

BESTEMMINGSPLAN, VERMAATTERREIN FASE 2

Nota beantwoording zienswijzen

Identificatie

Projectnummer:
20220276

Opdrachtleider:
Rob Sips

Versie

Datum:
05-02-2024
05-03-2024

Status:
Concept
Definitief

1. INHOUD

Bestemmingsplan, Vermaatterrein fase 2	1
Nota beantwoording zienswijzen	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vervolg	3
1.3 Anonimiseringsverplichting	3
1.4 Leeswijzer	4
2. zienswijze	4
Provincie Zuid-Holland	4
Waterschap Hollandse Delta	4
3. Nota van wijzigingen	6
3.1 Wijzigingen uit zienswijzen	6
Toelichting	6
Planregels	6
Verbeelding	7
3.2 Ambtshalve wijzigingen	8
Stikstofberekening	8
Toelichting	8
Regels	8
Bijlage bij de regels	9
Verbeelding	9

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van ca. 112 woningen met op de begane grond mogelijkheden voor commerciële ruimten. In het bestaande kantoorpand worden kantoorfuncties en horeca gerealiseerd, met een bijbehorend terras aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan biedt het planologische en juridische kader om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden 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 zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Op het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat en de samenvatting is 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. Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is 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 de wijzigingen in paragraaf 3.2 opgesomd.

1.2 Vervolg

Het college van burgemeester en wethouders stuurt de nota beantwoording zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de raadsvergadering bestaat de mogelijkheid voor eenieder om in te spreken op de nota beantwoording zienswijzen.

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.

1.3 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.

1.4 Leeswijzer

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

2. ZIENSWIJZE

Hieronder worden de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. van de volgende organisaties is een reactie ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland (17 januari 2024);
- Waterschap Hollandse Delta (16 januari 2024).

1	Provincie Zuid-Holland	Beantwoording
	Uit de regels in het bestemmingsplan blijkt dat in een gemengde bestemming onder artikel 3.1a 'niet-dagelijkse detailhandel' mogelijk wordt gemaakt. Op deze locatie, buiten een bestaande winkelconcentratie, past volgens het provinciaal omgevingsbeleid (artikel 6.13 provinciale omgevingsverordening) geen detailhandel. De provincie verzoekt geen 'niet-dagelijkse detailhandel' buiten de bestaande winkelconcentratie mogelijk te maken en deze functie uit het bestemmingsplan te halen.	Naar aanleiding van de zienswijze wordt de niet-dagelijkse detailhandel in de bestemming 'Gemengd' ingeperkt tot 'kleinschalige- en/of ondergeschikte detailhandel' conform de provinciale verordening (geconsolideerd 2023). Belangrijk is om de Rijksstraatweg te behouden als gevarieerde aanloopstraat. De Rijksstraatweg is een aanloopstraat, met een bovenwijkse detailhandelsfunctie in de niet-dagelijkse sector. De combinatie van bereikbaarheid, parkeren voor de deur en relatief lage huurprijzen biedt een goed vestigingsklimaat voor startende en/of doelgericht bezochte winkels en overige bedrijven. Zowel de provincie als de gemeente adviseert om detailhandel te concentreren op de daarvoor reeds bestemde locaties om versnippering te voorkomen en bij te dragen aan een compleet (winkel)aanbod. Ook is van belang dat de provincie in haar provinciale verordening functiemenging in een woongebied nastreeft (artikel 6.10f).
2	Waterschap Hollandse Delta	Beantwoording
	Bij waterkwaliteit/ecologie wordt alleen verwezen naar KRW en ecologische verbindingzones. Waterkwaliteit is meer dan dat. Door deze en de vorige planontwikkeling zijn er waterlopen gegraven die niet zijn door te spoelen/verversen. Dit kan en mag niet. Enige optie om dit mogelijk te maken is	Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangevuld met de toezegging dat "Om de kwaliteit en doorspoeling van het watersysteem van het Vermaatterrein fase 2 en omgeving te waarborgen, een persleiding gerealiseerd

	de aanleg van een doorspoelvoorziening. De opties en mogelijkheden van de tracés zijn wel meerdere malen met de gemeente gecommuniceerd, maar zien wij niet terug in dit plan.	zal worden met een pomp om water te kunnen aanvoeren. Het streven is deze in 2025 operationeel te hebben.”
--	---	---

3. NOTA VAN WIJZIGINGEN

In het bestemmingsplan zal een aantal wijzigingen worden aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de zienswijzen.

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 **geel gearceerde** tekst is aangegeven welke onderdelen nieuw worden opgenomen.

3.1 Wijzigingen uit zienswijzen

Toelichting

Paragraaf 2.2 onder Programma

Deze paragraaf is aangevuld met de tekst:

Binnen de gemengde functie is kleinschalige- en ondergeschikte detailhandel op de begane grond met een maximale oppervlakte van 200 m² toegestaan. Ook zijn dienstverlening, kantoor en maatschappelijke functies toegestaan. Alsmede daghorecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a (met uitzondering van een maaltijdafhaalcentrum) en een restaurant, met bij de horecafunctie een terras uit categorie 1b van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar, waarbinnen ook water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden zijn toegestaan.

Paragraaf 4.8 onder Waterkwaliteit en ecologie

Deze paragraaf is aangevuld met de tekst:

Om de kwaliteit en doorspoeling van het watersysteem van het Vermaatterrein fase 2 en omgeving te waarborgen, zal een persleiding gerealiseerd worden met een pomp om water te kunnen aanvoeren. Het streven is deze in 2025 operationeel te hebben.

Paragraaf 5.3 bestemmingsomschrijving

Binnen deze bestemming is ~~niet-dagelijkse detailhandel~~, **kleinschalige- en ondergeschikte detailhandel** op de begane grond met een maximale oppervlakte van **200 m² toegestaan**. Ook zijn dienstverlening, kantoor en maatschappelijke functies toegestaan. Alsmede daghorecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a (met uitzondering van een maaltijdafhaalcentrum) en een restaurant, met bij de horecafunctie een terras uit categorie 1b van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar, waarbinnen ook water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden zijn toegestaan.

Planregels

Artikel 3 Gemengd

Artikel 3.1a wordt gewijzigd naar:

- a. ~~niet-dagelijkse detailhandel~~ **kleinschalige- en ondergeschikte detailhandel op de begane grond met een maximale oppervlakte van 200 m²;**

Verbeelding

De verbeelding blijft ongewijzigd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Stikstofberekening

De stikstofberekening is geactualiseerd op basis van de meest recente Aerius-versie. De uitgangspunten zijn ongewijzigd gebleven. De conclusie dat er geen depositie optreedt blijft ongewijzigd.

Toelichting

Paragraaf 3.1.2 onder Beschrijving woningbehoefte

De paragraaf ten aanzien van de woningbehoefte is geactualiseerd.

Paragraaf 3.3.14 Parkeernormen Hellevoetsluis 2021

Deze beleidsparagraaf is geactualiseerd.

Paragraaf 3.3.15 Nota bodembeheer Voorne aan Zee

Deze beleidsparagraaf is geactualiseerd.

Paragraaf 4.5 Bodem

De conclusies en aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek zijn duidelijker vertaald in de toelichting.

Paragraaf 4.11 Duurzaamheid

De beleidsparagraaf is geactualiseerd.

Paragraaf 5.3 Bestemmingsregels

In de alinea over 'woongebied' is een nadere toelichting gegeven op de 'voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek'.

"Door middel van de voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek is geborgd dat het nadere onderzoek en eventuele saneringen uitgevoerd worden voordat de gronden gebruikt kunnen worden voor de woonbestemming."

Regels

Artikel 3.1 onder c is als volgt aangepast:

een restaurant (**daghoreca**) uit categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond;

Artikel 7.2 Bouwregels

Aan artikel 7.2 is onder vernummering van de overige leden een sublid 7.2.2 toegevoegd luidende: 7.2.2 **7.2.2 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek**
Voor het gebruik genoemd in artikel 7.1 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 uitsluitend heeft gegeven middels een beschikking/goedkeuring ten aanzien van de uitgevoerde eventuele bodemsanering.

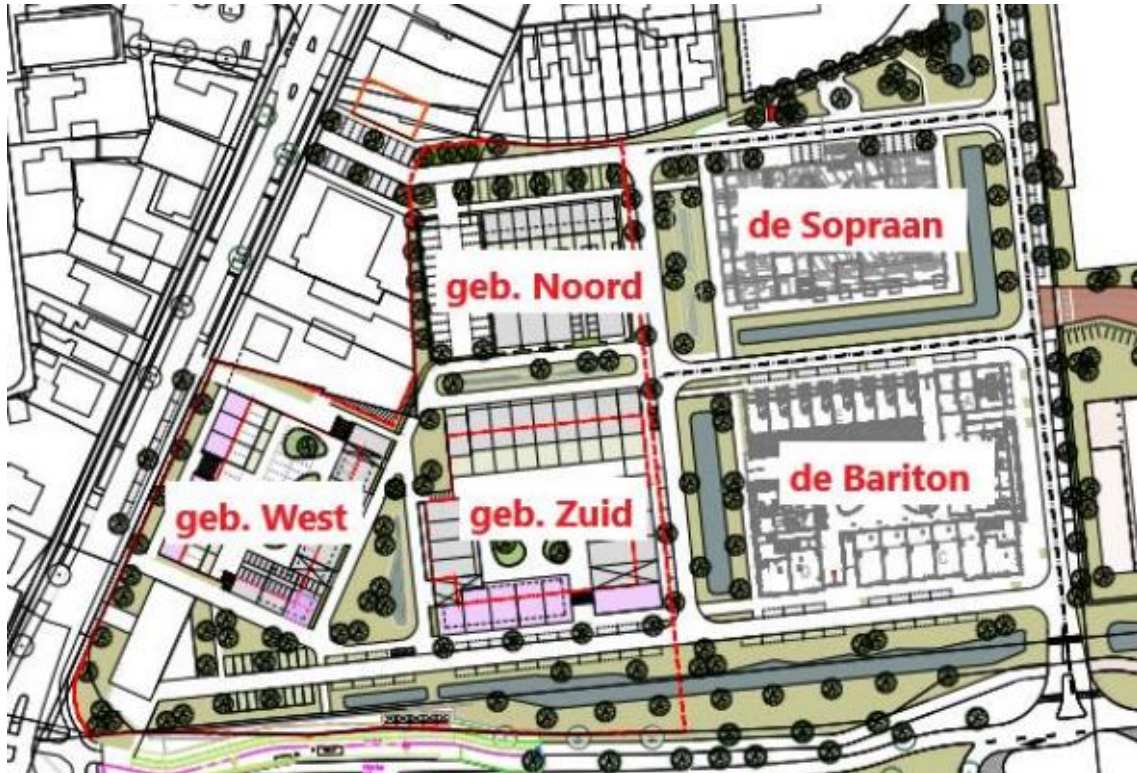
In dit kader is het noodzakelijk om in het bestemmingsvlak (aanvullend) bodemonderzoek uit te voeren, volgens het reeds uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels.

Bijlage bij de regels

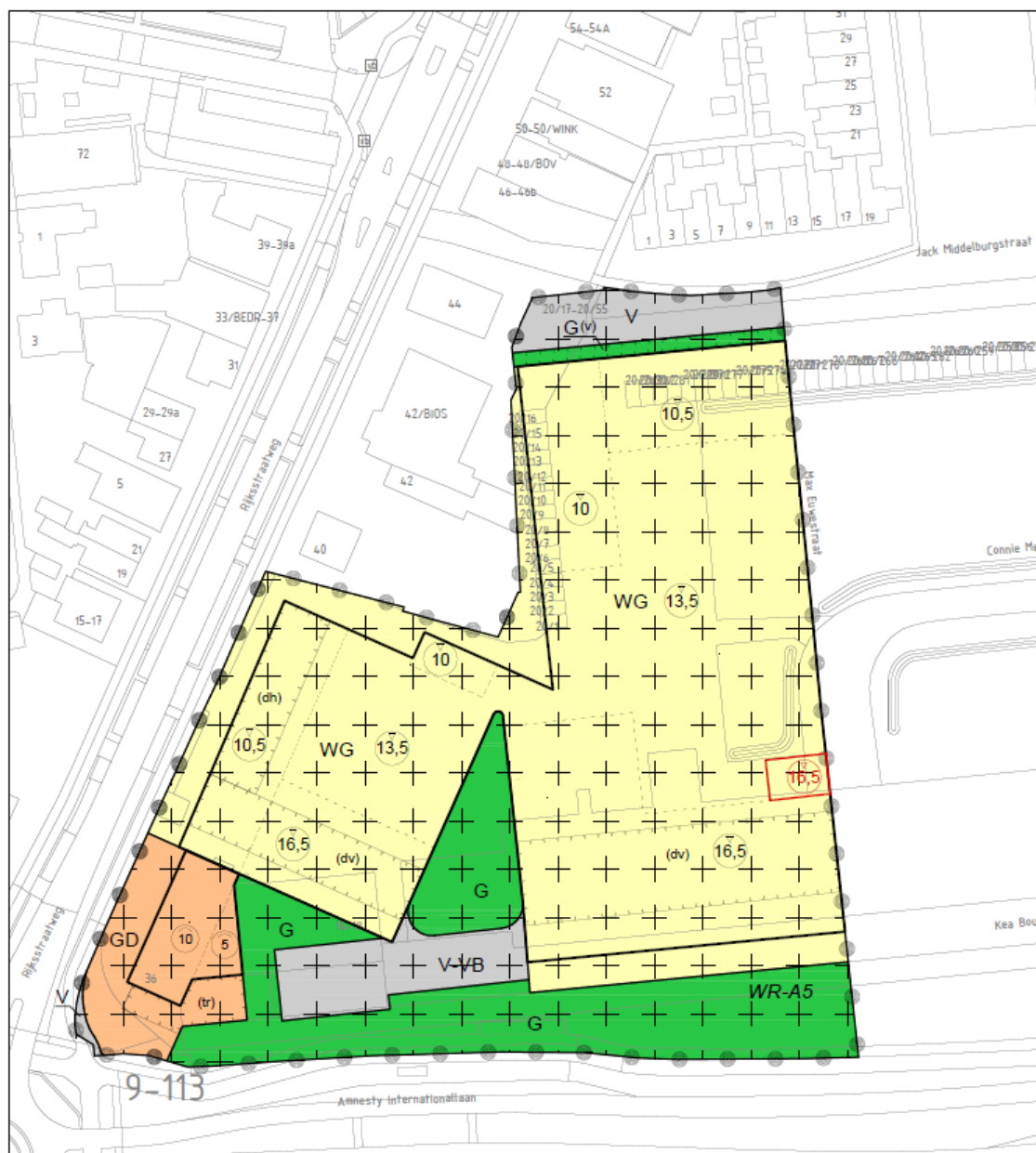
Het bodemonderzoek zoals deze reeds opgenomen is bij de toelichting is tevens toegevoegd aan de bijlage bij de regels.

Verbeelding

Uit een check met de architect is gebleken dat de bouwhoogte van woongebouw zuid (figuur 1) niet toereikend is voor het realiseren van het beoogde programma, hiertoe is op de verbeelding de maatvoeringsaanduiding aangepast conform figuur 2. De maximale bouwhoogte is hier van 13,5 verhoogt naar 16,5 (rode vlak).



Figuur 1 Stedenbouwkundig plan



Figuur 2 aangepaste verbeelding het aangepaste deel is aangeven in het rood.