelding. Er is volgens indiener alleen geen planregel verbonden aan deze aanduiding. Indiener verzoekt de gemeente de volgende planregel op te nemen en te koppelen aan deze aanduiding: *'De bouw van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen of de verleende hogere waarden.'*
- b. Indiener geeft aan dat uit het HW-besluit blijkt dat de geluidwering wordt afgestemd om de gecumuleerde geluidsbelasting. Onduidelijk is, volgens indiener, hoe hoog de gecumuleerde geluidsbelasting voor de woningen aan het Duinoord is. Daardoor is ook niet navolgbaar of aan de in artikel 2 van het HW-besluit opgenomen eis voldaan kan worden. In dit artikel is het volgende opgenomen: *'De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woningen is afgestemd op de gecumuleerde geluidsbelasting'*. Indiener verzoekt ons om aan te geven hoe hoog de gecumuleerde geluidsbelasting voor de woningen aan het Duinoord is en of aan deze eis voldaan kan worden.

Beantwoording

- a. Het klopt dat geen planregel verbonden is aan de aanduiding 'geluidszone – industrie'. De voorliggende bepaling wordt al jaren op deze manier, en altijd zonder opmerkingen, opgenomen. De gemeente heeft daarom de voorkeur om de opgenomen bepaling gelijk te houden aan onze andere bestemmingsplan. Het is wat de gemeente betreft dan ook niet nodig om het bedoelde verbod (op geluidgevoelige objecten) op te nemen. Het bestemmingsplan staat immers alleen de geluidgevoelige objecten toe waar onderzoek naar gedaan is (4 woningen Duinoord, 1 woning IJsvogellaan en de bestaande maatschappelijke bestemming aan de Hoflaan). Het bestemmingsplan maakt zodoende geen andere geluidsgevoelige objecten mogelijk. Dit houdt wat de gemeente betreft in dat deze ook niet verboden hoeven te worden. Aanpassing van het bestemmingsplan is dus ook niet nodig.
- b. In het voorliggende bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van dit plan onderzocht, waarbij wettelijk gezien alleen onderzocht moet worden als er meer dan één bron is waarvoor een hogere grenswaarde nodig is. Dat is hier niet het geval. Ook is hier op de randen van het bouwvlak gerekend. De uitvoering van de gevel zal uiteindelijk moeten gebeuren bij de omgevingsvergunning, als ook de exacte locatie van de woning/gevels vaststaat. Dit hoeft namelijk niet de rand van het bouwvlak te zijn. In dat geval is de geluidsbelasting ook weer anders (lager) dan berekend is, wat ook geldt voor de gecumuleerde belasting. Dat de gecumuleerde belasting nog in beeld gebracht moet worden, is nu geborgd in het HW-besluit.

Conclusie

Gelet op de beantwoording leidt de zienswijze voor geen van beide punten tot aanpassing van het bestemmingsplan.