



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2012
Nr. 65909/66041

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2012

overwegende dat

het wenselijk is geacht om voor de locatie van het vroegere gebouw De Toren en een aangrenzend perceel aan het Kerkplein in Oostvoorne een bestemmingsplan op te stellen;

het voorontwerp van het bestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties is voorgelegd;

de overlegreacties als bijlage 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn gevoegd en in hoofdstuk 7 van de toelichting zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien;

het voorontwerp van het bestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening met ingang van 3 november 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn inwoners van Westvoorne en andere belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld inspraakreacties omtrent het plan kenbaar te maken;

van de terinzagelegging mededeling is gedaan in Weekblad Westvoorne van 2 november 2011;

dat het tevens mogelijk was om het voorontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website en vanaf 3 november 2011 ook op www.ruimtelijkeplannen.nl;

geen mondelinge inspraakreacties zijn ingediend;

gedurende de inzagetermijn één schriftelijke inspraakreactie is ontvangen;

deze inspraakreactie in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is samengevat en van commentaar is voorzien;

ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan "Kerkplein Oostvoorne" met ingang van 19 april 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken;

van de terinzagelegging mededeling is gedaan in de Staatscourant en Weekblad Westvoorne van 18 april 2012;

dat het tevens mogelijk was om het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website en vanaf 19 april 2012 ook op www.ruimtelijkeplannen.nl;

van de gelegenheid om mondeling zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

gedurende de inzagetermijn schriftelijke zienswijze zijn ontvangen van:

- Den Hollander Advocaten namens indiener 1 (vanwege de wettelijke plicht tot anonimisering is de naam van deze indiener weggelaten);
- Waterschap Hollandse Delta;

de zienswijze van Den Hollander Advocaten binnen de wettelijke termijn is ingediend, maar was niet voorzien van een motivering. Den Hollander Advocaten is echter in de gelegenheid gesteld om binnen de door ons aangegeven termijn de zienswijze te onderbouwen;

de inhoud van de zienswijzen en de overwegingen waarom daar al dan niet aan tegemoet is gekomen, zijn weergegeven in de als bijlage 1 bij dit raadsbesluit behorende Nota zienswijzen;

het wenselijk is om op grond van ambtshalve overwegingen (als gevolg van onder meer voorgenomen verkoop Woonbedrijf) de toelichting en regels van het plan op ondergeschikte onderdelen aan te passen;

het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen omdat de gemeente ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan eigenaar is van alle gronden binnen het plangebied;

het plangebied van het bestemmingsplan "Kerkplein Oostvoorne" binnen de geluidszone van het industrieterrein Europoort/Maasvlakte ligt en op de gevels van de te bouwen woningen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A);

dat burgemeester en wethouders vóór de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan op de gevels van de te bouwen woningen een maximale geluidsbelasting van 53 d(B) hebben vastgesteld;

gelet op de bij het bestemmingsplan "Kerkplein Oostvoorne" behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

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. de zienswijzen in behandeling te nemen;
- III. aan de zienswijze van Den Hollander Advocaten namens indiener 1 gedeeltelijk tegemoet te komen door het aanpassen van de plangrens aan de noordoostzijde van het plangebied;
- IV. de zienswijze van het waterschap Hollandse Delta voor kennisgeving aan te nemen;
- V. het bestemmingsplan "Kerkplein Oostvoorne" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.1209bpkerkplein-0100 met bijbe-

horende bestanden. Daarbij zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen de volgende wijzigingen aangebracht:

Verbeelding

- de plangrens aan de noordoostzijde (ter plaatse van het vroegere gebouw De Toren) wordt enigszins aangepast;

Regels

- In artikel 3 (Wonen) wordt in lid 3.3 een nieuw sub b toegevoegd:
"b. per woning wordt voorzien in tenminste 1,7 parkeerplaats op eigen terrein, waarbij het totaal aantal parkeerplaatsen naar boven wordt afgerond;"
- de nummering van lid 3.3 wordt in verband hiermee aangepast.

Toelichting

- waar nodig wordt deze aangepast aan de wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 25 september 2012

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage 1 bij raadsbesluit: Nota zienswijzen

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Kerkplein Oostvoorne. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april 2012 tot en met 30 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Rockanje. Tevens was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van 6 weken is een tweetal zienswijzen ingediend.

- Den Hollander Advocaten namens indieners 1 (vanwege de wettelijke plicht tot anonimisering is de naam van deze indiener weggelaten);
- Waterschap Hollandse Delta.

De zienswijze van Den Hollander Advocaten is binnen de wettelijke termijn ingediend, maar was niet voorzien van een motivering. Den Hollander Advocaten is echter in de gelegenheid gesteld om binnen de door ons aangegeven termijn de zienswijze te onderbouwen. De brief van het waterschap Hollandse Delta is binnen de periode van ter inzagelegging ontvangen. De zienswijzen kunnen daarom ontvankelijk worden verklaard.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien.

2. Behandeling van de zienswijzen

Den Hollander Advocaten namens indieners 1

Samenvatting zienswijze

- a. De plangrens komt volgens indieners gedeeltelijk op het perceel A4482 te liggen. Op de betreffende strook grond wordt bebouwing voor een appartementencomplex mogelijk gemaakt. Het gaat om een strook van ongeveer 1 m breed en een lengte van 15 tot 20 m. Indieners stellen zich op het standpunt dat het perceelsgedeelte al zo lang bij hen en hun rechtsvoorgangers in gebruik is, dat zij door verjaring de eigendom hebben verkregen. Deze strook is eigendom van indieners. Indieners zijn niet bereid deze te verkopen. Het ontwerpbestemmingsplan is hierdoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- b. Indieners stellen zich op het standpunt dat, gegeven het feit dat het perceelsgedeelte hun eigendom is, het bestemmingsplan onuitvoerbaar is. Als deze strook niet bij het appartementencomplex kan worden betrokken, neemt de buitenruimte af. Hierdoor kan naar verwachting niet worden voldaan aan de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit 2012.
- c. Bezwaar bestaat tegen de toenemende bebouwingsdichtheid als gevolg van het bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan mag alleen op de plaats van het vroegere verenigingsgebouw bebouwing worden opgericht. Bebouwing westelijk daarvan en schuin achter het vroegere verenigingsgebouw is niet toegestaan. Hierdoor worden het uitzicht en de privacy van indieners aangetast. Dit klemmt te meer nu de goothoogte van de bebouwing wordt verhoogd van maximaal 4 meter nu naar 6 meter in de toekomst.
- d. Bezwaar bestaat tegen de intensivering van het gebruik. Een verenigingsgebouw wordt niet continu gebruikt, bij woningen is dit wel het geval. Waar nu nog openbaar groen is, zal straks gebruik in de vorm van parkeren en erf plaatsvinden. Een dergelijk gebruik is nadelig voor het woon- en leefklimaat van indieners.
- e. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan gebruik als erf en parkeren ook al is toegestaan. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gronden voor niet meer dan 5 woningen zijn bestemd. Nu het aantal woningen verdubbelt en ook 2 commerciële ruimten zijn toegestaan, is het gebruik aanzienlijk intensiever dan nu is toegestaan.
- f. Indieners ondervinden schade van het nieuwe bestemmingsplan en zullen hierdoor planschade claimen.

Beoordeling

- a. Inmiddels heeft het college besloten de gerechtelijke procedure aangaande het gebruik van de grond door indieners stop te zetten en te erkennen dat indieners door verjaring eigenaar zijn ge-

worden van de betreffende strook grond. Het bestemmingsplan is met dit besluit in overeenstemming gebracht: de plangrens ter plaatse van perceel A4482 is aangepast.

- b. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan voor het bouwen en het gebruik van gronden. De wijze van invulling vormt een punt van nadere uitwerking, gelet op de enigszins gewijzigde plangrens. Het feit dat een bouwplan voor de locatie is ontwikkeld, betekent niet dat het bestemmingsplan dwingend voorschrijft dat dit bouwplan dan ook exact op deze wijze moet worden gerealiseerd. Het bouwplan zal moeten worden aangepast in verband met de gewijzigde plangrens. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is omdat bij het bouwen niet aan de eisen van het Bouwbesluit zou kunnen worden voldaan. Dit is volledig afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan.
- c. De stelling van indieners, dat op basis van het nu geldende bestemmingsplan alleen ter plaatse van het vroegere verenigingsgebouw bebouwing mag worden opgericht is niet juist. Het gebouw De Toren is in het bestemmingsplan 'Oostvoorne dorp' bestemd voor Secundaire Centrumdoeleinden. Het hele perceel mag met gebouwen worden bebouwd, waarbij een goothoogte van 5 m is toegestaan. Het overige deel van het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden. Hier mogen 5 woningen worden gebouwd, met een goothoogte van 4 m. Het geldende bestemmingsplan kent geen maximale bouwhoogte. Anders dan indieners menen, biedt het geldende bestemmingsplan zeker mogelijkheden voor woningbouw op het deel van het plangebied buiten het perceel van voormalig gebouw De Toren. Er is daarom geen reden om het bouwvlak aan te passen, uitgezonderd de aanpassing die is aangegeven onder a.
- d. Zoals hiervoor al is aangegeven heeft het plangebied in het bestemmingsplan Oostvoorne dorp de bestemming Woondoeleinden en Secundaire Centrumdoeleinden. Binnen de laatstgenoemde bestemming zijn onder andere toegestaan:
- maatschappelijke instellingen/voorzieningen;
 - kantoren;
 - woningen;
 - horecabedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- Woningen zijn dus al toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Vooral horecabedrijven kunnen van invloed zijn op het woon- en leefklimaat, te meer daar 'middelzware' horeca is toegestaan in dit gebied, dat toch grotendeels als een uitloper van het centrumgebied wordt beschouwd. De mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt maken voor het deel van het plangebied dat nu is bestemd voor Secundaire Centrumdoeleinden in principe al een relatief intensief gebruik mogelijk. Voor het overige deel van het plangebied is wel sprake van een enigszins intensiever gebruik, omdat appartementen worden gerealiseerd en er ook mogelijkheden worden geboden om kleinschalige andere functies te realiseren. Zoals hiervoor is aangegeven vormt de locatie een uitloper van het centrumgebied. In verband daarmee wordt de voorgestane bebouwingsdichtheid alleszins aanvaardbaar geacht.
- e. Het aantal woningen wordt in het nieuwe bestemmingsplan beperkt door de oppervlakte van het bouwvlak. Bovendien zullen bij de verkoop van het Woonbedrijf privaatrechtelijk afspraken worden gemaakt over het te realiseren bouwplan. De locatie ligt in de directe nabijheid van gebieden met de bestemmingen Primaire Centrumdoeleinden en Secundaire Centrumdoeleinden. Los van de vraag of daadwerkelijk sprake zal zijn van een intensiever gebruik in vergelijking met het vigerende plan, is een dergelijk gebruik op deze locatie ruimtelijk gezien niet onaanvaardbaar.
- f. Indien indieners van mening zijn dat zij door dit bestemmingsplan schade ondervinden die redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen, dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze van indieners wordt de plangrens grenzend aan het perceel A 4482 aangepast. De strook van ongeveer 1 m aan de achterzijde van voormalig gebouw De Toren maakt niet langer onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Waterschap Hollandse Delta*Zienswijze*

Hollandse Delta deelt mede dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Reactie gemeente

De gemeente neemt met genoegen kennis van de instemming van het waterschap.

Conclusie

De zienswijze van het waterschap geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

