

Antwoordnota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Ring 18a Simonshaven en ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Het ontwerp-bestemmingsplan Ring 18a Simonshaven en het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder hebben van 22 december 2023 t/m 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 104 zienswijzen ingediend. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen. Op de zienswijze van de provincie Zuid-Holland wordt apart ingegaan omdat de inhoud daarvan anders is dan de zienswijzen die zijn ingediend door de inwoners van Simonshaven.

1. Zienswijze provincie Zuid-Holland (PZH)

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40), digitale vindplaats:

www.zuidholland.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid. In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 19 oktober 2023 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in. Onze zienswijze is daarom deels gelijk aan de vooroverlegreactie en heeft betrekking op de volgende onderdelen: Woningbouwprogramma en ruimtelijke kwaliteit.

Provinciaal beleid en woningbouwprogramma

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland - Wonen, Werken en Werelderfgoed staan de beleidskeuzes en doelen op het gebied van wonen. Gemeenten stellen geënt op de gegeven doelstellingen jaarlijks gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma op. Regionale woonvisies bevatten de algemene uitgangspunten voor de regionale woningbouwprogramma's. Zowel de regionale woonvisies als de regionale woningbouwprogramma's worden door gemeenten en Gedeputeerde Staten (GS) vastgesteld. Het door GS vastgestelde regionale woningbouwprogramma biedt voor gemeenten een onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking voor het onderbouwen van de behoefte binnen gemeentelijke omgevingsplannen.

Vastgestelde woningbouwprogramma Simonshaven

In het in januari 2023 door GS vastgestelde woningbouwprogramma staan 70 woningen voor 'Simonshaven Haven', waarvan 10 sociale huur, 15 goedkope koop en 45 middeldure koop. Dit is vastgesteld op basis van het door de gemeente ingetekende plangebied, dat uitging van het bestaande bebouwde gebied.

Ontwerp Bestemmingsplan wijkt af van programma

Het ontwerp wijkt af van het door GS vastgestelde programma op de volgende punten:

- Het plangebied is veel groter, dus wijkt wat locatie betreft fors af van het door GS vastgestelde programma.
- Het aantal woningen is in het ontwerp met 44 woningen fors lager dan 70 in het vastgestelde programma.
- Bij de invulling van het programma zijn geen sociaal huur- en goedkope koopwoningen meer opgenomen. Ook is geen compensatie daarvan elders benoemd. De gemeente heeft ons het grotere plangebied laten zien. Naar ons idee hebben wij wel altijd kritisch op het uitgebreide plan gereageerd. Vooral ten aanzien van de beperkte dichtheid, het programma (vooral grondgebonden) en de beperkte betaalbaarheid, en de stedenbouwkundige structuur en de verbinding met de rest

van het dorp, laat het plan kansen liggen. De bovengrens van middeldure koop is overigens 355.000. Dit is niet (meer) de NHG-grens die nu boven 4 ton is.

Geen sociale woningen

In het ontwerpbestemmingsplan Ring 18 A Simonshaven is niet opgenomen of sociale woningen onderdeel uitmaken van het plan. Artikel 6.10, lid 2 van de omgevingsverordening van de provincie stelt dat: "Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie." Bij wijzigingen van het programma op het door GS vastgestelde programma vragen we minimaal dezelfde verhouding sociale huur en betaalbare woningen aan te houden. Mochten de sociale woningen niet gerealiseerd worden in dit plan voor de Ring 18 A, dan vragen wij de gemeente de 10 sociale woningen te compenseren in het woningbouwprogramma van Nissewaard. De gemeente heeft in maart 2023 de Regiodeal (ook Realisatieagenda genoemd) getekend met daarin onder andere opgenomen toe te werken naar een woningbouwprogramma vanaf 2025 met 2/3 betaalbaar (sociaal en middelduur). Gemeenten vragen we daarom hierop aan te sturen door aan te geven waar de 10 sociale woningen gecompenseerd zullen worden.

Groene Buffer

Een goede ruimtelijke onderbouwing is nodig vanwege het bouwen in de groene buffer. Transformatie is binnen de groene buffer niet toegestaan. De woonwijk wordt landschappelijk ingepast door de zuidwestzijde van het plangebied groen in te richten met waterberging, wat een impuls kan opleveren voor de biodiversiteit. Uit de onderbouwing moet blijken dat het plan valt onder de categorie inpassen of aanpassen volgens het ruimtelijk beleid van de provincie. In deze onderbouwing moet aandacht zijn voor aansluiting op de bestaande bebouwing, ruimtelijke kwaliteit en afronding door landschappelijke inpassing.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Antwoord

Omdat een deel van de zienswijze gelijk is aan de vooroverlegreactie komt een deel van de beantwoording overeen met de beantwoording van die vooroverlegreactie.

Woningbouwprogramma

1. Het plangebied zoals dat ingetekend was in het planregistratiesysteem was indicatief voor de locatie waar de woningbouw plaats zou vinden. Deze indicatie betrof geen accurate begrenzing van het volledige bestemmingsplangebied, waarin naast woningbouw ook rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing van het plan. Deze registratie kan dan ook niet als bepalend worden beschouwd voor de concrete en gehele locatie. Om misverstanden te voorkomen hebben wij de locatie in de Planregistratie inmiddels aangepast. Overigens hebben wij op 26 januari 2023 ambtelijk overleg gehad met vertegenwoordigers van PZH waarbij wel degelijk het huidige plangebied met het huidige aantal woningen aan de orde is geweest. Tijdens dat overleg zijn door hen over dit aspect geen opmerkingen gemaakt.

Het aantal van 70 woningen is eind 2022 per abuis in het planregistratiesysteem terecht gekomen. De cijfers uit de planregistratie zijn vervolgens opgenomen in het door GS vastgestelde woningbouwprogramma op 24 januari 2023. Daarna zijn gemeenten in de gelegenheid gesteld om eventuele onjuistheden voor 1 mei 2023 te corrigeren. Van die gelegenheid hebben wij gebruik

gemaakt op 24 april. Die correctie is per mail bevestigd vanuit de provincie. Er zijn op dat moment 44 woningen voor het plan Ring 18a in de planregistratie opgenomen.

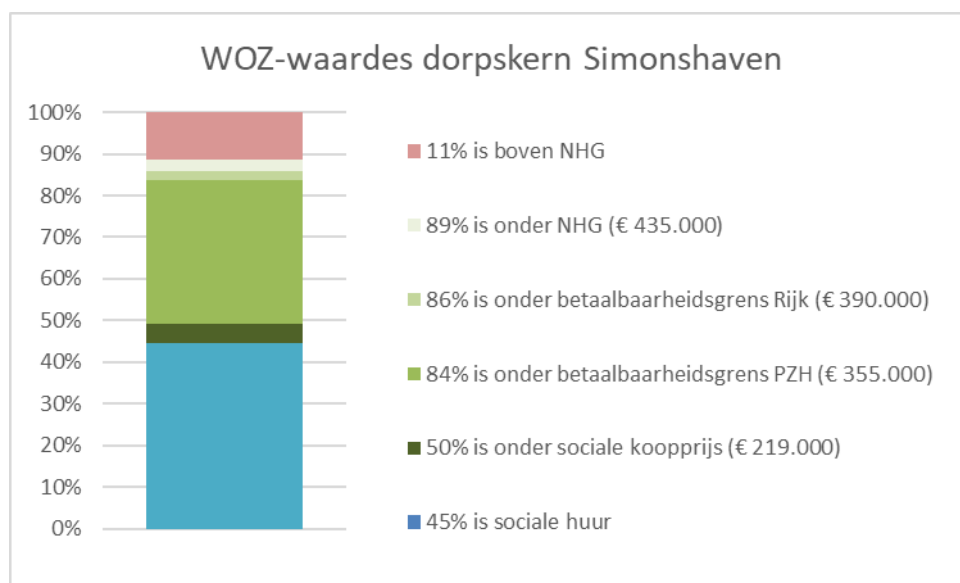
Het totale plangebied is ca. 2,4 hectare groot. Hiervan wordt 0,9 hectare (voormalig voetbalveld) benut voor de landschappelijke inpassing en watercompensatie. In het te bebouwen plangebied (± 1,5 hectare) wordt met 44 woningen in het plan een woningdichtheid van 29 woningen per hectare gerealiseerd, wat past bij een efficiënt ruimtegebruik in een dorp als Simonshaven. Weliswaar ligt het terrein van Ring 18a buiten de BSD maar het is wel aan 3 zijden omsloten door de BSD, waardoor de invulling als inbreiding te beschouwen is. Met het invullen van de onderhavige locatie verdwijnt ook een bedrijfslocatie uit het dorp.

Wij zijn van mening dat met het toevoegen van het voorgestelde gemengde programma ook de doorstroming binnen Simonshaven in stand kan blijven.

Sociale woningen

Simonshaven kent een grote mate van betaalbaarheid van woningen. Ongeveer 45% van het totaal aantal woningen in de dorpskern is een sociale huurwoning in eigendom van woningcorporatie De Zes Kernen. Wij zijn daarom van mening dat het toevoegen van extra sociale huurwoningen op deze plek niet bijdraagt aan een evenwichtige woningvoorraad in de dorpskern. Van de koopwoningen in de dorpskern heeft 70% een WOZ-waarde (peildatum 1-1-2024) die lager is dan de door de provincie gehanteerde betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Ten opzichte van de totale woningvoorraad in de kern is dit 39%. Hieruit kan worden geconcludeerd dat 84% van alle woningen in de dorpskern van Simonshaven aan de betaalbaarheidsdoelstellingen voldoet.

In totaal laat de woningvoorraad in de dorpskern het volgende beeld zien:



In het woningbouwprogramma van Ring 18a wordt rekening gehouden met 44 koopwoningen. Deze zullen in de volgende prijsklassen worden gerealiseerd (prijsspeil 4^e kwartaal 2022):

Type	GBO	Aantal	%	Bandbreedte VON	
Eengezinswoningen	100 m ²	10	23%	ca. € 260.000	
Eengezinswoningen	105 m ²	3	7%	ca. € 295.000	ca. € 325.000
Eengezinswoningen	110 m ²	13	29%	ca. € 350.000	ca. € 410.000
Eengezinswoningen	120 m ²	4	9%	ca. € 375.000	ca. € 450.000

Seniorenwoningen	100 m ²	4	9%	ca. € 350.000	ca. € 395.000
Senioren 2 [^] 1-kap	120 m ²	4	9%	ca. € 395.000	ca. € 440.000
Twee-onder-een-kap	135 m ²	6	14%	ca. € 575.000	ca. € 630.000

Hieruit blijkt dat 30% van de woningen een maximale VON-prijs heeft onder de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Hiermee draagt deze ontwikkeling bij aan een meer evenwichtige woningvoorraad in Simonshaven.

Relatie met regionale woningmarktafspraken

In het Regioakkoord Wonen 2022 en de Realisatieagenda Regio Rotterdam is afgesproken dat de sociale huurvoorraad van de hele gemeente Nissewaard tot 2030 netto met 180 sociale huurwoningen groeit. De woningaantallen uit de planregistratie vormen de onderlegger voor deze afspraak. In deze afspraken is rekening gehouden met het feit dat de woningvoorraad van Nissewaard al voldoet aan het uitgangspunt van de Rijksoverheid dat de woningvoorraad van een gemeente moet bestaan uit 30% sociale huur en dat tweederde van de woningvoorraad betaalbaar is (dat wil zeggen: een WOZ-waarde onder € 355.000 of sociale huur). Voor de hele gemeente Nissewaard geldt dat 85% van de woningvoorraad betaalbaar is en dat 36,6% van de woningvoorraad van Nissewaard sociale huur is.

Compensatie sociale huurwoningen

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat er dan ook geen compensatie hoeft plaats te vinden voor het ontbreken van sociale huurwoningen in het plan Ring 18a. Afgezien daarvan stonden in de planregistratie voor de woningbouwontwikkeling van het Sterrenkwartier (Stella Nova) in Spijkenisse 428 nieuwbouwwoningen opgenomen, waarvan 257 sociale huurwoningen. Dit plan is een initiatief van woningcorporatie Maasdelta, dat in vier fasen wordt uitgevoerd, waarvan de eerste twee fasen per 2024 reeds zijn gerealiseerd. In dit plan is gezocht naar de mogelijkheden om extra (sociale huur) woningen toe te voegen. Dit heeft geresulteerd in een plan waarin in totaal 487 woningen worden gerealiseerd, waarvan 306 sociale huurwoningen. Het plan is reeds in uitvoering, waardoor de bouw van deze woningen verzekerd is. Ten opzichte van de afspraken uit de realisatieagenda betekent dit dat in dit plan 49 sociale woningen meer worden gebouwd. Hiermee worden sowieso de sociale huurwoningen van Simonshaven gecompenseerd.

Mogelijke sociale huurwoningen in de kernen van Nissewaard

Naast de compensatie in het Sterrenkwartier heeft de gemeente met woonstichting De Zes Kernen (de enige woningcorporatie die actief is in de dorpskernen van Nissewaard) in prestatieafspraken vastgelegd dat circa 80 sociale huurwoningen in de kleine kernen van de gemeente worden gerealiseerd. Daarbij kijken we naar een evenwichtige spreiding over de kernen zonder dat het corporatiebezit te veel versnipperd. Dat betekent dat we voor de realisatie van sociale huurwoningen in de kleine kernen vooral kijken naar dorpskernen waar het percentage sociale huur relatief laag is (zoals Zuidland). In de kernen is er momenteel een concreet initiatief aan de Nieuwstraat in Heenvliet, waar in opdracht van woningcorporatie De Zes Kernen bestaande woningen worden gesloopt, waarbij 10 extra sociale huurwoningen zullen worden teruggebouwd. Daarnaast zien wij mogelijkheden voor het toevoegen van sociale huurwoningen in twee initiatieven in Zuidland, waarover momenteel gesprekken met de woningcorporatie en de initiatiefnemers worden gevoerd. Hier kunnen naar verwachting mogelijk 60 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Sociale woningbouwvoorraad Simonshaven

Op onderstaande kaart staat in blauw het corporatiebezit weergegeven. In geel is de nieuwbouwontwikkeling ingepast.



Ook moet niet vergeten worden dat de voorbereiding voor dit woningbouwplan al jaren geleden is gestart. Het is niet altijd mogelijk of reëel of financieel haalbaar om sommige eisen met terugwerkende kracht van toepassing te laten zijn op bestaande lopende plannen.

Groene buffer

Op grond van artikel 6.9d van de provinciale omgevingsverordening kan in een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers worden voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie volgens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. De functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. De identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. De bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. De recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt door de provincie onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: 'inpassing', 'aanpassing' en 'transformatie'. Gezien de schaal en aard van dit plan kan op voorhand worden uitgesloten dat het plan valt in de categorie 'inpassen'.

Een ontwikkeling in de categorie 'aanpassing' betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Bij de categorie 'transformatie' gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het

reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar.

Het plan voorziet in een 44 woningen. De nieuwe woonwijk blijft qua ruimtebeslag ruim beneden de 3 hectare, het terrein is bruto ongeveer 1,5ha groot. In deze oppervlakte valt ook de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel, het groen beslaat ongeveer 1ha. Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen het centrum van Simonshaven en de latere uitbreiding en ligt aan 3 zijden ingeklemd in het bestaand stedelijk gebied (BSD). Het plangebied grenst aan het historisch centrum van Simonshaven, de voetbalvelden en de latere nieuwbouw aan de Beverwijkstraat. Met deze ontwikkeling ontstaat een logische afronding van het stedelijk gebied die aansluit bij de huidige identiteit van het gebied dat wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk woningen. Het plan past qua schaal en aard bij de dorpsidentiteit van Simonshaven. Op basis hiervan kan de ontwikkeling worden geschaard in de categorie 'aanpassing'. De woningbouwontwikkeling is daarmee niet in strijd met artikel 6.9d Groene buffers (beschermingscategorie 2) van het provinciaal beleid.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een openbaar groengebied/park gerealiseerd. In de toelichting is hiervoor een inrichtingsschets opgenomen. De nadere uitwerking zal nog plaatsvinden (in overleg met de bewoners) maar zoals het nu ontworpen is zal door het groengebied/park een wandelpad worden aangelegd dat twee bestaande voetpaden met elkaar verbindt. Hiermee is sprake van een versterking van de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het gebied voor de inwoners van Simonshaven. In het groengebied/park wordt een grote waterpartij met natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging, krijgt de biodiversiteit in het gebied een impuls en wordt een bijdrage geleverd aan een klimaatadaptieve en groene (woon) omgeving. Het groengebied/park wordt verder ingericht met streekeigen beplanting. De woonwijk wordt hiermee, in combinatie met de groene inrichting van het openbaar gebied, op een passende wijze landschappelijk ingepast. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.2.3, Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Overigens hebben wij geconstateerd dat de omvang van de Groene buffer ter plaatse niet overeenkomt met de werkelijkheid. Een deel van de bestaande woningen aan de Beverwijkstraat en de Molendijk valt hier nu ook onder, net als de huidige bedrijfsbebouwing van Ring 18a. De Groene buffer is in de praktijk dan ook kleiner dan op de kaart is aangegeven en bestaat voornamelijk uit een particulier grasveld. Het is wenselijk dat dit wordt aangepast. Door de aanleg van de landschappelijke inpassing aan de zuidwestzijde van het plan kan worden gesteld dat de Groene buffer niet geheel verloren gaat maar wordt verplaatst.

2. Zienswijzen inwoners Simonshaven

In totaal zijn er 103 zienswijzen door inwoners ingediend, per post en mail en door overhandiging aan weth. Hottentot tijdens de raadsvergadering van 31 januari 2024. Omdat een deel van de zienswijzen gelijk is aan de inspraakreacties komt een deel van de beantwoording overeen met de beantwoording van die inspraakreacties. In de zienswijzen wordt in hoofdzaak ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. Er is geen/onvoldoende inspraak en participatie geweest. Reacties worden niet serieus genomen;
2. Het plan is te grootschalig, er komen teveel woningen;
3. De afstand tot de bestaande huizen is te klein, het woongenot van de aangrenzende woningen wordt negatief beïnvloed. Het plan zou opgeschoven moeten worden;
4. De ontsluitingsweg is onveilig, er wordt daar te hard gereden. De voorproef met het bouwplan aan de Molendijk laat nu al zien dat de situatie gevaarlijk is. Waarom komen er niet 2 ontsluitingen;
5. Parkeren is al een probleem in Simonshaven;
6. Er wordt gebouwd in een weidevogelgebied. Hoe worden de natuurwaarden die verloren gaan gecompenseerd;
7. Er is een loods ingetekend voor de huidige eigenaar van het terrein. Waarom maakt deze onderdeel uit van dit bestemmingsplan;
8. De toekomstige inwoners komen van buiten het dorp en hebben geen binding met Simonshaven. Hierdoor raakt het dorp zijn identiteit en dorpse karakter kwijt;
9. Er is een gebrek aan groen in de nieuwe wijk;
10. Waarom is het groen gepland aan de buitenkant van de nieuwe wijk en niet tussen de bestaande woningen en de nieuwe wijk in. Het sportveld is immers ook al groen;
11. De kans is groot dat de bouwwerkzaamheden schade veroorzaken aan de omliggende woningen;
12. Er is geen draagvlak voor het plan onder de inwoners van Simonshaven;
13. Bij aankoop van de eigen woning is niets verteld over het plan c.q. is verteld dat er maar een paar woningen zouden komen op de plaats van de huidige bebouwing;
14. Voor de nieuwe woning nr. 12 wordt een hogere grenswaarde verleend. Wordt er ook iets gedaan voor de bestaande woningen die eveneens aan teveel geluid blootstaan;
15. Er wordt gezegd dat er 17 belangstellenden zijn uit Simonshaven. Het merendeel daarvan zijn echter mensen die zich alleen ingeschreven om op de hoogte te blijven van de voortgang van het plan;
16. Er wordt buiten de BSD gebouwd, dat is niet toegestaan o.g.v. provinciaal beleid;
17. De geplande rijenwoningen zijn te hoog. Met vrijstelling kunnen deze meer dan 12m hoog worden. Hierdoor hebben deze een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen en tasten deze de bestaande zichtlijnen aan. Door twee-onder-1-kappers te bouwen zou dit effect verminderd kunnen worden;
18. Hoe zit het met planschade;
19. Op 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging bouwen in werking getreden. Wat betekent dat voor het plan;
20. Verzocht wordt om toezending van het stikstofonderzoek en de mail van de provincie d.d. 17 december 2019;
21. Hoe verhoudt het plan zich tot de uitspraken van ged. Anne Koning over het aandeel sociale woningbouw in nieuwbouwplannen;
22. Het lijkt alsof er gebouwd gaat worden op de aftakking van de Bernisse.

Beantwoording.

1. Er is geen/onvoldoende inspraak en participatie geweest. Reacties worden niet serieus genomen.

Antwoord

In het voortraject zijn 3 inloopavonden/informatiebijeenkomsten gehouden voor de inwoners van Simonshaven. Deze zijn gehouden op 23 september 2021, 22 september 2022 en 8 december 2022. Daarbij was iedereen welkom, er was geen sprake van dat deze bijeenkomsten alleen toegankelijk waren voor een beperkte groep genodigden. Tijdens deze avonden hebben 40-55 personen de presentielijst getekend. De bijeenkomst van 23 september 2021 is ook aangekondigd in een brief aan de inwoners van 21 juni 2021.

Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is:

- een eerder gepland appartementengebouw uit het plan gehaald en vervangen door grondgebonden woningen;
- is een gepland ontmoetingspunt geschrapt;
- is het aantal woningen verlaagd;
- zijn enkele geplande woningen op ruimere afstand van bestaande bebouwing gesitueerd;
- is de ontsluiting aangepast.

Daarnaast heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 8 september t/m 19 oktober 2023 ter inzage gelegen, tijdens deze periode zijn er 117 inspraakreacties ingediend. Wij zijn dan ook van mening dat er voldoende mogelijkheden voor inspraak en participatie zijn geweest en dat daar zeker volop gebruik van gemaakt is. Daarbij worden de naar voren gebrachte argumenten zo uitgebreid mogelijk beantwoord. Dat de uitkomst anders is dan de indieners van de reacties hopen, wil niet zeggen dat wij de reacties niet serieus nemen.

2. Het plan is te grootschalig, er komen teveel woningen.

Antwoord

Bij het opstellen van het voorliggende plan is rekening gehouden met de huidige structuur van Simonshaven. Het plangebied heeft een ruime opzet. Richting de Molendijk is gekozen voor rijtjeshuizen die ook voorkomen in de laatste uitbreiding van Simonshaven. De rijtjeshuizen worden voornamelijk gebouwd op de plek van de bestaande bedrijfslocatie. Achter de rijtjeshuizen worden woningen gebouwd met een lagere bebouwingsdichtheid. De doorzichten richting het achtergelegen groen blijven daarmee beter behouden. Op dit moment vervullen de aanwezige loodsen, schuren en bijgebouwen een bedrijfsfunctie. De huidige situatie draagt bij aan een gevoel van verrommeling en past, vanwege de bedrijfsmatige activiteiten, niet goed in de omgeving. De voorgestelde nieuwbouwwoningen brengen een verbetering in deze situatie. Zoals hiervoor al aangegeven bedraagt de oppervlakte van het terrein zo'n 1,5 ha, waarmee de dichtheid uitkomt op 30 woningen per hectare. Een dergelijke dichtheid is zeker niet hoog en als gemiddeld te beschouwen.

3. De afstand tot de bestaande huizen is te klein, het woongenot van de aangrenzende woningen wordt negatief beïnvloed. Het plan zou opgeschoven moeten worden.

Antwoord

De afstand van de geplande woningen tot een deel van de omliggende bestaande woningen bedraagt in het ontwerp-bestemmingsplan 12m. In de huidige situatie is de afstand tussen de huidige bedrijfsbebouwing en de omliggende woningen ongeveer 9 meter. De afstand tussen de gebouwen wordt in het ontwerp-bestemmingsplan dus iets vergroot. Een dergelijke afstand is vergelijkbaar met de afstanden tussen woningen onderling die elders in Simonshaven (en ook in andere kernen) voorkomen. Om te zien in hoeverre er aan het verzoek om het plan op te schuiven tegemoet gekomen kan worden is opnieuw gekeken naar de inrichting van het plangebied. Daaruit is gebleken dat er nog enige ruimte beschikbaar is om de afstand tot de bestaande woningen te vergroten. De rijenwoningen nrs. 01-11 en 12-24 worden iets meer dan 3 meter in zuidwestelijke richting opgeschoven, waarmee de afstand tussen de bestaande woningen en de geplande woningen 15 meter wordt.

Voor zover er onder aantasting van woongenot ook verlies van uitzicht wordt begrepen het volgende. Uit vaste jurisprudentie van de Raad van State komt naar voren dat er niet zoiets bestaat als een blijvend recht op vrij zicht. Wel moeten de gevolgen van uitzichtverlies als gevolg van planologische ontwikkelingen van omliggende percelen betrokken worden in de belangenafweging. Dat de nieuwe woningen een deel van het uitzicht van de bewoners van omliggende woningen op het huidige weiland zal wegnemen is correct, maar het enkele feit dat als gevolg van de planontwikkeling het vrije zicht (naar achteren) verdwijnt is onvoldoende om te stellen dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4. De ontsluitingsweg is onveilig, er wordt daar te hard gereden. De voorproef met het bouwplan aan de Molendijk laat nu al zien dat de situatie gevaarlijk is. Waarom komen er niet 2 ontsluitingen.

Antwoord

Zoals al eerder aangegeven is en blijft overtreding van de toegestane maximumsnelheid een verantwoordelijkheid van weggebruikers zelf. Afgezien daarvan zijn de genoemde problemen bekend, er wordt daarom gekeken naar een oplossing. De geldende maximumsnelheid van 30 km/u wordt ten tijde van de huidige en toekomstige werkzaamheden gemonitord. Tevens is de aansluiting vanuit de wijk op de Molendijk een extra factor om de snelheid op de Molendijk naar beneden te halen door invoegend verkeer. Wij zullen onderzoeken hoe de Molendijk bij een reconstructie het beste ingericht kan worden om een lagere snelheid te bereiken. Overigens is de situatie met de Molendijk niet vergelijkbaar met die van Ring 18a. Het perceel Ring 18a is veel groter en ruimer, waardoor en "van binnenuit" gewerkt kan worden. De Molendijk wordt dan uitsluitend voor aan- en afvoer van bouwverkeer gebruikt, maar zal geen laad/loszone zijn zoals nu het geval is. Het bouwverkeer zal dan ook weinig hinder op de Molendijk veroorzaken. Dit aspect moet door de aanvrager bij het indienen van de vergunningsaanvraag worden uitgewerkt in een bouwveiligheidsplan.

Het terrein wordt ontsloten via de Molendijk. Bij het verlaten van het terrein is er voldoende zicht op het naderende verkeer vanaf beide kanten. In geval van calamiteiten kunnen hulpdiensten gebruik maken van de calamiteitenontsluiting via de Beverwijkstraat.

5. Parkeren is al een probleem in Simonshaven.

Antwoord

In artikel 17 van de regels van het bestemmingsplan is de parkeernorm opgenomen. Voor Ring 18A is de norm vastgesteld op 1.5 parkeerplaats per woning. Tevens is er een extra norm van 0.3 voor bezoekers toegevoegd. Op basis van deze norm dienen er minimaal 81 parkeerplaatsen in het plan aanwezig te zijn (zie ook tabel 2 in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is 85, wat betekent dat aan de parkeernorm wordt voldaan. Voor de te bouwen woningen zijn er daarmee 4 extra parkeerplaatsen voor handen. Overigens is het, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, voldoende als een ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen extra druk opleveren bij bestaande parkeerproblemen, maar hoeven die niet op te lossen.

6. Er wordt gebouwd in een weidevogelgebied. Hoe worden de natuurwaarden die verloren gaan gecompenseerd.

Antwoord

In paragraaf 4.9 van het geldende bestemmingsplan Simonshaven wordt ingegaan op het aspect ecologie voor heel het plangebied van dit bestemmingsplan. Onder 4.9.2 is een uitsnede opgenomen van de kaart van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland

(NNN)), waarbij het plangebied van het bestemmingsplan Simonshaven is afgezet tegen de ligging van de EHS. Op deze uitsnede is o.a. het weidevogelgebied aangegeven. Hierop is te zien dat het weidevogelgebied ten noorden van de Molendijk en de Garsdijk gelegen is. Daar bevinden zich ook enkele percelen met de bestemming Agrarisch met waarden – Weidevogelgebied. Blijkbaar is deze bestemming zonder onderscheid op alle agrarische percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Simonshaven gelegd. Dat is dan echter voor de agrarische percelen ten zuiden van de Molendijk en de Garsdijk gebeurd zonder dat daar vanuit rijks- of provinciaal beleid aanleiding toe was. Deze percelen liggen immers niet in het weidevogelgebied zoals dat op de uitsnede is aangegeven. Ook onder het kopje “Gebiedsbescherming” op blz. 49 van de toelichting wordt vermeld dat “Wel zijn diverse agrarische percelen binnen het plangebied aangewezen als belangrijk weidevogelgebied”. Dus niet alle agrarische percelen vallen onder deze aanwijzing.

Dat het perceel Ring 18a geen weidevogelgebied is, is bevestigd in een ambtelijke mail van de provincie d.d. 17 december 2019. Uit de daarin opgenomen kaartjes die deel uitmaken van de provinciale omgevingsverordening blijkt ook dat het weidevogelgebied ten noorden van de Molendijk en Garsdijk ligt en niet ten zuiden daarvan.

Uit de laatste zin bij de conclusie van paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan Simonshaven blijkt ook dat ter plaatse geen ecologisch onderzoek is uitgevoerd. Hier staat immers: “Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de flora en fauna binnen het plangebied. Mocht een locatie binnen het plangebied (her-)ontwikkeld worden zal een flora- en faunaonderzoek moeten plaatsvinden.” Een dergelijk onderzoek is daarom nu wel uitgevoerd t.b.v. de uitvoering van het bestemmingsplan Ring 18a, zie hiervoor paragraaf 4.7 van de toelichting en de ecologische quickscan die deel uitmaakt van de bijlagen bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Er is dan ook geen sprake van natuurwaarden die verloren gaan.

De omstandigheid dat het perceel in het geldende bestemmingsplan Simonshaven is bestemd als Agrarisch met Waarden – Weidevogelgebied wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingen op dit perceel zouden kunnen plaatsvinden. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

7. De particuliere aanvraag om een loods te mogen bouwen hoort onderdeel te zijn van het reguliere vergunningstraject en geen onderdeel te zijn van dit nieuwbouwplan. Wij verwachten van u de schuur/loods uit het plan Ring 18a te verwijderen.

Antwoord

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de kaders voor het bouwen van de particuliere schuur direct meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voor iedereen de gewenste duidelijkheid geschept aan welke kaders de schuur moet voldoen. Als de eigenaar de hoogte van de schuur beperkt tot 5m kan deze overigens vergunningvrij worden gerealiseerd, als de hoogte van de schuur 6m wordt zoals het bestemmingsplan toelaat dan is er een omgevingsvergunning nodig.

8. De toekomstige inwoners komen van buiten het dorp en hebben geen binding met Simonshaven. Hierdoor raakt het dorp zijn identiteit en dorpse karakter kwijt.

Antwoord

Het is de vraag of alle nieuwe inwoners van buiten Simonshaven zullen komen, het kan ook zo zijn dat een deel van de nieuwe woningen door mensen uit het dorp bewoond gaan worden. Dat in een nieuw te bouwen wijk niet alle nieuwe inwoners uit de oorspronkelijke kern komen is niet ongebruikelijk. In hoeverre nieuwe inwoners wel of geen binding krijgen is niet alleen aan henzelf

maar ook aan de bestaande inwoners. Overigens is dit geen onderwerp dat betrekking heeft op het bestemmingsplan.

9. Er is een gebrek aan groen in de nieuwe wijk.

Antwoord

Zoals in par. 2.2.3 van de toelichting staat beschreven is het de bedoeling om een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en toekomstbestendige woonwijk te realiseren. Om te komen tot een prettig woonklimaat bevat de openbare inrichting voldoende groen o.a. grastaluds in de bochten en tussen de parkeervakken en het gebruik van streekeigen beplanting langs de erftoegangsweg. Om de groene uitstraling van het gebied te versterken krijgen erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied een groene uitstraling. Hierbij kan gedacht worden aan erfafscheidingen in de vorm van een open hekwerk, groene hagen en/of gaas hekwerk met beplanting. Naast het groen in de openbare ruimte bestaat groen in een wijk ook uit de tuinen van de aanwezige woningen. De combinatie hiervan zorgt voor een ruim aandeel groen in de nieuwe wijk.

10. Waarom is het groen gepland aan de buitenkant van de nieuwe wijk en niet tussen de bestaande woningen en de nieuwe wijk in. Het sportveld is immers ook al groen.

Antwoord

De landschappelijke inpassing is juist aan de buitenkant van het plan gesitueerd om de overgang van het plan naar het buitengebied te verzachten. Zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijze van de provincie bij "groene buffer". Een sportveld is niet hetzelfde als groen dat is bedoeld voor landschappelijke inpassing. Een sportveld bestaat immers alleen uit gras, terwijl voor de inpassing van het plan juist is voorzien in opgaande beplanting. Zie ook de beantwoording onder 9.

11. De kans is groot dat de bouwwerkzaamheden schade veroorzaken aan de omliggende woningen.

Antwoord

Zoals ook aangegeven in de beantwoording van de inspraakreacties is het voorkomen van mogelijke schade bij de bouw van de woningen geen zaak die het bestemmingsplan regelt, dat komt aan de orde bij de verlening van de omgevingsvergunning(en). In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), dat op 1 januari jl. in werking is getreden, zijn in artikel 7.15 enkele bepalingen opgenomen over de veiligheid en hinder tijdens bouwwerkzaamheden:

Artikel 7.15 (veiligheid in de directe omgeving)

Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel aan personen in de directe omgeving van het bouw- en sloopterrein;
- b. letsel aan personen die het bouw- en sloopterrein onbevoegd betreden; en
- c. gevaar voor de veiligheid van belendingen.

Bij de beoordeling of de toekomstige omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, worden aanvragen getoetst aan artikel 5.18 en 5.20 van de Omgevingswet (ook in werking getreden op 1 januari jl.) Daarnaast is er de Landelijke richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid, deze ziet op de bouw- en sloopveiligheid in relatie tot de omgeving van het project. Dit betreft de veiligheid buiten het bouwhek voor personen en belendingen.

Bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal dan ook een bouwveiligheidsplan worden gevraagd, zodat gecontroleerd kan worden of alle risico's die kunnen optreden voldoende zijn geborgd. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de werkzaamheden ligt bij diegene die het werk uitvoert. De afhandeling van mogelijke schade is dan ook een privaatrechtelijke kwestie

tussen de bouwer en degene die schade lijdt, daar heeft de gemeente geen rol in. Overigens dienen aannemers een CAR-verzekering te hebben i.v.m. het mogelijk veroorzaken van schade tijdens bouwwerkzaamheden.

12. Er is geen draagvlak voor het plan onder de inwoners van Simonshaven.

Antwoord

Uit de ingediende zienwijzen blijkt dat een deel van de dorpsbewoners bezwaren heeft tegen het plan. Dit komt met name door de omvang van het plan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet de gemeenteraad bij de keuze voor een bestemming een afweging maken van alle belangen die daarbij betrokken zijn. De raad heeft daarbij beleidsruimte. Het plan is getoetst aan het criterium “goede ruimtelijke ordening”. Daaruit is naar voren gekomen dat het plan past in rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook wordt voldaan aan de criteria van de sectorale aspecten zoals bodem, geluid, water e.d. Uit de beantwoording van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties en zienswijzen komen geen aspecten naar voren waardoor het plan niet uitgevoerd zou kunnen worden. Er zijn naar onze mening dan ook geen belemmeringen om tot uitvoering van het plan over te gaan.

13. Bij aankoop van de eigen woning is niets verteld over het plan c.q. is verteld dat er alleen woningen zouden komen op de plaats van de huidige bebouwing.

Antwoord

Informatie die destijds door de eigenaar of een makelaar is gegeven in dit verband is hun rekening. In hoeverre het huidige plan op dat moment al aan de orde was kunnen wij niet beoordelen. Overigens is het in het algemeen zo dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

14. Voor de nieuwe woning nr. 12 wordt een hogere grenswaarde verleend. Wordt er ook iets gedaan voor de bestaande woningen die eveneens aan teveel geluid blootstaan.

Antwoord

De voorkeursgrenswaarde geluid voor nieuwe woningen bedraagt 48dB. De te bouwen woning nr. 12 kent een maximale geluidbelasting van 51dB. Omdat met deze belasting het maximaal toelaatbare geluidniveau van 63dB niet wordt overschreden kan het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde verlenen. Hogere grenswaarden worden verleend voor nieuw te bouwen zgn. “gevoelige objecten” zoals woningen, voor bestaande woningen is dit niet van toepassing. Er loopt een saneringsprogramma voor woningen die een hogere geluidsbelasting ondervonden van 60 dB (A) of meer (toetsjaar 1986), dit is in Simonshaven echter niet aan de orde. Voor bestaande woningen heeft dit besluit dan ook geen gevolgen.

15. Er wordt gezegd dat er 17 belangstellenden zijn uit Simonshaven. Het merendeel daarvan is echter mensen die zich alleen ingeschreven om op de hoogte te blijven van de voortgang van het plan.

Antwoord

Het zou kunnen dat mensen zich om de reden hebben ingeschreven waardoor het aantal belangstellenden uit Simonshaven voor een woning in het plan lager ligt dan 17, dat neemt niet weg dat er in totaal meer dan voldoende belangstelling voor het plan is. Overigens is dit geen onderwerp dat betrekking heeft op het bestemmingsplan.

16. Er wordt buiten de BSD gebouwd, dat is niet toegestaan o.g.v. provinciaal beleid.

Antwoord

Het provinciaal beleid maakt niet dat er in het geheel niet buiten de BSD gebouwd kan worden, wel dient in dergelijke gevallen gemotiveerd te worden waarom er niet binnen de BSD gebouwd wordt. Zie verder hiervoor de beantwoording van de zienswijze van de provincie.

17. De geplande rijenwoningen zijn te hoog. Met vrijstelling kunnen deze meer dan 12m hoog worden. Hierdoor hebben deze een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen en tasten deze de bestaande zichtlijnen aan. Door twee-onder-1-kappers te bouwen zou dit effect verminderd kunnen worden.

Antwoord

Volgens het geldende bestemmingsplan Simonshaven geldt voor alle bouwvlakken voor de bestaande bedrijfsgebouwen op het perceel Ring 18a een maximale bouwhoogte van 9 meter. Hoewel niet alle bestaande gebouwen deze hoogte hebben, is deze hoogte planologisch gezien wel mogelijk. De bouwhoogte van de geplande rijtjeswoningen wordt 11 meter. Ten opzichte van de huidige toegestane maat is dat een beperkte verhoging. Door het verdwijnen van de middelste loods ontstaat bovendien meer "lucht".

De geplande rijenwoningen mogen een goothoogte van maximaal 6m hebben een maximale bouwhoogte van 11m. Dat wil zeggen dat deze kunnen bestaan uit 2 "rechte" verdiepingen tot 6.5m hoog met daarboven een schuine kap tot 11m. Deze maten zijn niet ongebruikelijk en komen veelvuldig voor bij nieuw te bouwen woningen. Ze zijn afgestemd op het type woningen dat hier gebouwd gaat worden. Van de genoemde vrijstelling hoeft dan ook geen gebruik gemaakt te worden. De genoemde afwijkingsmogelijkheid is een algemene afwijkingsregeling die in bijna ieder bestemmingsplan voorkomt (ook in het vigerende bestemmingsplan Simonshaven). Wij zien dan ook geen reden om deze afwijkingsregeling te verwijderen uit de regels van het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor wat betreft het verlies van uitzicht is het in het algemeen zo er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Ontwikkelingen kunnen aanleiding geven voor een andere invulling van een gebied. Zie hiervoor ook de beantwoording onder 13.

18. Hoe zit het met planschade.

Antwoord

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen verzoeken om planschade worden ingediend. Dat kan normaliter tot 5 jaar na de datum van onherroepelijk worden, maar vanwege het overgangsrecht van de Omgevingswet is 1 januari 2029 daarvoor de uiterste termijn. Het formulier hiervoor is beschikbaar op de gemeentelijke website.

19. Op 1 januari 2024 is de Wet kwaliteitsborging bouwen in werking getreden. Wat betekent dat voor het plan.

Antwoord

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) heeft als doel om de kwaliteit van de bouw in Nederland te verbeteren. Voorheen werden bouwplannen getoetst voorafgaand aan de bouw. Als die goedgekeurd waren, dan was er verder geen toetsing meer tijdens het bouwproces. Door de Wkb komt de toetsing gedurende de bouw er wel. In plaats van gemeentelijke bouwinspecteurs zal een private kwaliteitsborger het bouwproces controleren en beoordelen. Deze wet is bedoeld voor de bouwfase, dus de uitvoering van het plan na het vaststellen van het bestemmingsplan. Op het bestemmingsplan zelf of de procedure daarvan heeft deze wet geen invloed.

20. Verzocht wordt om toezending van het stikstofonderzoek en de mail van de provincie d.d. 17 december 2019.

Antwoord

Deze stukken zijn toegezonden aan verzoeker.

21. Hoe verhoudt het plan zich tot de uitspraken van ged. Anne Koning over het aandeel sociale woningbouw in nieuwbouwplannen.

Antwoord

Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze van de provincie Zuid-Holland.

22. Het lijkt alsof er gebouwd gaat worden op de aftakking van de Bernisse.

Antwoord

De bouw beperkt zich tot het perceel Ring 18a en het voormalige sportveld. Er wordt niet gebouwd buiten de grenzen van deze percelen, het water in de aftakking van de Bernisse blijft zoals het nu is.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast n.a.v. de ingediende zienswijzen:

1. De bouwvlakken van de woningen nrs. 01-11 en 12-24 worden iets meer dan 3 meter in zuidwestelijke richting opgeschoven;
2. Door de verschuiving van de bouwvlakken van de woningen is één parkeerplaats verplaatst (bij de woningen 22-24 vervalt een parkeerplaats, deze wordt gecompenseerd in de parkeerstrook achter de woningen 01 t/m. 11). Per saldo blijft het aantal parkeerplaatsen gelijk;
3. De toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid bij het onderdeel “groene buffer”.

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.