



Registratienummer: Z -22-142208/182430

Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan “Menheerse Erf” te Middelharnis

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Menheerse Erf”, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1924.MDHMenheerseErf-BP20 heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een woongebied tussen de Rottenburgseweg en Zuidelijke Randweg in Middelharnis. Het betreft een gebiedsontwikkeling waarin wonen, zorg en welzijn centraal staan. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Middelharnis'. Om die reden is aanpassing van de bestemmingsregeling noodzakelijk. Het bestemmingsplan “Menheerse Erf” biedt een passende juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling en voorziet in de daarvoor benodigde onderbouwing met de daarbij behorende onderzoeken.

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen is 1 zienswijze ontvangen. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop. In de conclusie is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is ambtshalve geconstateerd dat het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast moet worden in verband met de verdere planuitwerking. Deze ambtshalve wijzigingen zijn aan het einde van deze nota weergegeven.

Zienswijze I. Registratienummer 250290

Deze zienswijze is gedateerd 23 januari 2024 en ontvangen op 25 januari 2024 en daarmee tijdig ingediend.

1. De woningbouwontwikkeling is niet opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.

In het provinciaal Omgevingsbeleid zijn in artikel 6.10, lid 1 en 3 regels opgenomen over de behoefte onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 2.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op (regionale) behoefte en de ladder voor duurzame verstedelijking. Het woningbouwprogramma 2022 wordt aangehaald. Indiener constateert echter dat niet ingegaan wordt hoe de woningen die worden mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan zich daartoe verhouden. De woningen zijn namelijk niet opgenomen in de in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woningbouwprogrammering van 2022. Gevraagd wordt de woningen op te nemen in de woningbouwprogrammering 2023 en het bestemmingsplan pas vast te stellen nadat Gedeputeerde Staten deze woningen in de regionale woningbouwprogrammering heeft aanvaard.

Reactie gemeente

De woningbouwontwikkeling Menheerse Erf is inmiddels opgenomen in het woningbouwprogramma Samenwerkende Regio's in Zuid-Holland Zuid 2023 met het woningaantal en de woningtypen zoals die in de toelichting op het bestemmingsplan zijn genoemd. Op 12 maart 2024 heeft het college van Gedeputeerde Staten het voornoemde woningbouwprogramma voor de woonregio vastgesteld. Deze informatie wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan heeft nog niet plaatsgevonden. Gelet op het vorenstaande is aan de zienswijze tegemoet gekomen.

2. De afwijkmogelijkheid in planregel 8.5 is in strijd met provinciaal beleid

Indiener merkt op dat in de planregels onder artikel 8.5 de mogelijkheid is opgenomen voor het bevoegd gezag om af te wijken en meer woningen mogelijk te maken. Er is daarbij een voorwaarde opgenomen dat de behoefte aan extra woningen moet zijn aangetoond. Het provinciaal Omgevingsbeleid wijst de afweging over het juist doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking aan Gedeputeerde Staten toe. Het toewijzen van deze bevoegdheid aan het college van burgemeesters en wethouders is hiermee strijdig. Gevraagd wordt om de betreffende planregel hierop aan te passen.

Reactie gemeente

De doelstelling van de bedoelde planregel is het bieden van een afwijkmogelijkheid voor extra woningen in het plangebied. Uit overleg met indiener blijkt dat graag aan deze doelstelling en toepassing van de afwijkmogelijkheid wordt meegewerkt. Om te borgen dat indiener hierop kan sturen zoals geregeld in het provinciale Omgevingsbeleid wordt aan planregel 8.5 een extra voorwaarde voor het college van burgemeester en wethouders toegevoegd dat bij gebruikmaking van de afwijkmogelijkheid een positief advies van Gedeputeerde Staten over de woningbouwbehoefte vereist is.

Conclusie zienswijze I

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt op bovengenoemde punten in overeenstemming gebracht met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader. De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen n.a.v. zienswijze

1. Hoofdstuk 2.1 (rijksbeleid) en hoofdstuk 2.2 (provinciaal beleid) van de toelichting worden aangevuld met informatie over het door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurde woningbouwprogrammering 2023.
2. Aan artikel 8.5 van de planregels wordt de voorwaarde toegevoegd dat een positief advies van Gedeputeerde Staten over de woningbouwbehoefte vereist is om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid om extra woningen in het plangebied te realiseren.

Ambtshalve wijzigingen

1. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat het bouwvlak van het meest oostelijk gelegen bouwblok met 3,6 meter in noordelijke richting (richting de begraafplaats) wordt verlengd met het oog op de invulling van het programma sociale huurwoningen in het plangebied. Op bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven hoe de verbeelding wijzigt.
2. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat het noordelijke en zuidelijke gedeelte van de watergang tussen ontwikkelveld 2 en 3 niet wordt gerealiseerd en de bestemming Water ter plaatse wordt gewijzigd in de bestemming Groen. Hierdoor schuift de bestemming Groen wat op in westelijke richting. Aan de oostzijde wordt de groenbestemming versmald. Hierdoor schuiven ook de bestemmingen Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied (bij het zuidelijke deel van de groenbestemming) wat op in westelijke richting. Door een bredere bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is ruimte voor meer parkeerplaatsen. In bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven hoe de verbeelding wijzigt.
3. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat de bestemming Groen tussen ontwikkelveld 3 en 4 smaller wordt uitgevoerd. Hierdoor schuift de bestemming Wonen wat op in westelijke richting waardoor ook de oostelijk aangrenzende bouwvlakken voor de grondgebonden woningen met 2,5 meter in westelijke richting opschuiven. Dit met het oog op de invulling van het programma

sociale huurwoningen in het plangebied. Op bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven hoe de verbeelding wijzigt.

4. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de parkeerplaatsen, die binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied worden aangelegd en mee worden verkocht bij de woningen, aangeduid met een specifieke aanduiding waaruit het gebruik als (privé)parkeerplaats blijkt. Op bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven op welke plaatsen de verbeelding op dit punt wijzigt. Aan artikel 6 van de planregels wordt deze specifieke aanduiding toegevoegd.
5. Op de verbeelding wordt de bestemming Water ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenontsluiting' gewijzigd in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Er is geconstateerd dat er parkeerplekken zijn geprojecteerd op deze locatie en dat er hier geen water wordt gerealiseerd. De onderliggende bestemming wordt dan ook in overeenstemming gebracht met de feitelijk beoogde bestemming, namelijk Verkeer-Verblijfsgebied. Op bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven hoe de verbeelding wijzigt. De functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenontsluiting' is in de planregels verplaatst van artikel 7.1 naar artikel 6.1.
6. Op de verbeelding worden de noordelijke en zuidelijke bestemming Water aangesloten op het toekomstige ontwerp van de door de gemeente aan te leggen 2 rotondes buiten het plangebied. De noordelijke en zuidelijke waterbestemming worden hierdoor ter plaatse van de rotondes smaller. De zuidelijke waterbestemming is verder richting het oosten juist verbreed om ook met het aangepaste stedenbouwkundig plan te voorzien in voldoende watercompensatie. Op bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven hoe de verbeelding wijzigt.
7. Op de verbeelding wordt de oostelijke plangrens in overeenstemming gebracht met de eigendomsgrens. Dat betekent dat de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied ter plaatse van de Landbouwweg is uitgebreid in oostelijke richting. Op bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven hoe de verbeelding wijzigt.
8. In artikel 3.4.1/8.4.1 van de planregels wordt de datum van het definitieve besluit hogere waarden ingevuld. Bijlage 2 van de planregels wordt vervangen door het definitieve besluit hogere waarden. Ook paragraaf 4.12 (wegverkeerslawaaï) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.
9. In artikel 8.2.3 onder a mist het woord 'bedraagt' en staat een verschrijving. Dit wordt gecorrigeerd.
10. In artikel 10.1.1 onder d van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de bouwgrenzen overschreden mogen worden voor de bouw van balkons of luifels uitsluitend bij woningen op de verdiepingen en van galerijen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m en de afstand tot de openbare weg niet minder dan 2 m bedraagt, met uitzondering van galerijen, waarvan de afstand tot de openbare weg niet minder dan 0,5 m mag bedragen. Om ter plaatse van het meest oostelijke bouwvlak dat gelegen is aan een doodlopende straat de bouw van balkons mogelijk te maken, wordt op de verbeelding voor het meest oostelijke bouwvlak met de aanduiding 'gestapeld' een specifieke aanduiding opgenomen om te regelen dat aan de straatzijde van dat bouwvlak ook balkons tot 0,5 meter ten opzichte van de openbare weg mogen worden gebouwd. Op bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen is aangegeven hoe de verbeelding wijzigt. Deze specifieke aanduiding wordt toegevoegd aan de bouwregels die in artikel 8 van de planregels zijn opgenomen.
11. Naar aanleiding van de punten 1 t/m 7 worden de figuren 3.7 en 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan en het bij het bestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan overeenkomstig gewijzigd.
12. In paragraaf 4.7 (bodemkwaliteit) van de toelichting is toegevoegd dat de bodemsanering inmiddels is uitgevoerd.

13. Naar aanleiding van punt 2 en punt 6 worden de tekstueel vermelde oppervlakten onder het kopje Toekomstige situatie in paragraaf 4.8 (water) van de toelichting gewijzigd en zo in overeenstemming gebracht met de nieuwe onderverdeling van verhard en onverhard oppervlak.
14. In paragraaf 4.11 (verkeer en parkeren) van de toelichting is toegevoegd dat er in het nieuwste stedenbouwkundig plan nog 9 extra parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn gevonden. Hierdoor is er geen sprake meer van een parkeertekort van 11 parkeerplaatsen maar van een parkeertekort van 2 parkeerplaatsen. Ondanks een lager parkeertekort werkt initiatiefnemer alsnog samen met de gemeente oplossingen uit om aan de parkeerbehoefte te voldoen.
15. Naar aanleiding van punt 2 en punt 6 worden bijlagen 16 t/m 18 van de toelichting op het bestemmingsplan die gaan over de aanleg van watercompensatie gewijzigd.
16. Bijlage 21 van de toelichting wordt vervangen door een geactualiseerde versie van het participatieverslag. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er namelijk nog een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is toegevoegd aan het participatieverslag.

Bijlagen

1. [Bestemmingsplan verbeelding](#)