



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2012
Nr. 65872/66125

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2012

overwegende dat

het wenselijk is geacht om voor het perceel van de vroegere kampeerboerderij en kampeerterrein achter Noordweg 27 in Oostvoorne een bestemmingsplan op te stellen;

het voorontwerp van het bestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties is voorgelegd;

de overlegreacties als bijlage 13 bij de toelichting op het bestemmingsplan zijn gevoegd en in hoofdstuk 7 van de toelichting zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien;

het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Achter Noordweg 27 Oostvoorne' in overeenstemming met de Inspraakverordening met ingang van 3 november 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn inwoners van Westvoorne en andere belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld inspraakreacties omtrent het plan kenbaar te maken;

van de terinzagelegging mededeling is gedaan in Weekblad Westvoorne van 2 november 2011 en op de gemeentelijke website;

dat het tevens mogelijk was om het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website en vanaf 3 november 2011 ook op www.ruimtelijkeplannen.nl;

geen mondelinge inspraakreacties zijn ingediend;

gedurende de inzagetermijn acht schriftelijke inspraakreacties zijn ontvangen;

deze inspraakreacties in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien

ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan "achter Noordweg 27 Oostvoorne" met ingang van 7 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

van de terinzagelegging mededeling is gedaan in de Staatscourant en Weekblad Westvoorne van 6 juni 2012 en op de gemeentelijke website;

het tevens mogelijk was om het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website en ook op de website www.ruimtelijkeplannen.nl;

gedurende de inzagetermijn zienswijzen kenbaar zijn gemaakt door:

1. indieners 1;
2. indiener 2;
3. indieners 3;
4. Waterschap Hollandse Delta, Postbus 4103, 2980 GC Ridderkerk;

de zienswijzen tijdig kenbaar zijn gemaakt;

de inhoud van de zienswijzen en de overwegingen waarom daar al dan niet aan tegemoet is gekomen, zijn weergegeven in de als bijlage 1 bij dit raadsbesluit behorende Nota zienswijzen;

het op grond van ambtshalve overwegingen wenselijk wordt geacht om de regeling die betrekking heeft op de instandhouding van de dove gevels in beperkte mate aan te passen. In het ontwerpbestemmingsplan is bij de gebruiksregels in artikel 6 lid 6.3 aangegeven dat wijzigingen in de gevels zijn toegestaan mits de dove gevels gehandhaafd blijven. Het is juist in de bouwregels een soortgelijke bepaling in plaats van in de gebruiksregels. In verband hiermee wordt in artikel 6 lid 6.2.1. onder d aangevuld en gedeeltelijk aangepast en vervalt lid 6.3 onder d.

in de bouwregels (lid 6.2.2 onder d.) abusievelijk een verwijzing is opgenomen naar lid 6.2.1 onder l. en dit moet zijn naar 6.2.1 onder m.;

het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen omdat met de initiatiefnemer vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is afgesloten, waardoor het verhaal van kosten voldoende is verzekerd;

het plangebied van het bestemmingsplan "achter Noordweg 27 Oostvoorne" binnen de geluidszone van het industrieterrein Europoort/Maasvlakte ligt en op de gevels van de te bouwen woningen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A);

dat burgemeester en wethouders vóór de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan op de gevels van de te bouwen woningen, met uitzondering van de gevels die als 'dove gevel' worden uitgevoerd, een maximale geluidsbelasting van 55 d(B) hebben vastgesteld;

gelet op de bij het bestemmingsplan "achter Noordweg 27 Oostvoorne" behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. geen exploitatieplan vast te stellen;
- II. de zienswijzen in behandeling te nemen;
- III. aan de zienswijzen van

- a. indieners 1 deels tegemoet te komen door aanvulling van paragraaf 6.2 (Handhaving) van de toelichting;
 - b. indieners 1, indiener 2 en indieners 3 deels tegemoet te komen door aanvulling van paragraaf 5.4 (Bodem), toevoeging van een nieuwe bijlage 4 bij de toelichting en vernummering van de overige bijlagen;
- IV. de zienswijze van het waterschap Hollandse Delta voor kennisgeving aan te nemen;
- V. het bestemmingsplan "achter Noordweg 27 Oostvoorne" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.1209bpNoordweg27-0100 met bijbehorende bestanden. Daarbij zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen de volgende wijzigingen aangebracht:

Regels

- in artikel 6 wordt lid 6.2.1. onder d als volgt gewijzigd:
"de woningen dienen op de verdieping te worden gebouwd met een dove gevel aan de oostelijke en de noordelijke gevelzijde, met uitzondering van de begane grondlaag" wordt vervangen door "de woningen dienen te worden gebouwd en in stand te worden gehouden met een dove gevel aan de oostelijke en de noordelijke gevelzijde, met uitzondering van de begane grondlaag";
- lid 6.3 onder d. vervalt;
- in lid 6.2.2 onder d. wordt de verwijzing naar lid 6.2.1 onder l. gewijzigd naar lid 6.2.1 onder m.

Toelichting

De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast zoals is aangegeven in de reacties op de zienswijzen.

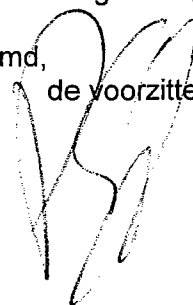
Aldus besloten in de openbare vergadering
van 25 september 2012

De raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



Westvoorne

achter Noordweg 27 Oostvoorne

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

061400.16093.00

projectleider:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

planstatus

datum:

15-08-2012

opdrachtgever:

gemeente Westvoorne

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Behandeling van de zienswijzen	5

Voor u ligt de Nota zienswijzen 'Achter Noordweg 27, Oostvoorne'. Deze nota heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Achter Noordweg 27 Oostvoorne'. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 juni tot en met 18 juli 2012 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Rockanje. Ook was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van 6 weken zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan drie door personen. Daarnaast heeft ook het waterschap Hollandse Delta een reactie gestuurd. De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen. De zienswijzen kunnen daarom ontvankelijk worden verklaard.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, is het op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Hieraan wordt voldaan door de namen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend niet te noemen.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Telkens is na de samenvatting van de zienswijze in cursief de beoordeling weergegeven.

2. Behandeling van de zienswijzen

5

Indieners 1

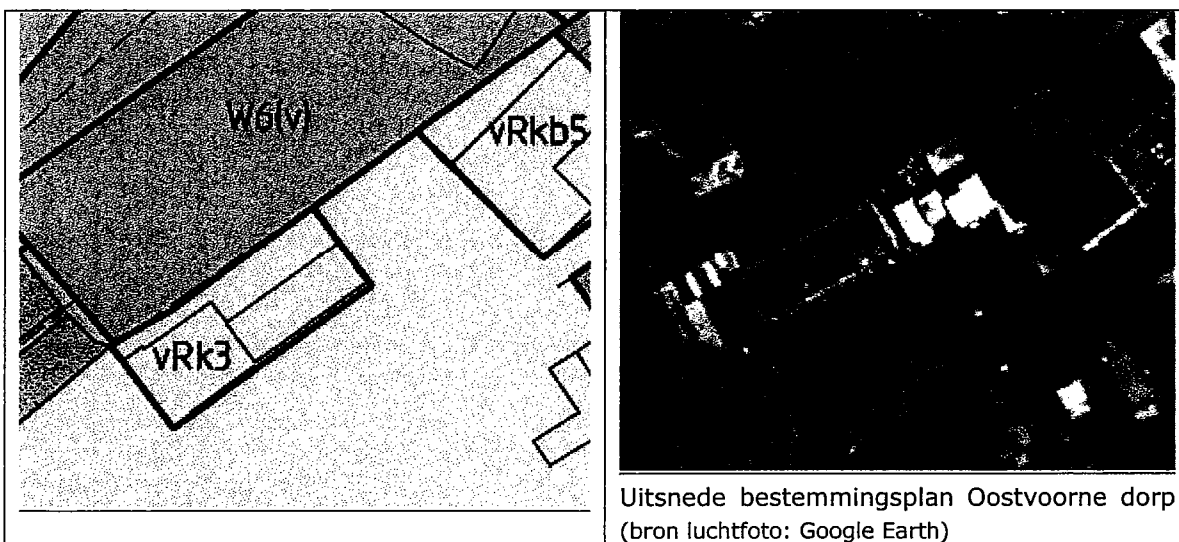
Indieners hebben de onderdelen van hun zienswijze van een nummering voorzien. In de samenvatting is aangegeven op welke nummers de samenvatting betrekking heeft.

a. Samenvatting 1 t/m 7

Indieners zijn eigenaar van een woning aan de Noordweg. Zij hebben al 21 jaar een vrij uitzicht op de wijde omgeving. In de tuin genieten zij van hun privacy. Het plan maakt inbreuk op de privacy.

Beoordeling

De tuin van indieners grenst aan de zuidoostzijde over een lengte van circa 55 m aan het plangebied. Tegen de perceelsgrens zijn in het vigerende bestemmingsplan Oostvoorne Dorp twee bouwvlakken voor de kampeerboerderij en het kampeerterrein opgenomen. Slechts over een lengte van 15 m is geen bouwvlak opgenomen. Op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen hier kampeermiddelen worden geplaatst. Er is dus op basis van het geldende bestemmingsplan geen sprake van vrij uitzicht. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is hieronder weergegeven. Eveneens is een luchtfoto bijgevoegd.



b. Samenvatting 8 t/m 10

Indieners hebben een aanzienlijk deel van hun pensioengeld belegd in de huidige woning en vrezen door het plan een deel van hun vermogen kwijt te raken. Het bedrag voor planschade in de risicoanalyse is te laag.

Beoordeling

Indien indieners van mening zijn dat zij door het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen, dan kunnen zij aan burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in die schade verzoeken. De risicoanalyse is opgesteld door een extern, onafhankelijk bureau, gespecialiseerd in advies over risicoanalyse, onteigeningen, taxaties, planschade en nadeelcompensatie. De gemeente heeft geen aanwijzingen om te twifelen aan de juistheid van dit advies.

c. Samenvatting 11 t/m 17

De gemeente kan niet duidelijk maken wat de meerwaarde is van het project. Er wordt verwezen naar een vroeger geschreven brief, maar de inhoud van de brief is niet bekend bij de indieners van de zienswijze.

Beoordeling

De woningen worden gebouwd ter plaatse van een vroegere kampeerboerderij met een bijbehorend kleinschalig kampeerterrein. Het terrein is niet meer als zodanig in gebruik. Hierdoor is er – door het ontbreken van een duurzame functie – een groot risico op verpaupering en ongewenst gebruik.

In het vigerende bestemmingsplan is de intentie van woningbouw op de locatie aangegeven. De locatie ligt binnen de door de provincie gehanteerde bebouwingscontour van de provinciale Verordening Ruimte. Door woningbouw zoveel mogelijk plaats te laten vinden binnen bestaand bebouwd gebied, vindt daar geen ongewenste verstedelijking plaats. Op grond van deze overwegingen is het gemeentebestuur dan ook bereid om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

De meerwaarde van het plan is dan ook gelegen in het tegengaan van verpaupering en een doelmatig ruimtegebruik van gronden binnen de bebouwingscontour.

d. Samenvatting 18 t/m 29

Welstandsvrij bouwen betekent dat alles mag zolang de bouwvoorschriften worden gerespecteerd. De Noordweg is een gebied waar een welstandsPLUS-niveau van toepassing is. De overstap naar welstandsvrij is een grote en ongewenste stap. De ontwikkelaar heeft niet gevraagd om welstandsvrij te bouwen.

Beoordeling

De gemeente streeft naar minder regels voor de burgers. Deze locatie is vanwege de kleinschaligheid en de ligging aan een kleine insteekweg geschikt als pilot voor welstandsvrij bouwen. Het welstandsbeleid is overigens een afzonderlijk beleidsterrein en vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan stelt naar mening van de gemeente voldoende regels om ongewenste vormen van bebouwing te voorkomen.

e. Samenvatting 30 t/m 32

In april 2011 staan er in Westvoorne 48 kavels te koop. Er moet rekening worden gehouden met een verkoop van ongeveer 5 per jaar. Door het bestemmingsplan Achter Noordweg 27 wordt de kavelvoorraad opgevoerd tot 58. Dit is een ongewenste voorraad voor de komende 11 jaar.

Beoordeling

De huidige situatie op de woningmarkt laat zien dat, in vergelijking met een aantal jaren geleden, de snelheid waarmee woningen en bouw kavels worden verkocht in belangrijke mate conjunctuurgevoelig is. De omstandigheden kunnen snel veranderen, zowel in positieve als in

negatieve zin. De locatie is vooral aantrekkelijk voor gegadigden die veel waarde hechten aan het feit dat de locatie op zeer korte afstand van zowel het dorpscentrum als op korte afstand van een natuurgebied ligt en een relatief gunstige verbinding heeft met het hoofdwegenet.

f. Samenvatting 33 t/m 42

De onderneming is in de Kamer van Koophandel niet ingeschreven als ontwikkelaar van bouwprojecten. Er worden geen woningen gebouwd, maar kavels verkocht. Omwonenden zullen jarenlang in de ellende van bouwprojecten zitten, omdat de uitgifte wel een jaar of tien kan duren.

Beoordeling

De inschrijving bij de Kamer van Koophandel is geen aspect dat van belang is voor het bestemmingsplan. In het plan wordt de bouw van ten hoogste 10 woningen mogelijk gemaakt. Dit is op zich een relatief gering aantal. Het is echter moeilijk om voorspellingen te doen over het tempo van uitgifte.

g. Samenvatting 43 t/m 60

De liquiditeit en solvabiliteit van de ontwikkelaar zijn slecht. De ontwikkelaar heeft geen middelen om de schuld aan de bank af te lossen en om de kosten voor het verkoopbaar maken van de kavels op te brengen. De bezittingen bestaan uit een stuk grasland met recreatieve bestemming, er is veel achterstallig onderhoud. De waarde komt overeen met de waarde van een stuk agrarisch land en wordt getaxeerd op € 60.000,-. De onderneming kan slechts door een waardering van het terrein als 'warme grond' voortbestaan.

Beoordeling

In de toelichting op het bestemmingsplan Oostvoorne dorp is de locatie Noordweg 27 genoemd onder de 'Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw'. Deze vermelding is van invloed op de waardeontwikkeling van een plangebied. Het is dan 'warme grond'. De waarde van de 'warme grond' komt in de waarde van de bezittingen van de onderneming tot uitdrukking. Deze waarde ligt hoger dan de agrarische waarde. De kosten van het bouwrijp en woonrijp maken zijn pas aan de orde na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij het woonrijp maken pas in een relatief laat stadium van planontwikkeling aan de orde is. De ontwikkelaar zal een deel van de ontwikkelingskosten moeten voorfinancieren uit eigen middelen dan wel via financiering te verkrijgen middelen. In het overleg tussen gemeente en ontwikkelaar heeft de laatste aangegeven dat hiervoor mogelijkheden aanwezig zijn.

h. Samenvatting 61 t/m 66

De ontwikkelaar zal de kopers van de bouw kavels schriftelijk wijzen op mogelijke hinder, onder andere vanwege de Maasvlakte en activiteiten op het sportpark. De ontwikkelaar zal ook de bewoners in de directe omgeving van het plangebied vóór het in procedure brengen van het bestemmingsplan informeren over het plan en de werkzaamheden tijdens de uitvoering. Het is opvallend dat OVV weinig van zich laat horen, ondanks de maatregelen op het gebied van vermeende geluidshinder en lichtoverlast.

Beoordeling

Deze aspecten zijn niet direct van belang voor het bestemmingsplan zelf. Het verstrekken van informatie over hinder aan kopers kan pas op het moment dat de kopers bekend zijn. Zoals indieners aangeven is er in ieder geval één bijeenkomst geweest. Daarnaast is ook van de zijde van de gemeente het initiatief genomen voor overleg met een aantal bewoners. Het

staat OVW vrij en het is uiteraard haar eigen verantwoordelijkheid om wel of niet te reageren op de plannen.

i. Samenvatting 67 t/m 82 en 88 t/m 91

De ontwikkelaar vergoedt de planschade die voortvloeit uit de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het bedrag aan planschade, dat voortvloeit uit de risicoanalyse, is te laag. Deze risicoanalyse is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar. Als de ontwikkelaar failliet gaat, zal de gemeente zelf moeten betalen. Een lage schatting van de planschade is in het voordeel van de ontwikkelaar, hij hoeft dan minder te storten of te garanderen. Probaco is volgens de exploitatieovereenkomst een bedrag van € 70.000,- verschuldigd als exploitatiebijdrage. De helft hiervan moet worden betaald bij het sluiten van de overeenkomst. Indieners vragen of dit bedrag al is betaald of op een derdenrekening is gestort.

Beoordeling

Zoals onder b al is aangegeven, is een risicoanalyse opgesteld door een extern bureau, gespecialiseerd in advies over risicoanalyse, onteigeningen, taxaties, planschade en nadeelcompensatie. De gemeente heeft geen aanwijzingen om te twijfelen aan de juistheid van dit advies. Het feit dat de ontwikkelaar formeel opdrachtgever was voor het opstellen van de risicoanalyse doet hier niets aan af. De verplichte betalingen zijn door de ontwikkelaar gedaan. Voor nog niet verplichte betalingen zijn voldoende zekerheden gesteld. Indien de ontwikkelaar door faillissement of om andere redenen niet in staat zijn om tot realisering van het plan over te gaan, dan gaan bij realisering van het plan een aantal verplichtingen, waaronder de planschadeverplichting, over op de rechtsopvolger van de ontwikkelaar tenzij de gemeente de overeenkomst beëindigt. De exploitatieovereenkomst heeft wel degelijk waarde, omdat deze de gemeente een instrument in handen geeft om bij onvoorziene omstandigheden op een goede wijze te handelen.

j. Samenvatting 83 t/m 87

In de koop-overdrachtsovereenkomst en de vroegere eigenaar is uitdrukkelijk opgenomen dat het gekochte zal worden gebruikt als woning en camping. De ontwikkelaar had kunnen weten dat het gekochte niet als woningbouwterrein was bestemd, maar als kampeerterrein met ten hoogste 7 kampeermiddelen.

Beoordeling

Voor het bestemmingsplan zijn de bepalingen uit de vroegere koopovereenkomst niet relevant. Bestemmingen kunnen in de loop van de tijd, op basis van veranderende inzichten, wijzigen.

k. Samenvatting 92 t/m 98

In het ontwerp van RR2020 heeft het perceel Noordweg 27 een natuurbestemming. Door de ontwikkelaar is destijds gepleit voor een woonbestemming. De zienswijze van de ontwikkelaar heeft niet geleid tot wijziging van het Ontwerp RR2020. Er mag ter plaatse niet worden gebouwd, tenzij RR2020 is ingetrokken of gewijzigd.

Beoordeling

De visie die is verwoord bij de vaststelling van RR2020 is inmiddels achterhaald door de provinciale structuurvisie. Anders dan indieners aangeven, is Noordweg 27 wel opgenomen in het streekplan RR2020.

l. Samenvatting 99 t/m 101

De volledige watertoets zou zijn opgenomen in bijlage 5 bij het bestemmingsplan. Bijlage 5 ontbreekt echter.

Beoordeling

Indieners baseren zich nog op het voorontwerpbestemmingsplan. De watertoets is bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als bijlage 6 (nu bijlage 7 in verband met toevoeging bodemonderzoek). Dit staat ook in de inhoudsopgave vermeld.

m. Samenvatting 102 t/m 105

In de welstandsparagraaf uit 2008 en in het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen die bij de berekeningen als uitgangspunt zijn aangehouden. Zaken die onder welstandscriteria vallen zijn niet van toepassing omdat er welstandsvrij gebouwd gaat worden. Dit moet op een andere wijze worden geregeld.

Beoordeling

Randvoorwaarden die van belang zijn voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat, zoals hellingshoek van dakvlakken en nokrichting, zijn waar nodig in de regels en/of op de verbeelding opgenomen. Hoewel deze randvoorwaarden ook van belang kunnen zijn vanuit het welstandsbeleid, zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen op grond van milieuoverwegingen.

n. Samenvatting 106 t/m 121

Om inzicht te krijgen in het geluid van de sportaccommodatie op de te bouwen woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek levert een aantal vragen en opmerkingen op.

- Het is niet duidelijk waarom de overlast van de sportaccommodatie aan de noordzijde van het plangebied niet is onderzocht.
- Het maximale binnenniveau (geluid) is in overleg met een bestuurslid van OVV vastgelegd. Indieners vragen of deze deskundig is. Om overschrijding van de grenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau te voorkomen, moeten de deuren van de kantine gesloten blijven tijdens de aanwezigheid van de DJ en moet het binnenniveau worden verlaagd met 3 dB. Gevraagd wordt wie dit gaat verlagen en hoe dit wordt gehandhaafd.
- Voor de omroepinstallatie kan een maatwerkvoorschrift worden opgenomen.
- Het hele geluidsmetprogramma is een opeenstapeling van onbegrijpelijke cijfers en uitkomsten. Het onderzoek is vanachter een bureau verricht, anders zou een boerenschuur niet als woning zijn aangemerkt.
- Ook vragen indieners met welke versie van de Handleiding Meten en rekenen Industrielawaai de geluidsniveaus zijn berekend.
- Er moet een paragraaf worden opgenomen waarin is aangegeven hoe de gemeente de maatregelen gaat handhaven en hoe wordt opgetreden bij overtredingen.

Beoordeling

- In het akoestisch onderzoek is het noordelijk gelegen sportveld wel degelijk meegenomen.
- Het activiteitenbesluit kent geen normen voor het maximale binnenniveau. Uit het rapport blijkt echter dat, om aan de normen die het Activiteitenbesluit wel stelt, namelijk op de gevels van woningen, te kunnen voldoen, het binnenniveau dient te worden beperkt en de deuren gesloten moeten zijn. Het Activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid tot het opleggen van zogenaamde maatwerkvoorschriften, waarin dergelijke voorwaarden kunnen worden opgelegd. Het bestuur van OVV is verantwoordelijk voor het maximaal toegestane geluidsniveau, de gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving. Hierover zijn afspraken gemaakt met DCMR Milieudienst Rijnmond. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de toelichting aangevuld.

- *Het Activiteitenbesluit biedt ook de mogelijkheid om voor de omroepinstallatie een maatwerkvoorschrift op te nemen. Vanwege het relatief beperkte gebruik vindt het gemeentebestuur een maatwerkvoorschrift verantwoord.*
- *Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de daarvoor geldende voorschriften. Dat een schuur per ongeluk als woning is aangemerkt doet niets af aan de juistheid van het onderzoek.*
- *Het is niet duidelijk op welke herziene versie van de handreiking Meten en rekenen Industrielawaai 1999 indieners bedoelen. Dat de handreiking in 2004 digitaal is uitgegeven en daarna is heruitgegeven doet niet af aan de juistheid van het uitgevoerde onderzoek conform de handreiking Meten en rekenen Industrielawaai 1999.*
- *Hiervoor is al aangegeven dat de gemeente bevoegd is om te handhaven op de milieuvoorschriften die gelden voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer, zoals de sportvelden. Met de DCMR Milieudienst Rijnmond worden jaarlijks afspraken gemaakt over de uitvoering hiervan. Controle zal plaatsvinden ofwel op reguliere basis ofwel naar aanleiding van klachten. Hiertoe is door de DCMR een handhavingsbeleid met sanctiestrategie opgesteld. Handhaving kan plaatsvinden in de vorm van onder meer het opleggen van een last onder dwangsom.*

o. Samenvatting 122 t/m 130

De vraag waarom de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt door niemand beantwoord. De brief van de vroegere wethouder hebben indieners nooit ontvangen.

Beoordeling

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder c.

p. Samenvatting 131 t/m 134

De percelen Noordweg 27 en 25 maakten aanvankelijk ook deel uit van het plangebied. Inmiddels is dat niet meer het geval. Het perceel Noordweg 29 maakt geen deel uit van de begrenzing van het plan waardoor het een fictief plan is geworden.

Beoordeling

Bij nadere overweging was het niet nodig om de percelen Noordweg 27 en 25 in het bestemmingsplan op te nemen. Deze worden opgenomen in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het dorpsgebied van Oostvoorne. Het bestemmingsplan Achter Noordweg 27 beperkt zich nu alleen tot de te bouwen woningen. Op basis van de inspraakreactie van indiener is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast voor wat betreft de beschrijving van de plangrenzen. In tegenstelling tot in het voorontwerpbestemmingsplan wordt perceel Noordweg 29 in het ontwerpbestemmingsplan wel genoemd als onderdeel van de begrenzing van het plangebied.

q. Samenvatting 135 t/m 138 en 144

Volgens het vigerende bestemmingsplan is woningbouw niet mogelijk. Ook RR2020 staat woningbouw niet toe. Bewust of onbewust wordt RR2020 niet genoemd bij het beleidskader.

Beoordeling

RR2020 is niet meer van toepassing, dit streekplan is vervangen door de provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Dat is ook de reden dat RR2020 niet langer als beleidskader in aanmerking wordt genomen. In RR2020 is de locatie overigens al genoemd als te ontwikkelen stads-/dorpsgebied.

r. Samenvatting 139 t/m 141

De wijziging van 7 naar 10 woningen is een ongemotiveerd en ongefundeerd besluit geweest, de wijziging van een woningbouwproject ten behoeve van ondersteunde grondspeculatie overschrijdt de normen van behoorlijk bestuur.

Beoordeling

De aanwijzing als potentiële woningbouwlocatie met een aantal van 7 woningen is aangegeven in de toelichting van het Oostvoorne dorp (2002). Het was destijds een vaste gedragslijn om de potentiële woningbouwlocaties in de toelichting aan te geven en pas in een juridisch-planologische basis te voorzien op het moment dat realisering in het verschiet komt te liggen. Door het opnemen van het voornemen in de toelichting is de ruimtelijke opzet niet juridisch vastgelegd. De feitelijke invulling kan in de loop van de tijd enigszins wijzigen, zeker als het gaat om een tijdsbestek van meer dan 10 jaar.

s. Samenvatting 142 en 143

In het plan wordt vastgelegd waar en in welke vorm mag worden gebouwd en welk gebruik is toegestaan. Vervolgens wordt alles onderuit gehaald door welstandsvrij bouwen toe te staan.

Beoordeling

Welstandscriteria en bestemmingsplanregels zijn welliswaar beide gericht op ruimtelijke aspecten, maar hebben een verschillend oogmerk en verschillen in regeling. Er kan daarom niet worden gesteld dat de bestemmingsregels onderuit worden gehaald door het welstandsvrij bouwen.

t. Samenvatting 145 t/m 159

In de Toekomstvisie wordt bewust gekozen voor beheerste groei, de werkelijkheid is dat het inwoneraantal terug loopt. In het indicatieve nieuwbouwprogramma en in de Woonvisie komt het project Noordweg niet voor. Er zijn al meer dan 10 jaar geleden plannen voor woningbouw ontwikkeld, die niet konden doorgaan vanwege het geluid van het haven- en industriegebied. De plannen van 10 jaar geleden waren andere plannen dan de huidige plannen. Het geluid van het haven- en industriegebied is in de afgelopen 10 jaar zeker niet afgenomen. Vanwege de voorgeschiedenis wil het gemeentebestuur meewerken aan de bouw van 10 woningen dan wel de verkoop van 10 bouw kavels. Niemand kan echter een antwoord geven op de vraag wat de voorgeschiedenis is.

Beoordeling

Om een daling van het inwoneraantal tegen te gaan, is in de Toekomstvisie bewust gekozen voor een beheerste groei. Dat de locatie niet is opgenomen in de Woonvisie is juist. Indiëners suggereren dat uitsluitend het geluid van haven- en industriegebied de planontwikkeling heeft vertraagd. Dit heeft wel een factor gevormd, doch is niet in hoofdzaak van invloed geweest op de doorlooptijd van de planontwikkeling. De woningbouw mogelijkheden van gemeenten als Westvoorne werden in het verleden in belangrijke mate bepaald door de contingering van de woningbouw. Iedere gemeente had een duidelijke taakstelling voor het aantal te bouwen woningen, de woningbouwprogrammering werd afgestemd op de contingering. Op aangeven van de provincie is gewacht op het nieuwe streekplan (RR2020). Een van de voorwaarden voor het gemeentebestuur was een voldoende ontsluiting van de locatie, omdat de bestaande ontsluiting vanaf de Noordweg onvoldoende breed was voor de realisering van woningen op het achterterrein.

De aanwijzing als potentiële woningbouwlocatie is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan Oostvoorne Dorp (2002). Uit het bovenstaande blijkt dat verschillende factoren er de oorzaak van zijn dat de planrealisatie zolang op zich heeft laten wachten. Inmiddels blijkt uit berekeningen van DCMR Milieudienst Rijnmond dat door middel van bouwkundige maatregelen woningbouw op deze locatie mogelijk is. De belemmeringen vanuit het provinciale beleid zijn vervallen en er kan een ontsluiting van voldoende breedte worden gerealiseerd. De vroegere belemmeringen zijn hiermee opgeheven.

Met de voorgeschiedenis wordt geduid op het feit dat voor het plangebied al meer dan 10 jaar geleden plannen zijn ontwikkeld, aanvankelijk in de vorm van recreatiewoningen. Bij nadere overweging vreesde de gemeente echter dat de bouw van recreatiewoningen een grote handavingsinspanning zou vergen. Gelet op de ligging van de locatie is deze namelijk aantrekkelijk voor permanente bewoning. In verband hiermee werd alsnog het standpunt ingenomen om op termijn de bouw van een beperkt aantal vrijstaande woningen mogelijk te maken.

u. Samenvatting 160 t/m 161

De informatiebijeenkomst was nietszeggend en onduidelijk, er werd slechts mondjesmaat informatie verstrekt.

Beoordeling

Deze opmerkingen hebben een vergelijkbare strekking als de opmerkingen onder 62 en 63. Verwezen wordt naar de beoordeling onder h.

v. Opmerking 162

De ontwikkelaar kan bezwaar maken tegen de door experts vastgestelde planschade.

Beoordeling

Burgemeester en wethouders stellen uiteindelijk de planschade vast, op basis van een advies van een externe deskundige. Tegen een besluit tot het verlenen van een tegemoetkoming in planschade is de bezwarenprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

w. Samenvatting 163 t/m 167

Het perceel Noordweg 25 wordt in het plan opgenomen, omdat de woning enigszins in zuidelijke richting wordt verplaatst. Noordweg 27 wordt eveneens opgenomen. Het bestemmingsplan heeft hierdoor betrekking op 12 woningen in plaats van 10 woningen. Aanpassing van alle rapporten is hierdoor nodig.

Beoordeling

In het voorontwerp van het bestemmingsplan maakten de percelen Noordweg 25 en 27 inderdaad nog deel uit van het plan. Bij nadere overweging is het niet nodig het gehele oorspronkelijke perceel Noordweg 25 in dit bestemmingsplan op te nemen. Van dit perceel zijn inmiddels de nieuwe kadastrale grenzen vastgesteld. De verbeelding is hierop aangepast aan deze grenzen. Noordweg 25 maakt niet langer deel uit van het plan. Evenmin is het noodzakelijk om Noordweg 27 op te nemen. Voor het gehele dorpsgebied van Oostvoorne is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, dat voorziet in een actuele bestemmingsregeling voor de bestaande woningen. Ook voor Noordweg 27 is de verbeelding aangepast. Overigens verbaast deze zienswijze ons, aangezien indiener onder punt 131 van de zienswijze zelf constateert dat de percelen geen onderdeel meer uitmaken van het plangebied.

x. Samenvatting 168 t/m 171

De bouwhoogte van 10 m is 42% hoger dan de hoogste bestaande bebouwing ter plaatse, daarom kan niet worden gesteld dat de woningen qua bouwvolume passen in de omgeving. Hoe kan het dat wordt gesteld dat de toekomstige woningen qua uitstraling passen in de omgeving als hier welstandsvrij mag worden gebouwd.

Beoordeling

De regeling in het voorliggende bestemmingsplan is afgestemd op de huidige uitgangspunten voor de bestemmingsregeling van woningen. Een zo uniform mogelijke regeling voor de hele gemeente is daarbij uitgangspunt. Voor woningen met een maximale goothoogte van 4 m wordt als regel een maximale bouwhoogte van 10 m gehanteerd, zie bijvoorbeeld het bestemmingsplan voor het dorpsgebied van Rockanje. Het vigerende bestemmingsplan voor het dorpsgebied van Oostvoorne schrijft alleen een maximale goothoogte voor en kent geen maximale bouwhoogte. In de huidige situatie is het zonder meer mogelijk om hogere woningen te realiseren dan nu aanwezig zijn. Een vergelijking met de hoogte van de bestaande bebouwing is in feite slechts een momentopname. De mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt vormen een betere vergelijkingsbasis.

y. Samenvatting 172 en 173

De goothoogte van de woningen aan de zuidzijde mag niet meer bedragen dan 3 m. Deze mag worden verhoogd als er geen milieutechnische belemmeringen zijn, wie bepaalt dat?

Beoordeling

Er is in de regels geen mogelijkheid opgenomen om de goothoogte van de woningen aan de zuidzijde te verhogen als er geen milieutechnische belemmeringen zijn. Door het ontbreken van deze mogelijkheid hoeft ook niemand te bepalen of er wel of geen belemmeringen zijn. Abusievelijk werd in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan gesuggereerd dat een afwijking van de goothoogte mogelijk was, terwijl dit in de planregels niet was opgenomen. Op basis van de inspraakreactie van indiener is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op dit aspect in overeenstemming gebracht met de regels.

z. Samenvatting 174 en 175

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar een stedenbouwkundig plan, welk stedenbouwkundig plan wordt hier bedoeld?

Beoordeling

Met het stedenbouwkundig plan wordt bedoeld de bijlage 3 van de met de ontwikkelaar gesloten exploitatieovereenkomst.

aa. Samenvatting 176

Persoonlijke wensen lijken te prevaleren boven andere belangen.

Beoordeling

Dit onderwerp is niet van belang voor het bestemmingsplan.

bb. Samenvatting 177 t/m 179

Er is een P.M. opgenomen voor nader onderzoek loodverontreiniging in de bovengrond. Een schildersbedrijf gooide afval in de sloot achter het toiletgebouw.

Beoordeling

In het ontwerpbestemmingsplan is, in afwijking tot wat indieners stellen, geen P.M. meer opgenomen voor het bodemonderzoek. Wel is aangegeven dat de verontreiniging met lood

horizontaal nog onvoldoende is afgebakend. In verband hiermee is nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Naar aanleiding hiervan is besloten de puinlaag, waarin de verontreiniging met lood is aangetroffen, geheel te verwijderen. De toelichting zal met deze informatie worden aangevuld.

cc. Samenvatting 180 t/m 183

De watertoets is opgenomen in de bijlage, deze bijlage ontbreekt echter. Nieuwe watergangen kunnen de (ondergrondse) waterloop in het omringende gebied, zoals tuinen, ernstig beïnvloeden. Minimaal is een nulmeting nodig.

Beoordeling

Deze opmerkingen zijn voor een deel een herhaling van de punten 99 t/m 101. Indieners baren zich nog op het voorontwerpbestemmingsplan. De watertoets was bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als bijlage 6 (in verband met bodemonderzoek vernummerd in bijlage 7) opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is getoetst door het waterschap en het waterschap is ook akkoord met de maatregelen die genomen worden in het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan is een nulmeting niet nodig.

dd. Samenvatting 184 t/m 187

In het verkeersonderzoek wordt gesteld dat bij een toename van minder dan 20% de toename van geluidshinder beneden de 1 dB blijft. De intensiteit zal op de Noordweg van 1.800 mvt/etmaal in 2010 naar circa 2.100 mvt/etmaal in 2021 gaan. De nieuwe buurt levert 60 voertuigbewegingen op, waardoor er in 2011 al sprake is van 2.025 mvt/etmaal. Dit is meer dan 20%, de geluidshinder neemt met meer dan 1 dB toe. De gemeente heeft meegedeeld niet te willen meewerken aan de vermindering van de verkeersoverlast op de Noordweg, dit zou leiden tot extra drukte op de Brielseweg.

Beoordeling

Naar aanleiding van soortgelijke opmerkingen in het kader van de inspraakprocedure zijn de onderdelen 'verkeer' en 'geluid' in de toelichting verduidelijkt. Verwezen wordt naar de paragrafen 5.7 en 5.11 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en naar bijlage 12. In 2011 is onderzoek uitgevoerd naar de doorstroming van het verkeer op de N218 en de aansluiting daarvan op de N15, in relatie tot het verkeer op een aantal wegen in Oostvoorne. Daarbij is geconcludeerd dat de ontsluitingsfunctie van de Noordweg gehandhaafd dient te blijven. Indien dit niet het geval zou zijn, dan leidt dit tot belangrijke knelpunten elders in het dorp.

ee. Samenvatting 188 t/m 191

In de toelichting is aangegeven dat een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied voor het GR ligt. De nieuwe woningen liggen echter op ongeveer 250 m van deze weg en dus buiten het invloedsgebied van het GR. Ongeveer is te weinig exact. Het lijkt duidelijk dat een aantal woningen binnen het invloedsgebied ligt. Dit is een extra obstakel bij het wijzigen van het bestemmingsplan.

Beoordeling

De exacte afstand van de woningen tot de N218 is afhankelijk van de exacte situering van de woningen. Het bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden daarvoor aan. De woningen liggen buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. De woningbouw heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico van de N218.

ff. Samenvatting 192 t/m 194

De geluidcontourenkaart dateert van juli 2000 en is niet meer van deze tijd. Er is een Tweede Maasvlakte bijgekomen en het treinverkeer is geïntensiveerd.

Beoordeling

Op 5 juli 2000 is door de Minister van VROM, op basis van het saneringsprogramma, een besluit genomen over de "maximaal toelaatbare geluidsniveaus" (MTG's). De MTG's zijn de wettelijke grenswaarden voor het industrielawaai en deze zijn nog steeds van kracht. In de actuele situatie is de feitelijke geluidsbelasting lager dan de MTG's. De geluidsbelasting kan dus nog toenemen, als gevolg van de verder groei en intensivering van de industrie, zonder dat de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het plangebied ligt buiten de zone industrielawaai van Maasvlakte II. Het plangebied ligt eveneens buiten de geluidzone van de havenspoorlijn. Voor het spoortraject bij Oostvoorne bedraagt de geluidzone 900 m, bron Aswin. De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied is aanzienlijk groter en bedraagt circa 1,5 km. Het plangebied ligt hier buiten zodat geen akoestisch onderzoek voor spoorlawaai nodig is.

gg. Samenvatting 195 t/m 203

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro dient de gemeente de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Door de initiatiefnemer is informatie overhandigd waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. In de eerste helft van 2012 heeft weer een onderzoek plaatsgevonden. Het plan is financieel uitvoerbaar, maar dit is niet controleerbaar omdat de resultaten geheim zijn. Indieners vernemen graag welke criteria de gemeente hanteert om de financiële situatie van een bedrijf te beoordelen. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten voor de gemeente zijn afgedekt. Als de ontwikkelaar failliet gaat krijgt de gemeente ook geen geld.

Beoordeling

De gemeente heeft de economische uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van een raming van de kosten van bouw- en woonrijp maken en het bedrag dat aan de gemeente verschuldigd is. Daarnaast is aan de hand van informatie van een ter plaatse werkzame makelaar een raming gemaakt van de minimale en maximale opbrengst van de te verkopen kavels. Ook bij de 'minimumvariant' is er een voldoende positief saldo om ook de verwervingskosten en rentelasten te kunnen dekken. Een deel van het aan de gemeente verschuldigde bedrag is al ontvangen, voor het resterende deel zijn voldoende zekerheden gesteld.

hh. Samenvatting 204 en 205

Aan de instanties die in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn geraadpleegd zenden indieners een afschrift van het bezwaarschrift toe.

Beoordeling

Hiervan is kennisgenomen.

ii. Samenvatting 206 t/m 213

Er is een schril contrast tussen de wijze waarop de nummers 25 en 27 worden opgenomen in het bestemmingsplan en de wens van omwonenden om ook in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Verzoeken worden afgewezen zonder duidelijke reden, waarbij niet wordt aangegeven hoe omwonenden wel in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. De meest storende opmerking is dat het college geen toegevoegde waarde ziet in het opnemen van meerdere kavels in het bestemmingsplan. De afwijzing van de verzoeken van Sportland 2a en van Noordweg 29 is een vorm van rechtsongelijkheid, dan wel discriminatie. In het rapport worden allerlei (bureau)oplossingen voor geluidsoverlast verzonnen. De geluidshin-

der voor Noordweg 29 wordt niet vermeld. Deze zal toenemen door 3 geluid terugkaatsende gevels naast de woning van indianers.

Beoordeling

In tegenstelling tot hetgeen indianers melden onder punt 131 van de zienswijze, lijkt het indianers te zijn ontgaan dat de huidige percelen Noordweg 25 en 27 niet langer deel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. Uitsluitend een klein deel van het vroegere perceel Noordweg 25 valt binnen het plangebied in verband met de ontsluiting van het woonbuurtje. Het is een weloverwogen besluit van het college geweest om de kavels Sportlaan 2a en Noordweg 29 geen onderdeel te laten uitmaken van het plangebied. Noordweg 29 is een bestaande woning. Vanwege de aanleg van de nieuwe ontsluiting is onderzocht of sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Er is echter geen sprake van een relevante wijziging van de verkeersintensiteit op de Noordweg, zodat nader onderzoek naar wegverkeerslawaai achterwege kan blijven. Voor industrielawaai is er geen onderzoeksverplichting naar het geluid op bestaande woningen.

jj. Samenvatting 214

Indianers hopen dat de bezwaren serieus worden behandeld en beantwoord.

Beoordeling

Het gemeentebestuur neemt iedere zienswijze serieus en gaat daar uitgebreid op in.

Conclusie

Een groot deel van de punten dat in de zienswijze is weergegeven, is ook aan de orde geweest in de reactie van indianers naar aanleiding van de inspraakprocedure. Naar aanleiding van de laatstgenoemde reactie is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Bij heroverweging leidt de zienswijze niet tot een ander standpunt over de voorgenomen woningbouw dan eerder in het kader van de inspraakprocedure was aangegeven.

Naar aanleiding van vragen en opmerkingen over het akoestisch onderzoek met betrekking tot de sportvelden wordt paragraaf 6.2 aangevuld. In deze paragraaf komt het handhavingsbeleid aan de orde.

Het eerder uitgevoerde bodemonderzoek is aangevuld, waardoor de verontreiniging met lood voldoende horizontaal is afgebakend. Deze aanvulling wordt verwerkt in de bodemparagraaf en de rapportage wordt toegevoegd aan de bijlagen.

Met uitzondering van de handhavings- en bodemparagraaf is er geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2

a. Samenvatting onderdeel 1 van de zienswijze

- Het belang van de gemeente om het plan door te drukken is onduidelijk voor indiener. In de toelichting is aangegeven dat het gemeentebestuur, vanwege de voorgeschiedenis, het aanvaardbaar acht om medewerking te verlenen aan de bouw van 10 woningen. Welke voorgeschiedenis of beloften kunnen zwaarwegender zijn dan het woongenot en de financiële belangen van de huidige aangrenzende huizenbezitters?
- Wanneer is vergunning afgegeven om 25 vakantiewoningen te bouwen?
- Hoe kan het dat een toezegging wordt gedaan voor de bouw van vrijstaande woningen, terwijl het vroegere en ook het vigerende bestemmingsplan hier niet in voorzien?
- Wanneer en door wie is toestemming gegeven voor 7 vrijstaande woningen?
- Wanneer en hoe is dit aantal verhoogd van 7 naar 10 woningen?

- Waarom heeft het proces 14 jaar in beslag genomen? Vanwege geluidsoverlast staat het bestemmingsplan geen woningbouw toe. Het gebied valt, door harde metingen van DCMR aangetoond, binnen de contouren van het gebied dat teveel geluidsoverlast ondervindt van de industrie en het wegverkeer naar de 1e Maasvlakte.
- Indiener zou zijn huis nooit hebben gebouwd (opgeleverd in 2002), als het bestemmingsplan niet volstrekt duidelijk zou zijn geweest ten aanzien van woningbouw en geluid.
- Door dit plan krijgt indiener bovendien nog een pand pal naast zijn perceel, omdat er ruimte nodig is voor een toegangsweg. Noordweg 25 is door de ontwikkelaar verkocht zonder overleg met indiener.

Beoordeling

- *De woningen worden gebouwd ter plaatse van een vroegere kampeerboerderij met een bijbehorend kleinschalig kampeerterrein. Het terrein is niet meer als zodanig in gebruik. Door het ontbreken van een duurzame functie is er een groot risico op verpaupering en ongewenst gebruik.*
- *In het vigerende bestemmingsplan is de intentie van woningbouw op de locatie aangegeven. De locatie ligt binnen de door de provincie gehanteerde bebouwingscontour van de provinciale Verordening Ruimte. Door woningbouw zoveel mogelijk plaats te laten vinden binnen bestaand bebouwd gebied, vindt daar geen ongewenste verstedelijking plaats. Op grond van deze overwegingen is het gemeentebestuur dan ook bereid om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.*
- *Met de voorgeschiedenis wordt geduid op het feit dat voor het plangebied al meer dan 10 jaar geleden plannen zijn ontwikkeld, aanvankelijk in de vorm van recreatiewoningen. Bij nadere overweging vreesde de gemeente echter dat de bouw van recreatiewoningen een grote handavingsinspanning zou vergen. Gelet op de ligging van de locatie is deze namelijk aantrekkelijk voor permanente bewoning. In verband hiermee werd alsnog het standpunt ingenomen om op termijn de bouw van een beperkt aantal vrijstaande woningen mogelijk te maken.*
- *Met de planvoorbereiding voor de bouw van recreatiewoningen is in het verleden wel begonnen, maar deze plannen zijn nooit afgerond. Er is daarom ook geen sprake van vergunningverlening.*
- *Juist omdat het vigerende bestemmingsplan niet voorzag in de beoogde ontwikkeling is begonnen met de voorbereiding van een afzonderlijk bestemmingsplan voor de in het geding zijnde locatie.*
- *'Wanneer en wie' is voor het voorliggende bestemmingsplan niet direct relevant. In de toelichting op het bestemmingsplan Oostvoorne dorp (2002) is de locatie Noordweg 27 genoemd onder de 'Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw'. Het was destijds een vaste gedragslijn om de potentiële woningbouwlocaties in de toelichting aan te geven en pas in een juridisch-planologische basis te voorzien op het moment dat realisering in het verschiet komt te liggen. Door het opnemen van het voornemen in de toelichting is de ruimtelijke opzet niet juridisch.*
- *De feitelijke invulling kan in de loop van de tijd enigszins wijzigen, zeker als het gaat om een tijdsbestek van meer dan 10 jaar.*
- *Geluid is niet de enige factor die van invloed is geweest op de doorlooptijd van de planontwikkeling. De woningbouwmogelijkheden van gemeenten als Westvoorne werden in het verleden in belangrijke mate bepaald door de contingentering van de woningbouw. Iedere gemeente had een duidelijke taakstelling voor het aantal te bouwen woningen, de woningbouwprogrammering werd afgestemd op de contingentering. Op aangeven van de provincie is gewacht op het nieuwe streekplan (RR2020). Dit is inmiddels weer vervangen door de provinciale structuurvisie en verordening Ruimte. Hierin is aangegeven dat de locatie binnen de bebouwingscontouren van Oostvoorne valt. Een van de*

voorwaarden voor het gemeentebestuur was een voldoende ontsluiting van de locatie, omdat de bestaande ontsluiting vanaf de Noordweg onvoldoende breed was voor de realisering van woningen op het achterterrein. Inmiddels blijkt uit berekeningen van DCMR Milieudienst Rijnmond dat door middel van bouwkundige maatregelen woningbouw op deze locatie mogelijk is. De belemmeringen vanuit het provinciale beleid zijn vervallen en er kan een ontsluiting van voldoende breedte worden gerealiseerd. De vroegere belemmeringen zijn hiermee opgeheven.

- *De aanwijzing als potentiële woningbouwlocatie voor het perceel dat is gelegen achter Noordweg 27 is al opgenomen in het bestemmingsplan Oostvoorne dorp. Dit bestemmingsplan werd op 29 januari 2002 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft echter al in juni 2000 ter inzage gelegen. Ook in dit voorontwerp waren de potentiële woningbouwlocaties opgenomen. Het is de eigen verantwoordelijkheid van indiener geweest om over te gaan tot vervanging van de bestaande woning door een nieuwe woning.*
- *Voor de bouw van de woning Noordweg 25 geldt het toetsingskader dat is opgenomen in het bestemmingsplan Oostvoorne dorp. Ook zonder realisering van een toegangsweg zou een wijziging van de situering van de woning op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn. Het staat voorts een eigenaar vrij, ook al is dat een ontwikkelaar, om bij verkoop van een perceel hierover al dan niet te overleggen met de omwonenden. Dit is geen aspect dat van belang is voor het voorliggende bestemmingsplan.*

b. Samenvatting onderdeel 2 van de zienswijze

- Wanneer, op welke manier en door wie zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen en veranderingen? Klopt het dat de bewoners daarover 14 jaar niet zijn geïnformeerd?
- Ook de koper van Noordweg 25 is noch door de verkoper, noch door de makelaar geïnformeerd over de plannen. De stichting Vrienden van de Noordweg had de makelaar hierom wel verzocht.

Beoordeling

- *Zoals eerder is aangegeven was de locatie al opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Oostvoorne dorp. Dit voorontwerp heeft vanaf 5 juni 2000 gedurende 4 weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. In die periode zijn er ook wekelijks inloopavonden gehouden, waar inwoners en andere belanghebbenden konden worden geïnformeerd over de plannen. Uitsluitend over Noordweg 27 is tot 2011 geen afzonderlijke informatie verstrekt, omdat er lange tijd ook niets was te melden. Pas nadat er contractueel afspraken zijn gemaakt is er opnieuw aanleiding ontstaan de omwonenden te informeren. Dit is ook gebeurd. Overigens is de locatie ook genoemd in het streekplan RR2020.*
- *De koper van Noordweg 25 had de nodige informatie over de plannen kunnen krijgen onder andere door raadpleging van de bestemmingsplannen via de gemeentelijke website. Ook is deze ontwikkeling hem gemeld door de ontwikkelaar bij de aankoop van de woning.*

c. Samenvatting onderdeel 3 van de zienswijze

- Metingen hebben aangetoond dat dit gebied, zonder 2e Maasvlakte, een geluidsniveau heeft van meer dan 55 dB(A). Wettelijk is het niet toegestaan om op deze locatie te bouwen.
- Het probleem wordt opgelost door enkele kleine bouwkundige oplossingen. Desondanks blijft het geluidsniveau hoger dan de wettelijke 50 dB(A) en zelfs boven het maximum van 55 dB(A) op de eerste etage.

- Indiener vraagt wat de effecten van de bouwkundige aanpassingen zijn voor de geluids-overlast ter plaatse van zijn woning.
- De ontwikkeling van de 2e Maasvlakte zal nog meer wegverkeerslawaaï en industriela-waai opleveren, terwijl de geluidsoverlast nu al boven de norm ligt. Daar komt ook de bouw van een grote kolencentrale bij.
- Er zal meer woon-werkverkeer komen, waardoor het verkeer op de Noordweg c.q. N218 zal toenemen. Er zijn nu al problemen.
- Ondanks de bouwkundige voorwaarden blijft er (stem)geluid van de sportvelden en de nabijgelegen school.
- Indiener vraagt of de gemeente aansprakelijk is voor schade of de kosten voor aanpassingen als later blijkt dat de geluidsnorm blijvend zal worden overschreden.

Beoordeling

- *Woningbouw op deze locatie is al lange tijd wenselijk. Het gebruik als kampeerboerderij en kampeerterrein is achterhaald en zonder duidelijke functie voor het terrein is er een groot risico op verpaupering. Wanneer niet kan worden voldaan aan de maximale grenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan biedt het realiseren van een 'dove gevel' een mogelijkheid. Een dergelijke gevel hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De dove gevel moet zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, zodat hieraan kan worden getoetst bij de vergunningverlening. Aan deze voorwaarde wordt in het voorliggende bestemmingsplan voldaan. Het verplicht voorschrijven van een dove gevel is in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. Overigens hebben (permanente) metingen in 2011 juist aangetoond dat de feitelijke geluidsbelasting juist lager is dan het maximaal toelaatbare geluidsniveau.*
- *Het plangebied ligt buiten de zonegrens voor industrielawaai van de 2e Maasvlakte. De nieuwe woningen liggen eveneens buiten de geluidszone van de provinciale weg. Verwezen wordt naar het advies van de DCMR, dat als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd.*
- *Voor de te bouwen woningen was nader onderzoek nodig om te kunnen beoordelen of kan worden voldaan aan de voorwaarden van het hogere waardenbeleid van de gemeente. Een van de toetsingscriteria bij toepassing van een dove gevel voor de te bouwen woningen is het creëren van minimaal één geluidsluwe gevel. In verband hiermee is het onderzoek hierop toegespitst. De woning van indiener is een bestaande woning. De besluiten in het kader van de Wet geluidhinder in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan zijn niet van toepassing op de bestaande woningen buiten het plangebied.*
- *In hoeverre sprake is van een toename van het verkeer is van verschillende factoren afhankelijk. In de komende jaren vinden enkele belangrijke verbeteringen plaats in de infrastructuur, zoals de verbreding van de A15 tussen de Maasvlakte en het Vaanplein. Verder is de groei van de economie en van bedrijven een ongewisse factor. Als gevolg van veroudering van de bevolking en 'het nieuwe werken' (van huis uit) zullen ook veranderingen plaatsvinden in de mobiliteit. Het maken van een goede prognose hiervan is van teveel onzekere factoren afhankelijk. In het onderzoek naar de ontsluiting van Oostvoorne (Gemeente Westvoorne, Onderzoek ontsluiting Oostvoorne, 16 november 2011) worden dan ook 3 scenario's aangegeven: het groeiscenario, het krimpscenario en het middenscenario. Afhankelijk van de ontwikkelingen zijn alle 3 scenario's denkbaar.*
De toename als gevolg van het voorliggende plan is met 60 mvt/etmaal echter beperkt, ook in relatie tot de totale ontsluitingsproblematiek.
- *Voor het sportcomplex zal met maatwerk worden bewerkstelligd dat de woningen naast de sportvelden mogelijk zijn. De sportvelden zullen hiermee niet worden benadeeld. Het stemgeluid van schoolkinderen is geluid dat verenigbaar is met een woonbuurt. In het*

advies van de DCMR wordt expliciet aandacht gegeven aan stemgeluid (het betreft een gewijzigd advies ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan). Uit berekeningen blijkt dat alleen tijdens wedstrijden de voorkeursgrenswaarden licht worden overschreden, maar dat dit, omdat dit slechts beperkt plaatsvindt, het leefmilieu niet onevenredig aantast.

- *Het plan voldoet aan de huidige wettelijke bepalingen, waarbij is uitgegaan van prognoses voor de toekomst. Er is geen reden om aan te nemen dat hier in de toekomst niet aan zal worden voldaan. Indien regels uit het bestemmingsplan niet worden nageleefd, kan de gemeente hiertegen handhavend optreden.*

d. Samenvatting onderdeel 4 van de zienswijze

- *Indiener vraagt zich af wat het belang van de gemeente is om hier plotseling welstandsvrij te gaan bouwen. Met een bouwhoogte van 10 m is alles goed zichtbaar vanaf de omringende wegen. Het gebied is in 2004 aangemerkt als beschermd gebied.*
- *Indiener vraagt ook of het in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is om welstandsvrij een woning te bouwen met daarop een minaret van 10 m hoog en een shoarmabedrijf te starten. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn immers toegestaan.*

Beoordeling

- *De gemeente streeft naar minder regels voor de burgers. Deze locatie is vanwege de kleinschaligheid en de ligging aan een kleine insteekweg geschikt als pilot voor welstandsvrij bouwen. Het welstandsbeleid is overigens een afzonderlijk beleidsterrein en vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan stelt naar mening van de gemeente voldoende regels om ongewenste vormen van bebouwing te voorkomen.*
- *Bij de beantwoording van de inspraakreactie is al aangegeven dat een minaret een toren van een moskee is. Een moskee is geen woning en is dus niet toegestaan. Horeca is evenmin toegestaan.*

e. Samenvatting onderdeel 5 van de zienswijze

Indiener geeft aan dat er nog een belangrijke vraag is die het woonplezier kan aantasten, namelijk de vraag hoe lang de bouwactiviteiten maximaal gaan duren. Hij geeft een aantal redenen waarom dit lang zou kunnen gaan duren, zoals de marktwerking, verlichting en geluid voetbalvelden, verkeer.

Beoordeling

Gelet op het geringe aantal woningen gaat het gemeentebestuur ervan uit dat de woningen binnen de planperiode van 10 jaar kunnen worden gerealiseerd. Indiener noemt een aantal negatieve factoren die van invloed kunnen zijn op de verkoopsnelheid. Feit blijft dat de locatie aantrekkelijk is gelegen in de directe nabijheid van Voorns Duin, op relatief korte afstand van de oude dorpskern en het centrum van Oostvoorne en direct nabij het (regionale) hoofdwegenet.

f. Samenvatting onderdeel 6 van de zienswijze

Indiener geeft, ter onderbouwing van de verwachting met betrekking tot planschade, het volgende aan:

- *De verwachting is dat de woning op de hoek met de ontsluitingsweg in zuidelijke richting zal opschuiven.*
- *Het uitzicht uit de aangrenzende woning zal ingrijpend veranderen.*
- *Indiener vraagt zich af of het mogelijk is de wettelijke aansprakelijkheid door middel van een overeenkomst over te hevelen naar de ontwikkelaar c.q. toekomstige koper.*

- Welk bedrag is gereserveerd voor alle eventuele (plan)schadeclaims en hoe is de hoogte van de reservering tot stand gekomen?
- Is de ontwikkelaar een financieel gezonde stichting en is een bankgarantie afgegeven en voor welk bedrag?
- Is de ontwikkelaar bereid met omwonenden te onderhandelen om schade te compenseren?

Beoordeling

- *Het opschuiven van de woning in zuidelijke richting is al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor dit plan kan geen beroep meer worden gedaan op planschade. Het recht op vrij uitzicht is in het algemeen geen blijvend recht. Indien indiener echter van mening is dat hij door het voorliggende bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet voor zijn rekening dient te komen, dan kan hij bij burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in de schade verzoeken. Deze regeling is opgenomen in artikel 6.1 van de Wro.*
- *Het recht op vrij uitzicht is in het algemeen geen blijvend recht. Indien indiener echter van mening is dat hij door het voorliggende bestemmingsplan schade lijdt die redelijkerwijs niet voor zijn rekening dient te komen, dan kan hij bij burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in de schade verzoeken. Deze regeling is opgenomen in artikel 6.1 van de Wro.*
- *De wettelijke aansprakelijkheid kan niet worden overgeheveld. Wel kan de gemeente met de ontwikkelaar overeenkomen dat uit de aansprakelijkheid voortvloeiende kosten door de ontwikkelaar aan de gemeente worden vergoed. Verzoeken om tegemoetkoming van planschade moeten altijd bij de gemeente worden ingediend.*
- *Door een gespecialiseerd bureau is een planschaderisicoanalyse gemaakt. Op basis hiervan is een bedrag gereserveerd voor een mogelijke tegemoetkoming in de schade.*
- *De ontwikkelaar is eigenaar van de betreffende gronden. In de toelichting op het bestemmingsplan Oostvoorne dorp is de locatie Noordweg 27 genoemd onder de 'Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw'. Deze vermelding is van invloed op de waardeontwikkeling van een plangebied. In termen van grondexploitatie wordt het plangebied daardoor als 'warme grond' aangemerkt en vertegenwoordigt deze een aanzienlijke waarde. Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een raming opgesteld van de kosten van bouw- en woonrijp maken, vermeerderd met het bedrag dat de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is. Daarnaast is aan de hand van informatie van een ter plaatse werkzame makelaar een raming gemaakt van de minimale en maximale opbrengst van de te verkopen kavels. Al bij de 'minimumvariant' is er een voldoende positief saldo om ook de verwervingskosten en rentelasten te kunnen dekken. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.
De kosten van het bouwrijp respectievelijk het woonrijp maken zijn pas aan de orde na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij het woonrijp maken pas in een relatief laat stadium van planontwikkeling aan de orde is. De ontwikkelaar zal een deel van de ontwikkelingskosten moeten voorfinancieren uit eigen middelen dan wel via financiering te verkrijgen middelen. De gemeente heeft geen signalen dat de financiering onvoldoende mogelijk zou zijn. Een deel van het aan de gemeente verschuldigde bedrag is inmiddels betaald, voor het resterende deel zijn voldoende zekerheden gesteld.*
- *Het is de eigen vrijheid en verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om met omwonenden een gesprek aan te gaan over mogelijke schade en de compensatie daarvan.*

g. Samenvatting onderdeel 7 van de zienswijze

- Wat gaat er met de loodvervuiling gebeuren?
- Ligt de N218 te dicht bij het plangebied in verband met externe veiligheid?

- De luchtkwaliteit is niet gemeten, is dat dan geen probleem?
- Wat is een bureauonderzoek en wanneer en door wie is dit verricht?
- Hoe kan het dat door omwonenden diersoorten op het perceel worden waargenomen die niet in het ecologisch onderzoek worden vermeld?

Beoordeling

- *Op basis van het aanvullende onderzoek in het voorjaar van 2012 is de loodverontreiniging horizontaal voldoende afgebakend. De puinverharding ter plaatse van de loodverontreiniging zal geheel worden verwijderd. Hiermee wordt de bodemsituatie geschikt geacht voor de voorgenomen functie van het terrein.*
- *De woningen liggen buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. De woningbouw heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico van de N218.*
- *Er zijn wettelijke voorschriften voor het bepalen van de luchtkwaliteit in het kader van de ruimtelijke ordening. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit valt op grond van het Besluit nibm in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Formele toetsing aan deze grenswaarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit wordt gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de N218 (een maatgevende weg die in de omgeving van het plangebied ligt) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wm liggen. Omdat concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg af ligt, zal ook ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden worden voldaan. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er hoeft niet te worden gemeten.*
- *Een bureauonderzoek is een onderzoek op basis van bestaande onderzoeksgegevens en andere bronnen. Ieder onderzoek begint met een bureauonderzoek. Op basis van het bureauonderzoek kan worden beoordeeld of nader onderzoek nodig is.*
- *Van de aanwezigheid van wettelijk niet-beschermden soorten wordt veelal geen melding gemaakt, omdat deze soorten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Het bureauonderzoek is uitgevoerd door RBOI-Rotterdam.*

Conclusie

Een groot deel van de punten dat in de zienswijze is weergegeven, is ook aan de orde geweest in de reactie van indieners naar aanleiding van de inspraakprocedure. Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Bij heroverweging leidt de zienswijze niet tot een ander standpunt dan eerder in het kader van de inspraakprocedure was aangegeven.

Het eerder uitgevoerde bodemonderzoek is aangevuld, waardoor de verontreiniging met lood voldoende horizontaal is afgebakend. Deze aanvulling wordt verwerkt in de bodemparagraaf en de rapportage wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Met uitzondering van de bodemparagraaf is er geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 3

a. Samenvatting zienswijze

In de koopovereenkomst is destijds opgenomen dat de koper (de huidige eigenaar) het gekochte zal gebruiken als woning en als camping. De woning is verkocht, het achtergelegen gedeelte mag alleen worden gebruikt als kampeerterrein met ten hoogste 7 kampeermiddelen. De ontwikkelaar heeft een woning met een stuk grond gekocht met de intentie woningbouw te realiseren. Daarmee heeft zij een zakelijk risico genomen.

Beoordeling

De koopovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst en staat los van het bestemmingsplan. Uiteraard heeft de ontwikkelaar een risico genomen, dat geldt voor vrijwel iedere aankoop door welke ontwikkelaar dan ook. Ook dit aspect heeft overigens geen directe relatie met het bestemmingsplan.

b. Samenvatting zienswijze

De gemeente geeft als belangrijkste argument dat de locatie verpaupert. De gemeente heeft in het kader van het handhavingsbeleid voldoende middelen om dit tegen te gaan. Een bos, een weiland, agrarisch, een kampeerterrein met 7 plaatsen, zijn een van de vele mogelijkheden.

Beoordeling

Een aantal van 7 plaatsen is onvoldoende om een economische basis te bieden aan een kampeerterrein. Er zullen toch basisvoorzieningen aanwezig moeten zijn in de vorm van sanitair en enig toezicht en beheer. Ook bij de andere door indiener gesuggereerde gebruiksmogelijkheden kunnen grote twijfels worden geplaatst bij de uitvoerbaarheid. Terecht wijst indiener erop dat het handhavingsbeleid de gemeente mogelijkheden biedt om ongewenst gebruik tegen te gaan. De gemeente geeft echter de voorkeur aan duurzame gebruiksmogelijkheden met een relatief geringe kans om tot handhaving te moeten overgaan, in vergelijking met een gebruik dat niet bestendig is en uit het oogpunt van handhaving voortdurend aandacht behoeft.

c. Samenvatting zienswijze

De locatie ligt in kwetsbaar gebied en daarom niet geschikt voor woningbouw.

Beoordeling

Het onderscheid in kwetsbaar en niet-kwetsbaar gebied dat in het oorspronkelijke bestemmingsplan Oostvoorne dorp was opgenomen, is in de 3e herziening van dit plan vervallen. De locatie is in de toelichting op dit bestemmingsplan opgenomen als potentiële woningbouwlocatie. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontouren die zijn aangegeven in de verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

d. Samenvatting zienswijze

In de toelichting is opgenomen dat de gemeente de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan moet toetsen. Aangegeven is dat de gemeente het plan financieel uitvoerbaar acht. De ontwikkelaar moet echter eerst veel kosten maken, terwijl pas na verkoop van de percelen liquiditeiten binnenkomen. Indiëners zijn van mening dat de financiële situatie van de ontwikkelaar zwak is. Het lijkt dat zonder garanties of stortingen door aandeelhouders niets aan de gemeente kan worden (terug)betaald. De vraag is ook of er financiële middelen zijn om het project te financieren, omdat de kosten voor de baten uitgaan. De verkoopbaarheid is op deze locatie onaantrekkelijk, bijvoorbeeld vanwege ligging, geluid, rijksweg,

spoorlijn. De gemeente heeft in de exploitatieovereenkomst verhaal van door de gemeente te maken kosten voldoende geborgd. Jegens bewoners is niets geregeld zoals het vergoeden van kosten indien schade optreedt.

Beoordeling

In de toelichting op het bestemmingsplan Oostvoorne dorp is de locatie Noordweg 27 genoemd onder de 'Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw'. Deze vermelding is van invloed op de waardeontwikkeling van een plangebied. Het is dan 'warme grond'. De waarde van de 'warme grond' komt in de waarde van de bezittingen van de onderneming tot uitdrukking.

De gemeente heeft de economische uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van een raming van de kosten van bouw- en woonrijp maken en het bedrag dat aan de gemeente verschuldigd is. Daarnaast is aan de hand van informatie van een ter plaatse werkzame makelaar een raming gemaakt van de minimale en maximale opbrengst van de te verkopen kavels. Ook bij de 'minimumvariant' is er een voldoende positief saldo om ook de verwervingskosten en rentelasten te kunnen dekken. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente de conclusie getrokken dat het plan economisch gezien uitvoerbaar is.

De kosten van het bouwrijp en woonrijp maken zijn pas aan de orde na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, waarbij het woonrijp maken pas in een relatief laat stadium van planontwikkeling aan de orde is. In deze fase is het gebruikelijk dat er inkomsten uit verkopen (zijn) ontstaan. De ontwikkelaar zal een deel van de ontwikkelingskosten moeten voorfinancieren uit eigen middelen dan wel via financiering te verkrijgen middelen. In het overleg tussen gemeente en ontwikkelaar heeft de laatste aangegeven dat hiervoor mogelijkheden aanwezig zijn.

De vergoeding van mogelijke schade aan derden als gevolg van de bouwactiviteiten is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen bouwer en degene die schade meent te leiden. Veelal wordt hiervoor door de bouwer een verzekering afgesloten.

Indiener noemt een aantal negatieve factoren die van invloed kunnen zijn op de verkoopbaarheid van de kavels. Feit blijft dat de locatie aantrekkelijk is gelegen in de directe nabijheid van Voorns Duin, op relatief korte afstand van de oude dorpskern en het centrum van Oostvoorne en direct nabij het (regionale) hoofdwegennet. De mogelijkheid om alleen een kavel te kopen biedt het voordeel dat een woning – binnen het kader van het bestemmingsplan – geheel op eigen wensen kan worden afgestemd.

e. Samenvatting zienswijze

In de Toekomstvisie is aangegeven dat Westvoorne, met zijn unieke natuur, de groene buffer blijft tegen het havengebied. De groene buffer wordt door het voorliggende bestemmingsplan volgens indieners wederom verkleind.

Beoordeling

Het gemeentebestuur deelt de mening van indieners niet, dat sprake is van strijdigheid met de Toekomstvisie. De bouw van vrijstaande woningen met een relatief lage goothoogte sluit juist goed aan bij het dorpse en groene karakter van Oostvoorne.

f. Samenvatting zienswijze

Met het vaststellen van hogere waarden voor industrielawaai wordt volgens indieners alles mogelijk, wat in hun ogen niet acceptabel is. Het feit dat de ontwikkelaar destijds risico's heeft genomen is geen reden om aan de plannen een vervolg te geven.

Beoordeling

Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde is een wettelijke mogelijkheid. Het gemeentebestuur wenst, na afweging van de verschillende aspecten, van

deze mogelijkheid gebruik te maken. Uiteraard is de aankoop van gronden een ondernemersrisico.

g. Samenvatting zienswijze

Indieners merken op dat de plannen in de loop van de tijd wisselen, waaronder een opzet die voor indieners een heel andere situatie zou opleveren. Als voorbeeld wordt een eerdere schets voor het gebied bijgevoegd.

Beoordeling

Het voorliggende plan vormt een verdere uitwerking van de door indieners aangegeven schets. Nu is aan de westzijde van het plangebied een keermogelijkheid aangegeven in plaats van halverwege de ontsluitingsweg, wat een doelmatiger oplossing vormt. In samenhang hiermee veranderen ook de kavels enigszins.

h. Samenvatting zienswijze

De bouw van 10 woningen aan de Noordweg wordt niet specifiek genoemd in de Woonvisie. Het is dan ook vreemd dat het gemeentebestuur medewerking aan dit plan wil verlenen. De locatie, de geluidsoverlast en de voorwaarden waaraan de woningen zouden moeten voldoen sluiten totaal niet aan bij een aantrekkelijk woningaanbod.

Beoordeling

Het is juist dat de locatie niet is opgenomen in de Woonvisie. Niettemin heeft het gemeentebestuur na afweging van de verschillende aspecten besloten om medewerking te verlenen aan het plan. Deze medewerking is mede gebaseerd op de in het bestemmingsplan Oostvoorne dorp opgenomen visie op ontwikkellocaties en voldoet daarmee aan de gangbare criteria voor behoorlijk bestuur.

i. Samenvatting zienswijze

Indieners zijn het niet eens met het onderdeel van de toelichting, waarin is aangegeven dat het extra verkeer als gevolg van de 10 woningen maar zo'n kleine bijdrage levert aan de verkeersintensiteiten, dat dit niet zal leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling. Met de verschillende in voorbereiding zijnde plannen zal het verkeer nog verder toenemen. De belasting van de Noordweg is nu al erg groot.

Beoordeling

De verkeerssituatie op de Noordweg is aan de orde geweest in het onderzoek naar de ontsluiting van Oostvoorne (Gemeente Westvoorne, Onderzoek ontsluiting Oostvoorne, 16 november 2011). De ontsluiting van Oostvoorne begint steeds vaker een knelpunt te vormen. Doordat het verkeer bij de aansluitingen van de Westvoorneweg en de Brielseweg op de N218 stagneert, zoekt het verkeer andere routes. Uit het onderzoek komt naar voren dat er een capaciteitsprobleem is op de N218 ter hoogte van de aansluiting op de N215. De problemen met de verkeersafwikkeling op de Noordweg doen zich vooral voor tussen 6.00 en 7.00 uur. Over de dag is er verder geen onderscheidende periode waarin sprake is van hoge verkeersintensiteiten. Voor de toekomst zijn er 3 scenario's uitgewerkt: het groeiscenario, het krimpscenario en het middenscenario. Afhankelijk van de ontwikkelingen zijn alle 3 scenario's denkbaar. Bij een krimp- en middenscenario zijn er geen problemen te verwachten. De Noordweg blijft wel een ontsluitende rol vervullen. Bij een groeiscenario moeten aanvullende maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld in de vorm van een verdubbeling van de rijbaan van een gedeelte van de N218. Hierdoor kan het verkeer op de rotonde Brielseweg beter doorstromen. De toename als gevolg van het voorliggende plan is met 60 mvt/etmaal echter beperkt, ook in relatie tot de totale ontsluitingsproblematiek.

j. Samenvatting zienswijze

Harde randvoorwaarden in de Visie 2020 zijn onder andere het handhaven van het authentieke dorpse karakter en de groene buffer tegen het havengebied. Westvoorne stelt samen met de andere gemeenten op Voorne-Putten een woningbouwprogramma op, waarbij de gemeente zich op haar eigen kwaliteiten onderscheidt. Voor de bovenlokale woningbouwopgave richt de gemeente zich op de midden- en hogere inkomensgroepen, passend bij het specifieke Westvoornse woonmilieu: ruim, dorps en groen. Indiërs vinden deze uitgangspunten niet terug in het plan.

Beoordeling

In tegenstelling tot wat indiërs menen, sluit het plan met de vrijstaande woningen goed aan bij het specifieke Westvoornse woonmilieu met een dorps karakter, ruime opzet en groen karakter.

k. Samenvatting zienswijze

Een aantal van de geplande woningen ligt binnen de 50 m-grens, die op basis van de VNG-publicatie als richtafstand tussen woningen en sportvelden zou moeten worden gehanteerd. Indiërs ervaren nu al geluidsoverlast door onder andere de luidsprekers buiten en muziek, ook bij gesloten deuren. Ook is er geluidsoverlast door gejuich, toeters en dergelijke. De meeste geluidsoverlast is er ook op het moment dat de bewoners thuis zijn, namelijk 's avonds.

Beoordeling

De grens van 50 m is een richtafstand, geen harde norm. Bij zowel Alcedo als de DCMR Milieudienst Rijnmond is advies ingewonnen over de geluidssituatie. Uit de adviezen is gebleken dat, met maatwerk, woningbouw naast de sportvelden mogelijk is. Met betrekking tot licht is overeengekomen dat speciale armaturen worden geplaatst, waarmee aan de richtlijnen op het gebied van de aspecten verlichtingssterkte en luminantie wordt voldaan.

l. Samenvatting zienswijze

Er zijn vier woningen gepland langs het perceel van indiërs. De woningen kunnen worden voorzien van dakkapellen over de hele breedte van het dak. Hiermee verdwijnt de vrijheid en privacy van indiërs.

Beoordeling

De bouwvlakken waarin de woningen moeten worden gebouwd hebben een diepte van ruim 30 m (zelfs 35 tot 40 m). Een deel van de voorgevel moet in ieder geval in of binnen een afstand van 5 m van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens worden gebouwd. Op grond hiervan mag worden verwacht dat er nog sprake zal zijn van een redelijke afstand tussen de te bouwen woningen en de woning van indiërs. Niettemin zal er sprake kunnen zijn van enige inkijk vanaf de verdieping van de woningen op het perceel van indiërs. De gemeente is echter van mening dat de vermindering van de privacy zodanig is, mede gelet op de diepte van de bouwvlakken, dat hierdoor geen sprake is van een onevenredig nadeel van indiërs. De rust en privacy die indiërs ervaren, hangt bovendien ook voor een groot deel samen met het feit dat het perceel al jarenlang niet of nauwelijks voor verblijfsrecreatie is gebruikt.

m. Samenvatting zienswijze

Woningbouw past niet en sluit niet aan bij de huidige omgeving. Bestaande huizen zijn veel lager, zeker ook het naastgelegen pand dat 3,2 m hoog is.

Beoordeling

De maximale goot- en bouwhoogte van de te bouwen woningen bedraagt 4 en 10 m voor de woningen aan de noordzijde en 3 en 10 m voor de woningen aan de zuidzijde. In het vigerende bestemmingsplan is voor vrijwel alle woningen in de nabijheid van het plangebied een goothoogte van 4 m toegestaan, bij een enkele woning mag de maximale goothoogte 6 m bedragen. Er is geen maximale bouwhoogte opgenomen. De regeling in het bestemmingsplan Achter Noordweg 27 is zoveel mogelijk afgestemd op de huidige uitgangspunten voor de bestemmingsregeling van woningen. Een zo uniform mogelijke regeling voor de hele gemeente is daarbij uitgangspunt. Voor woningen met een maximale goothoogte van 4 m wordt als regel een maximale bouwhoogte van 10 m gehanteerd, zie bijvoorbeeld het bestemmingsplan voor het dorpsgebied van Rockanje. Het standpunt dat de woningen als gevolg van de maatvoering niet aansluiten bij de omgeving wordt dan ook niet gedeeld.

n. Samenvatting zienswijze

Indiener geeft vervolgens enkele citaten weer uit documenten van de provincie. Hieruit blijkt dat de provincie aanvankelijk niet meewerkte aan woningbouw op de betreffende locatie. Ook in de streekplanuitwerking Voorne 2020 is de locatie Noordweg 27 niet opgenomen.

Beoordeling

De visie die is verwoord bij de vaststelling van RR2020 is inmiddels achterhaald door de provinciale structuurvisie. De locatie achter Noordweg 27 is naderhand wel opgenomen in het streekplan RR2020. Het plangebied ligt ook binnen de bebouwingscontouren zoals aangegeven in de provinciale verordening Ruimte.

o. Samenvatting zienswijze

Welstandsvrij bouwen past niet in het streven om het dorpse karakter te behouden. Hierdoor worden allerlei soorten bouwsels mogelijk.

Beoordeling

De discussie over het welstandsvrij bouwen staat los van het voorliggende bestemmingsplan, maar moet worden gezien binnen het streven van het gemeentebestuur naar minder regels voor burgers. Vanwege de relatief geringe omvang en de ligging aan een insteekweg geschikt om ervaring op te doen met welstandsvrij bouwen.

p. Samenvatting zienswijze

Onduidelijk is op welke tijdstippen de onderzoeken zijn gehouden en onder welke omstandigheden. Als er geen activiteiten zijn zoals voetbal en geen trein-, weg- en vliegverkeer, dan zijn de uitkomsten niet representatief. Verschillende onderzoeken zijn al weer behoorlijk verouderd en sommige onderzoeken zijn niet volledig. Er is geen Plan van aanpak voor de bodemsanering. Onduidelijk is ook wat de invloed van de toekomstige bebouwing is op het geluid van aangrenzende percelen. Geluidsmetingen zijn niet gedaan op basis van toekomstige ontwikkelingen, ook ten aanzien van stof zijn er geen representatieve metingen. Ook is de luchtkwaliteit niet gemeten. Indiëners zijn van mening dat een meting essentieel is, gelet ook op de windrichting vanuit de Maasvlakte.

Beoordeling

De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de daarvoor geldende protocollen. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de verontreiniging met lood horizontaal nog onvoldoende is afgebakend. In verband hiermee is nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. De puinlaag, waarin de verontreiniging met lood is aangetroffen, zal geheel worden verwijderd. De toelichting wordt hierop aange-

vuld. In paragraaf 5.12 is aangegeven waarom geen meting heeft plaatsgehad van de luchtkwaliteit.

q. Samenvatting zienswijze

Het verbaast indieners dat de gemeente meewerkt aan de woningbouwplannen. De voetbal is de afgelopen 10-15 jaar enorm uitgebreid en zal in de toekomst volgens indieners verder groeien. Op een plek met overlast van licht en geluid worden woningen gebouwd. De geluidsoverlast gaat verder toenemen vanwege Maasvlakte I en II. De geluidscontour is sterk verouderd.

Beoordeling

De relatie tussen de activiteiten van OVV en de mogelijkheden voor woningbouw zijn nauwelijks onderwerp van afweging geweest. Daarbij is vastgesteld dat binnen de geldende wet- en regelgeving door het treffen van maatregelen beide functies verenigbaar zijn. Het plangebied ligt buiten de zonegrens van de industrieterreinen Maasvlakte II. Voor de geluidsaspecten die samenhangen met de ligging binnen de zone van het industrieterrein Maasvlakte-Europoort wordt verwezen naar paragraaf 5.11 van de toelichting en het akoestisch advies van DCMR milieudienst Rijnmond dat is opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting.

r. Samenvatting zienswijze

Er staan in Oostvoorne en Rockanje circa 400 woningen te koop. Daarnaast zijn er nog verschillende locaties waarvoor woningbouwplannen in ontwikkeling zijn. De bouw van 10 woningen aan de Noordweg is voor de woningbehoefte niet echt van belang. De aanwijzing van de sportvelden als potentiële woningbouwlocatie zal bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor het dorpsgebied van Oostvoorne worden heroverwogen. Een dergelijke heroverweging kan de gemeente ook doen voor de woningbouwlocatie in het voorliggende bestemmingsplan.

Beoordeling

Bij de beoordeling van de inspraakreacties heeft al een heroverweging plaatsgevonden van het voornemen om 10 woningen te bouwen achter Noordweg 27. Daarbij is overwogen dat een kampeerterrein op deze locatie geen toekomstperspectief heeft en ook andere functies, zoals bos of weide, niet uitvoerbaar zijn. Door de locatie een woonfunctie te geven, is een bestendig gebruik verzekerd. De huidige situatie op de woningmarkt laat zien dat, in vergelijking met een aantal jaren geleden, de snelheid waarmee woningen en bouw kavels worden verkocht in belangrijke mate conjunctuurgevoelig is. De omstandigheden kunnen snel veranderen, zowel in positieve als negatieve zin. De locatie is vooral aantrekkelijk voor gegadigden die veel waarde hechten aan het feit, dat de locatie op relatief korte afstand van zowel het dorpscentrum als op korte afstand van een natuurgebied ligt en een gunstige verbinding heeft met het hoofdwegennet. De mogelijkheid om alleen een kavel te kopen biedt het voordeel dat een woning – binnen het kader van het bestemmingsplan – geheel op eigen wensen kan worden afgestemd.

s. Samenvatting zienswijze

De geluidsoverlast van de industrie neemt enkel nog maar toe. De gemeente publiceert regelmatig het voornemen om hogere grenswaarden voor industrielawaai vast te stellen. Indieners zijn van mening, gelet op de uitgangspunten voor groen en rust, dat het vaststellen van hogere waarden niet in het gemeentelijke beleid zou moeten passen. De industrie breidt nog steeds uit en de verbreding van de N15/A15 zal ook meer verkeer genereren. De normen zullen in de toekomst nog meer worden overschreden.

Beoordeling

De gemeente gaat bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen uit van de geldende zoning voor het industrielawaai. De zone van het industrieterrein Maasvlakte-Europoort ligt over een groot deel van het gemeentelijke grondgebied. Nagenoeg het hele dorpsgebied van Oostvoorne valt binnen deze zone. Hierdoor is er in Oostvoorne nauwelijks nog woningbouw mogelijk zonder vaststelling van hogere grenswaarden. Dit is geen wenselijke ontwikkeling. In verband daarmee gaat het gemeentebestuur in voorkomend geval dan ook over op het vaststellen van hogere grenswaarden.

t. Samenvatting zienswijze

Indieners hebben 3x aan de gemeente verzocht om medewerking om hun perceel te splitsen om 2 of 3 woningen te bouwen, maar hieraan wordt geen medewerking verleend. Ook de ontwikkelaar is niet op een soortgelijk verzoek ingegaan, terwijl het perceel eenvoudig zou kunnen worden ingepast. Ditzelfde geldt voor een ander aangrenzend perceel. Hierdoor worden bevoorrechte posities gecreëerd.

Beoordeling

Er is in het verleden wel degelijk gekeken naar het betrekken van het perceel van indieners bij de ontwikkeling van Noordweg 27. Daaruit is gebleken dat de toevoeging van het perceel aan de beoogde planontwikkeling vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening geen meerwaarde heeft.

u. Samenvatting zienswijze

De kleinschalige bedrijfsactiviteiten die worden toegestaan kunnen veel overlast veroorzaken. De geluidsnormen worden nu al overschreden.

Beoordeling

De mogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijkheden die in elk bestemmingsplan worden geboden. Ook het vigerende bestemmingsplan voor het dorpsgebied van Oostvoorne biedt deze mogelijkheid. Gelet op de omschrijving doen deze activiteiten geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

v. Samenvatting zienswijze

De activiteiten van OVV zullen in de toekomst toenemen. De gemeente geeft aan om OVV maatwerkvoorschriften op te leggen. De vraag is in hoeverre dit mogelijk is en wat die voorschriften zouden moeten worden. Aan het geluid dat het publiek produceert wordt voorbijgegaan. Een permanent geluidsonderzoek is een absolute must. Daarnaast wordt niet of onvoldoende stil gestaan bij het cumulerend geluid uit de omgeving, zoals het geluid van de Maasvlakte en Maasvlakte II, de te verbreden wegen en de hogere intensiteit van de spoorlijn.

Beoordeling

Het Activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid om voor de omroepinstallatie een maatwerkvoorschrift op te nemen. Vanwege het relatief beperkte gebruik vindt het gemeentebestuur een maatwerkvoorschrift verantwoord. Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein blijft bij het toetsen aan de grenswaarden buiten beschouwing. Niettemin is het gemeentebestuur zich ervan bewust dat dit overlast kan geven. In het advies van DCMR, toegevoegd als bijlage 10, wordt hier om deze reden aandacht aan geschonken. De toekomstige bewoners zullen zelf de keuze kunnen maken of zij in de directe nabijheid van sportvelden willen wonen. Voor het gemeentebestuur vormt het stemgeluid geen aspect om geen medewerking te verlenen aan de plannen.

Met het geluid van Maasvlakte-Europoort wordt rekening gehouden door het verplicht voorschrijven van een dove gevel, in combinatie met een geluidsluwe zijde waar de geluidsbelasting niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Het geluid van Maasvlakte II speelt geen rol van betekenis. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van dit industrieterrein. De geluidsbelasting vanwege dit terrein op het plangebied zal in de eindsituatie maximaal circa 42 dB(A) bedragen.

Ook cumulatie is bekeken in het advies van DCMR. In het akoestisch advies van DCMR Milieudienst Rijnmond is ingegaan op de verschillende geluidsaspecten, waaronder het geluid van de sportvelden en het geluid van de industrie. Verwezen wordt hiervoor naar het als bijlage 10 opgenomen akoestisch advies.

w. Samenvatting zienswijze

Het is twijfelachtig of er in het verleden toezeggingen zijn gedaan.

Beoordeling

Het gemeentebestuur heeft naar de ontwikkelaar meerdere keren schriftelijk haar bereidheid tot medewerking aan een planontwikkeling toegezegd. Zelfs is oorspronkelijk opdracht verstrekt voor de ontwikkeling van een voorontwerpbestemmingsplan voor deze locatie voor de bouw van recreatiewoningen. In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Oostvoorne dorp is deze opdracht – vanwege een inhoudelijke bijstelling van het plan – tussentijds geannuleerd.

x. Samenvatting zienswijze

In de structuurvisie voor de glasherstructurering zijn zoeklocaties voor woningbouw aangegeven. Daarbij is aangegeven dat woningbouw niet wenselijk is bij onder andere natuurgebieden of nabij landschappelijke elementen zoals groenzones. Het plan, dat betrekking heeft op een locatie nabij de boulevard en in een groenzone, is strijdig met deze visie.

Beoordeling

De structuurvisie voor de glasherstructurering heeft geen relatie met voorliggende ontwikkeling, waarover reeds eerder besluitvorming heeft plaatsgevonden.

y. Samenvatting zienswijze

Door de ontwikkelaar zijn in het verleden toezeggingen gedaan. Indien er na gerechtelijke procedures alsnog een bestemmingsplanwijziging zou komen, dan zou er voor het perceel van indieners een ontsluiting op de aan te leggen straat worden gerealiseerd. Dit is in het plan nergens terug te vinden.

Beoordeling

Het is uiteraard de vrijheid van ontwikkelaar en indieners om met elkaar mogelijkheden te verkennen en te zoeken naar oplossingen. Deze oplossingen moeten echter wel ruimtelijk inpasbaar zijn.

Conclusie

Een groot deel van de punten dat in de zienswijze is weergegeven, is ook aan de orde geweest in de reactie van indieners naar aanleiding van de inspraakprocedure. Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Bij heroverweging leidt de zienswijze niet tot een ander standpunt dan eerder in het kader van de inspraakprocedure was aangegeven.

Het eerder uitgevoerde bodemonderzoek is aangevuld, waardoor de verontreiniging met lood voldoende horizontaal is afgebakend. Deze aanvulling wordt verwerkt in de bodemparagraaf en de rapportage wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Met uitzondering van de bodemparagraaf is er geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting zienswijze

Het waterschap deelt mee dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterkeringen.

Beoordeling en conclusie

Van deze zienswijze is met instemming kennisgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

