

Voorne aan Zee

Bestemmingsplan 2^e herziening Nieuw-Helvoet 'Eendraghtshof'

Nota beantwoording zienswijzen

identificatie

projectnummer:

051805.20230646

versie

datum:

8 april 2024

12 april 2024

status:

concept

definitief

opdrachtleider:

Rob Sips

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Procedure	3
1.2 Anonimiseringsverplichting	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
3. Nota van wijzigingen	6
3.1 Wijzigingen uit zienswijzen	6
3.2 Ambtshalve wijzigingen	7

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Nieuw-Helvoet is op 13 december 2018 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis. In dit bestemmingsplan waren voor de gronden in het plangebied 25 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Met de herziening 'Nieuw- Helvoet 1e partiële herziening' (vastgesteld op 28 mei 2020) is het gebied rondom de Sportlaan herzien. Met deze herziening zijn 43 woningen (41 reguliere- en 2 zorgwoningen) mogelijk gemaakt op de gronden met de enkelbestemming 'Woongebied 1' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgwoningen'. Vanwege de grote behoefte aan seniorenwoningen en sociale woningbouw is het nu voorliggende plan gedeeltelijk aangepast met een seniorenhof. De maatschappelijke bestemming is na marktconsultatie komen te vervallen. Op de locatie van de maatschappelijke kavel zijn 3 woningen teruggekomen.

Gezien de grote vraag naar woningen is bekeken welke mogelijkheden er zijn voor een efficiënter ruimtegebruik. In voorliggend plan worden er op de gronden, bovenop het aantal woningen wat met de herziening is mogelijk gemaakt, nog eens 18 extra woningen mogelijk gemaakt. Het maximaal aantal woningen komt daarmee uit op 61.

Het voornemen is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Helvoet 1^e partiële herziening'. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan '2^e herziening Nieuw-Helvoet Eendragtshof' voor de planlocatie opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 14 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 24 januari 2024) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is in totaal 1 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

1.1 Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 14 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 24 januari 2024) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijke plannen. Tevens kon het bestemmingsplan met bijbehorende stukken in het gemeentehuis worden geraadpleegd. Tijdens de terinzagelegging bestond de gelegenheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen op het plan. Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze, namelijk via de gemeentepagina van de lokale kranten (Groot Hellevoet, Briels Nieuwsland en Weekblad Westvoorne, de website www.voorneaanzee.nl en via de officiële kanalen.

Gedurende bovengenoemde termijn van ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en is dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is in samengevatte vorm opgenomen in deze nota. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is een conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast aanpassingen op grond van de zienswijze, kan de gemeente het plan op onderdelen wijzigen zonder dat hierop zienswijzen zijn ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In het bestemmingsplan worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In deze Nota zijn deze in paragraaf 3.2 opgenomen.

De Nota beantwoording zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekend gemaakt en met bijbehorende stukken ter inzage gelegd voor zes weken. Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.2 Anonimiseringsverplichting

In de Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG) is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze anonimiseringsverplichting zijn in de voorliggende nota de NAW-gegevens van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer of organisatie.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan worden voorgesteld, zowel naar aanleiding van de zienswijze als door ambtshalve wijzigingen.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Nr.	Reactie	Beantwoording
1	Reclamant 1 (Provincie Zuid-Holland)	
a.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de parkeernorm sociale huur 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning bedraagt, exclusief het parkeren voor bezoekers. Dit komt neer op een totaal aantal van 30 parkeerplaatsen. In artikel 6.10b van de provinciale omgevingsverordening wordt uitgegaan van een parkeernorm, inclusief het bezoekerssparkeren, van 0,7 voor sociale huurwoningen. Dat zijn in totaal 21 parkeerplaatsen voor alle sociale huurwoningen. Hierdoor wordt de norm die gesteld is in artikel 6.10b, met 9 parkeerplaatsen overschreden. De provincie ziet graag dat het aantal parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen, inclusief de parkeerplaatsen voor bezoekers, wordt bijgesteld naar maximaal 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning, zodat het totaal op maximaal 21 parkeerplaatsen uitkomt.	De gemeente beraadt zich op eigen specifiek lokaal parkeernormenbeleid voor de categorie sociaal, maar volgt hier de reactie van de provincie. De provincie heeft in het kader van het 3.1.1 Bro overleg op het concept ontwerpbestemmingsplan eveneens een reactie gegeven dat, conform artikel 6.10b van de provinciale omgevingsverordening, moet worden uitgegaan van een parkeernorm van 0,7 per sociale huurwoning. Naar aanleiding van de reactie van de provincie op het concept ontwerpbestemmingsplan is gekozen om de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning toe te passen. Echter is toen in paragraaf 4.2 van de toelichting uitgegaan van deze norm exclusief bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaats per sociale huurwoning. Dat betekende dat er per sociale huurwoning een parkeernorm van $(0,7 + 0,3) = 1$ werd toegepast. Het aantal parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen, inclusief de parkeerplaatsen voor bezoekers, wordt nu bijgesteld naar maximaal 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning. Dat betekent dat er 9 parkeerplaatsen minder worden gerealiseerd in het plangebied. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt dit aangepast.
Conclusie		
De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.		

3. NOTA VAN WIJZIGINGEN

In het bestemmingsplan zal een aantal wijzigingen worden aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Ook worden er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In dit hoofdstuk staan de wijzigingen die overgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan. Als een onderdeel uit het bestemmingsplan weggehaald moet worden, is dit onderdeel in de hiernavolgende lijst ~~doorgestreepte tekst~~ weergegeven. Met *cursieve* tekst tussen aanhalingstekens is aangegeven welke onderdelen nieuw worden opgenomen.

De toelichting van het bestemmingsplan is waar nodig aangepast als gevolg van de wijzigingen op de verbeelding en de planregels. In de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid (paragraaf 5.2 van de toelichting) is de doorlopen procedure beschreven en is een verwijzing naar deze Nota zienswijzen opgenomen.

3.1 Wijzigingen uit zienswijzen

3.1.1 Toelichting

Paragraaf 4.2 Verkeer

- In paragraaf 4.2 Verkeer worden de volgende wijzigingen in de tekstpassages doorgevoerd:

Parkeren

De gemeente Voorne aan Zee heeft een eigen parkeerbeleid, namelijk de Parkeernormen Voorne aan Zee 2023. Voor de woningen die gerealiseerd worden op de vrije kavels wordt een parkeernorm van 2,1 gehanteerd. Deze norm is inclusief de 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Voor de seniorenhof wordt de parkeernorm vanuit de provincie aangehouden, namelijk 0,7 parkeerplaats per woning. Deze norm is ~~exclusief~~ *'inclusief'* de 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Navolgend wordt ingegaan op het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Seniorenwoningen

Voor de seniorenwoningen is de parkeernorm van een sociale huurwoning van 0,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. ~~-, hierbij komt nog 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.~~ Deze parkeernorm volgt uit artikel 6.10b uit de Omgevingsverordening van de provincie. De maximale parkeervraag bedraagt $30 * (0,7 + 0,3) = 30 * 1,0 = 30$ '21' parkeerplaatsen. Er zijn geen parkeergelegenheden op eigen terrein dus de parkeerplaatsen worden volledig in openbaar gebied opgelost.

De totale parkeerbehoefte bedraagt ~~93~~ *'84'* parkeerplaatsen. Deze parkeervraag zal binnen het plangebied worden opgelost op eigen terrein en in de openbare ruimte. Er zullen ~~39~~ *'30'* parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden voor de bezoekers van de woningen.

Oostzijde

Rondom het seniorenhof zijn ~~49~~ *'40'* parkeerplaatsen ingetekend. Daarnaast zijn er elders in het gebied 14 plaatsen ingetekend. De theoretische parkeervraag in

openbaar gebied voor alle woningen samen is ~~36~~ '30' parkeerplaatsen. Er is dus een overschot van ~~(63-36)-27~~ '(54 - 30) 24' parkeerplaatsen.

3.1.2 Planregels

n.v.t.

3.1.3 Verbeelding

n.v.t.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Toelichting

Paragraaf 1.2 & 1.3 figuren

- De grens van het plangebied zoals weergegeven op figuur 1.1 en figuur 1.2 is aangepast zodat deze overeenkomen met het plangebied van de verbeelding.

Paragraaf 3.1.2 onder beschrijving woningbehoefte.

- De paragraaf ten aanzien van de woningbehoefte is geactualiseerd.

Paragraaf 3.2.3 Regionale Energiestrategie

- Er is een nieuwe paragraaf opgenomen onder 3.2.3 waarin de regionale energiestrategie is beschreven. Het voorliggende plan wordt hieraan getoetst. De hiernavolgende beleidsstukken zijn automatisch doorgenummerd.

Paragraaf 3.3.8 Duurzaamheidsbeleid Voorne aan Zee.

- Er is een nieuwe paragraaf opgenomen onder 3.3.8 waarin al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente is opgenomen. Naast de beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu is hier nu ook de Warmtetransitievise en de Routekaart Duurzaam Voorne-Putten 2040 opgenomen. Het voorliggende plan wordt aan deze beleidsdocumenten getoetst.

Paragraaf 3.3.14 Parkeernormen Voorne aan Zee 2023

- De beschrijving van deze beleidsnotitie is vereenvoudigd.

Paragraaf 3.3.15 Nota bodembeleid 2021

- Deze beleidsparagraaf is geactualiseerd.

Paragraaf 4.8 Bodem

Aan deze paragraaf wordt toegevoegd dat er momenteel op de locatie een actualisatieonderzoek plaatsvindt. Als uit de resultaten blijkt dat er, na de sloop van de gebouwen, een verontreiniging is ontstaan dan wordt deze voorafgaand aan de ontwikkelingen gesaneerd. Na sanering is de grond geschikt voor de beoogde functie((s). Uiterlijk bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen dient te worden aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde functie.

Paragraaf 4.10 Ecologie

De uitgevoerde Aeriusberekening (23 oktober 2023, met versie 2023) voor de bouw- en gebruiksfase voor het voorliggende plan is geactualiseerd met de Aerius-calculator versie 2023.2. Uit de geactualiseerde berekening volgt eveneens dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt op Natura 2000-gebieden.

3.2.2 Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 5 Realisatiefase stikstof

- Deze bijlage is vervangen door de geactualiseerde stikstofberekening voor de realisatiefase van het plan.

Bijlage 6 Gebruiksfase stikstof

- Deze bijlage is vervangen door de geactualiseerde stikstofberekening voor de gebruiksfase van het plan.

3.2.3 Planregels

Artikel 21 'Woongebied -1'

- Onder specifieke gebruiksregels is een nieuw sublid toegevoegd ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting voor het aspect bodem:

'21.4.5 Voorwaardelijke verplichting bodem

Voor het gebruik genoemd in artikel 21.1 geldt de voorwaardelijke verplichting dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de grond hiervoor geschikt is gemaakt. Dit is pas het geval wanneer het bevoegd gezag hierover uitsluitel heeft gegeven middels een beschikking/goedkeuring, eventueel nadat noodzakelijke sanering heeft plaatsgevonden.'

3.2.4 Bijlagen behorende bij de planregels

Bijlage 1 Kavelpaspoorten

- Deze bijlage is vervangen door de definitieve versie (14-03-2024) van de kavelpaspoorten.

Bijlage 2 Handvatten voor de architect

- Deze bijlage is vervangen door de definitieve versie (11-04-2024) van de Handvatten voor de architect.

3.2.5 Verbeelding

Het bouwvlak dat is opgenomen op de verbeelding voor het seniorenhof blijkt na controle op 2 onderdelen niet toereikend voor het realiseren van het beoogde seniorenhof:

- De lift en het trappenhuis van het seniorenhof valt buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is hierop aangepast waardoor de aanbouw voor de lift en het trappenhuis nu wel in het bouwvlak valt. Het bouwvlak is hier met 4 meter verruimd.

- Aan de oostzijde van het seniorenhof valt de bebouwing voor een klein stukje buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is aangepast waardoor deze woningen nu wel binnen het bouwvlak passen. Het bouwvlak is hier met 0,4 meter verruimd.