

ANTWOORDNOTA REACTIES OP VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN TOLDAM 5, HEENVLIET

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Toldam 5, Heenvliet” heeft van 27 januari t/m 9 maart 2022 ter inzage gelegen. Tevens is het plan in vooroverleg gestuurd. Tijdens deze termijn zijn 6 vooroverlegreacties en 1 inspraakreactie ingediend.

Vooroverlegreacties

1. *TenneT*

TenneT geeft aan dat zij binnen de grenzen van dit plan geen bovengrondse en/of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer hebben. Zij hebben dan ook geen opmerkingen

Antwoord

Van deze reactie wordt met instemming kennis genomen.

2. *Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)*

BOOR heeft geen opmerkingen over het plan, het aspect archeologische is goed geborgd.

Antwoord

Van deze reactie wordt met instemming kennis genomen.

3. *Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid (RWS)*

Aangezien het plan geen relatie heeft met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem, heeft RWS geen opmerkingen.

Antwoord

Van deze reactie wordt met instemming kennis genomen.

4. *Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)*

De VRR constateert geen relevante fysieke veiligheidsaspecten m.b.t. dit plan. Wel adviseert de VRR bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde ‘Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR’ biedt hiervoor mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Antwoord

De toekomstige woningbouwlocatie is goed te bereiken via enkele omliggende bestaande wegen. Daarnaast is het plan ruim van opzet en is er op meerdere plaatsen open water in de directe omgeving aanwezig. De genoemde handleiding zal worden toegepast bij het bebouwen en inrichten van het terrein en het advies wordt meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

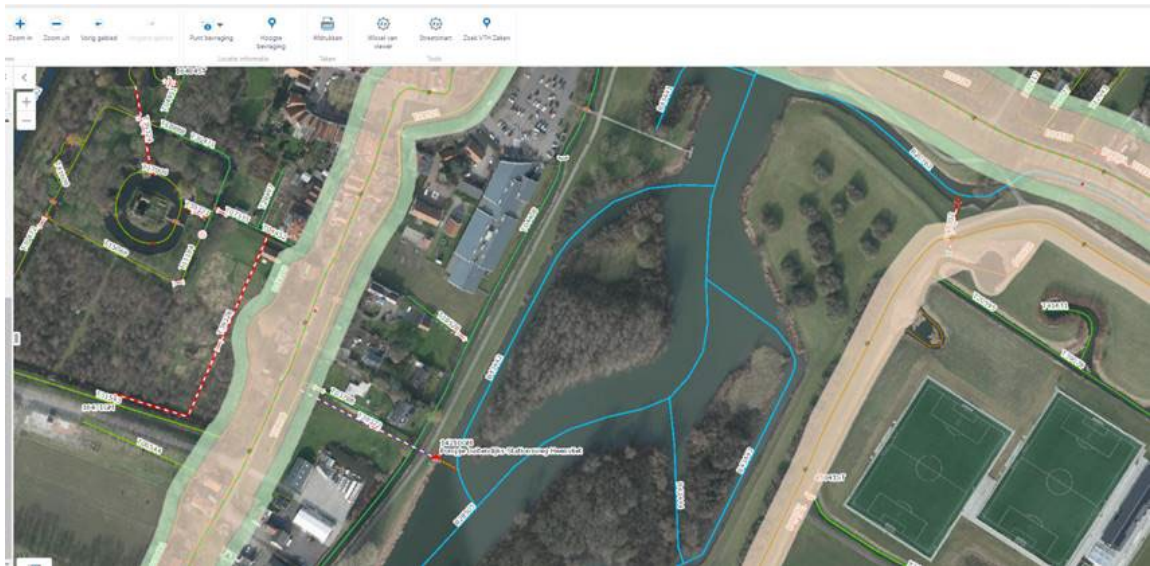
Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

5. *Waterschap Hollandse Delta*

In het bestemmingsplan worden de belangen van het waterschap benoemd, er is echter aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- a. In het plan staat beschreven dat de werken buiten de waterkering uitgevoerd worden, echter de beschermingszone is niet in kaart meegenomen. De plannen vallen wel binnen de beschermingszone. Zie onderstaande kaarten:



- c. Zonder watervergunning mag dit plan niet uitgevoerd worden. Ruimtelijk gezien is het plan wel akkoord met inachtneming van de waterstaatsbelangen.
- d. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de watervergunning. Advies is om voorafgaand te controleren of de werken voldoen aan 'de nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem www.wshd.nl/vergunningen. Het betreft wel een normale vergunningprocedure, maar een positief besluit hangt af van de aangeleverde gegevens die van belang zijn voor het waarborgen van de waterstaatswerken. Er dient rekening te worden gehouden met:
 - Waterkering: ontgravingen/bouwen/parkeerplaatsen
 - Woningen: bebouwing (inclusief eventuele kelders) buiten profiel van vrije ruimte
 - Afwatering hwa: aflopend naar peilgebied van Bernisse
 - Vergunningplicht waterschap
- e. In de tekst staat het volgende onjuist beschreven:
In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater).
 Er is vanuit de afdeling Beleid een nieuw 'waterbeheerplan 2022-2027' bekend gemaakt [Waterschapsblad 2021, 8791 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officiëlebekendmakingen.nl\)](#). Advies is om deze nieuwe versie op te nemen in de Ruimtelijke onderbouwing.

Antwoord

- a. De beschermingszone wordt opgenomen in de waterparagraaf en in de dubbelbestemming waterkering.
- b. De berekening van de huidige en toekomstige verharding wordt opgenomen en er wordt in het plan aangegeven dat er geen compensatie plaats hoeft te vinden, omdat het verharde oppervlakte minder dan 500 m2 toeneemt.
- c./d. Van de opmerking dat het plan ruimtelijk gezien akkoord is wordt met instemming kennis genomen. Initiatiefnemer zal, voordat bouwaanvragen worden ingediend, contact opnemen met het waterschap om te zien of het nodig is om vergunning(en) aan te vragen.
- e. De nieuwe versie van het waterplan zal in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

6. Havenbedrijf Rotterdam

1. Gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'

Op de verbeelding ontbreekt de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'. Deze is in het direct aangrenzende bestemmingsplan 'Recreatiegebied Bernisse' wel opgenomen. Wij vragen u dan ook om deze aanduiding op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Naast deze aanduiding vragen wij u ook om de volgende planregel op te nemen en te koppelen aan de 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.*

2. Hogere waarde-besluit

Het berekende industrielawaai voor deze locatie is 56 d(A). U wilt dit bestemmingsplan vaststellen door gebruik te maken van de stad-en-milieubenadering. Ten behoeve van deze procedure wordt een zogenaamd Stap 3-besluit voorbereid. Bij de stukken ontbreekt echter het Hogere Waarde-besluit. Wij ontvangen dit besluit graag ter beoordeling.

3. Stap 3 – besluit

Onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan is een melding Stap 3-besluit. Dit beschrijft de aanleiding en wijze waarop omgegaan wordt met het aanwezige geluid in relatie tot de geprojecteerde woningen. Zoals afgesproken in het RAK-convenant verwachten wij dat ten behoeve van dit besluit de maatregelen voor een acceptabele leefomgevingskwaliteit bij de nieuwe woningen nader in beeld worden gebracht. We vernemen graag welke maatregelen u hiervoor treft. Tevens zijn wij benieuwd naar het advies van de DCMR omtrent Stap-3. In het bijzonder gaat het dan om de vertaling van de algemene maatregelen naar deze specifieke woningbouwontwikkeling.

Antwoord

1. De gebiedsaanduiding wordt opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

2. Het ontwerp Stap 3-besluit en de bijbehorende onderbouwing zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

3. Aan het ontwerp Stap 3-besluit zijn verschillende compenserende maatregelen verbonden. Deze sluiten aan bij de uitgangspunten uit de door DCMR opgestelde 'Notitie onderbouwing stap 3-besluit licht bij industrielawaai' (documentnummer 22261123, d.d. 18 december 2019). In de planregels wordt verwezen naar het Stap 3-besluit en de daaraan gekoppelde maatregelen en randvoorwaarden zodat ook sprake is van borging in het planologische spoor. In dit stadium van de planvorming is er nog geen concreet bouwkundig ontwerp voor de woningen beschikbaar. Nadere uitwerking en detaillering van de maatregelen vindt plaats in het kader van het ontwerp van de woningen. Bij de aanvraag van de bouwvergunningen zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden en op de juiste wijze invulling is gegeven aan de maatregelen.

.

Conclusie

De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' is op de verbeelding en in de planregels opgenomen. Daarnaast is het ontwerp Stap 3-besluit met de bijbehorende onderbouwing als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd. Daarin is beschreven welke compenserende maatregelen worden getroffen.

Inspraakreactie

Inspreker is het niet eens met het deel van het plan voor zover het de bouw van 2 woningen op de huidige dierenweide betreft. Dit valt buiten het terrein van het bestaande boodschappencentrum zoals omschreven in de publicatie. Tegen het aanpassen van het bestemmingsplan voor het huidige boodschappencentrum -voor de bouw van 6 woningen en de daarbij behorende weg- bestaat geen bezwaar.

Ten gevolge van de (mogelijke) bouw van 2 woningen op het westelijk gelegen deel van het terrein verwacht inspreker economische schade op te lopen bij de verkoop van zijn woning. De waarde daarvan zal door het plan flink verminderen.

Antwoord

Tekst publicatie

Voor de volledigheid zal de omschrijving van het plangebied in de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast. Uit de afbeeldingen die in hoofdstuk 1 van de toelichting van het bestemmingsplan staan en uit de verbeelding (die ook in de publicatie is opgenomen) blijkt in ieder geval wel dat ook de dierenweide deel uitmaakt van het plangebied. Op de plaats van het boodschappencentrum zelf komen overigens 8 woningen en geen 6.

Woningen op de dierenweide

Met het vertrek van de supermarkt naar een andere locatie in Heenvliet ontstaat de mogelijkheid om op deze plek een bijdrage te leveren aan de vraag naar woningen in Heenvliet, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht.

Kwantitatief

De vraag naar woningen is momenteel groot. Bij het voorzien in deze behoefte wordt voorrang gegeven aan het benutten van inbreidingslocaties t.o.v. uitbreiding van een kern. Met de herontwikkeling van het boodschappencentrum en de dierenweide wordt voldaan aan dit uitgangspunt en draagt de ontwikkeling bij aan het voldoen aan een deel van de woningbehoefte van Heenvliet.

Kwalitatief

De bestaande situatie van en rond het plangebied wordt op het moment gekenmerkt door:

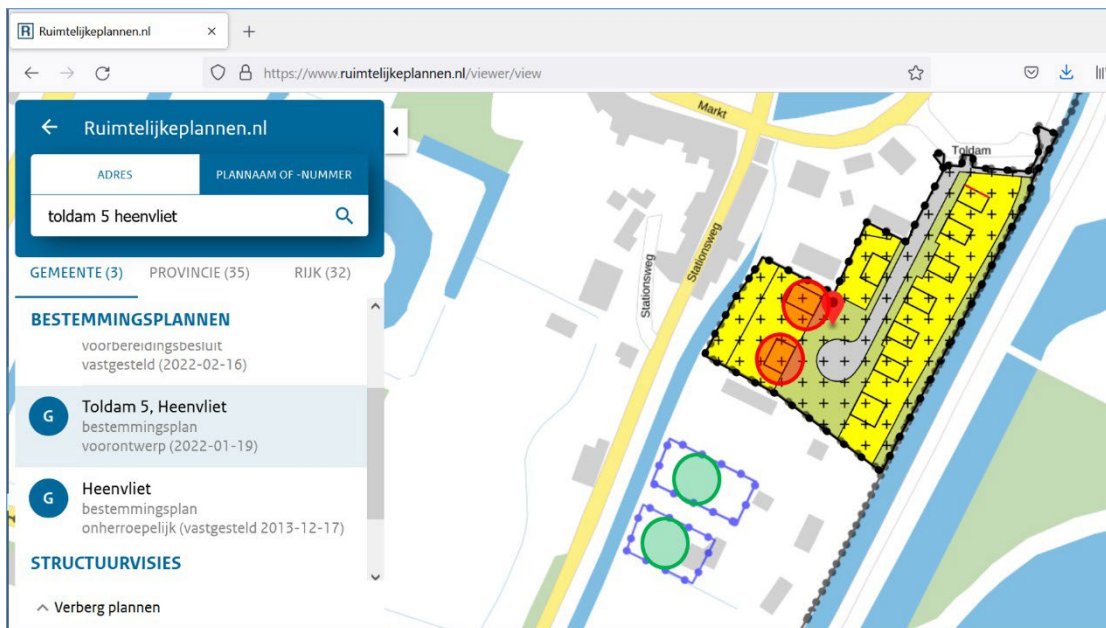
- de bestaande detailhandelslocatie, een grootschalig gebouw aan de oostkant van het gebied;
- een 'los lint' van kleinschalige bebouwing aan de westkant (bestaande woningen en andere gebouwen), waarvan een deel bereikbaar is vanaf de Stationsweg en een deel vanaf de Toldam;
- de Stationsweg, met een gevarieerde opbouw van geschakelde bebouwing in het noorden en incidentele bebouwing in het zuiden.



Bestaande situatie: Stationsweg, incidentele kleinschalige bebouwing en grootschalige detailhandel

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de detailhandelslocatie en de dierenweide mogelijk gemaakt. De herontwikkeling bestaat uit de aanleg van een nieuwe toegangsweg, de vervanging van de grootschalige bebouwing ten oosten van de weg door 7

eengezinswoningen met tuinen aan het water en een drietal eengezinswoningen ten westen van de nieuwe weg. Twee van de 3 woningen aan de westzijde zijn geprojecteerd op de dierenweide.



Afb.3. Ontwikkelingen in de ruimere context: het bestemmingsplan Toldam 5 en omgevingsvergunningen rond Stationsweg 19 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Recente ontwikkelingen in het gebied tussen Stationsweg en de Bernisse betreffen niet alleen de herontwikkeling van Toldam 5, maar ook de toevoeging van nieuwe woningen verder zuidelijk in het bestaande lint:

- een woning naast Stationsweg 19a;
- een bouwplan voor een woning aan de Stationsweg 19d (naast 19b).



Ontwikkelingen in het lint (in zwart nieuwe woningbouw)

De nieuwe woningen ter plaatse van de dierenweide zijn dus geen incident maar sluiten aan op de eerder ingezette verdichting van het bestaande lint. Hiermee worden de ruimtelijke kenmerken van het lint verder versterkt. De twee geplande woningen op de dierenweide kunnen alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, op ruime afstand van de bestaande bebouwing aan de Stationsweg. De aangegeven bouwvlakken zorgen ervoor dat de ruimtelijke karakteristiek van het lint overeind blijft en er voldoende afstand gehouden wordt tot de bebouwing aan de Stationsweg. De tuinen van

de nieuwe woningen zullen grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Stationsweg. Een situatie die veel voorkomt in een woonkern.



Afg. 5, positionering nieuwe woningen op de dierenweide

Waardedaling woning

De mogelijke daling in waarde van de woning van inspreker is voor ons, na afweging van de betrokken belangen, geen reden om van dit deel het plan af te zien. Het belang van de verplaatsing van het boodschappencentrum naar de zuidzijde van Heenvliet en het invullen van de achtergebleven locatie met woningen achten wij groter dan de mogelijke waardedaling. Indien inspreker van mening is dat hij door het plan schade zal ondervinden dan bestaat voor hem de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om schadevergoeding in te dienen.

Algehele conclusie

De opmerkingen van het Waterschap Hollandse Delta worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie van het Havenbedrijf is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' toegevoegd. Tevens is het Stap 3 besluit verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor het overige leiden de opmerkingen niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.