



Nota van beantwoording overleg- en  
inspraakreacties  
voorontwerpbestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 2

d.d. 5 juni 2019

## 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 2' heeft van 23 januari tot en met 5 maart 2019 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het plan toegezonden aan Provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Gedurende de termijn van zes weken zijn er 3 inspraakreacties ingediend.

## 2. Vooroverleg- en inspraakreacties

In de tabel hieronder worden de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties samengevat (kolom 2) en beantwoord (kolom 3). Daar waar de zienswijzen omwille van de leesbaarheid beknopt zijn samengevat, is bij de beoordeling en beantwoording daarvan de inspraakreactie als geheel meegewogen. De tabel eindigt met een conclusie. Daarin staat of de reactie leidt tot een aanpassing van het plan (kolom 4).

Appellant	Inspraakreactie	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1.			
1.1	Appellant merkt op dat deze niet persoonlijk is geïnformeerd via een brief.	Elk adres in het plangebied is aangeschreven. Daar waar geen adres is (zoals een garagebox), is de eigenaar aangeschreven. Daarnaast is conform de wettelijke informatieplicht voor een bestemmingsplanprocedure gepubliceerd in Staatscourant, Gemeentebled en de lokale krant. Er bestaat geen wettelijke plicht om belanghebbenden persoonlijk in te lichten. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat van een eigenaar van onroerend goed wordt verwacht dat deze zelf dergelijke publicaties in de gaten houdt, zeker als deze in een andere gemeente woont.	Geen
1.2	Uit diverse publicaties en beleidsvoornemens blijkt dat vernieuwing aan De Grent mogelijk is. (Bouw)mogelijkheden in het bestemmingsplan waren daarbij leidend. Ook op gepresenteerde tekeningen was sprake van een voor investeerders aantrekkelijk toekomstperspectief. Door nu de bouwmogelijkheden te verkleinen, verdwijnt dit toekomstperspectief.	Er wordt gerefereerd aan de bijeenkomsten en plannen om De Grent te herontwikkelen. Deze plannen zijn niet gebaseerd op het bestemmingsplan en passen daar ook niet in. Als een ontwikkeling wenselijk is, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De herziening heeft geen enkele invloed op de plannen voor herontwikkeling van De Grent.	Geen
2			
2.1	Ter plaatse van Palaceplein 7 wordt de goot- en bouwhoogte aan de achterzijde van het perceel teruggebracht. Ter plaatse zijn echter trappen aanwezig die aanzienlijk hoger zijn. Verzocht wordt om daar de goot- en bouwhoogten hierop af te stemmen.	Op basis van de meting van de bouwhoogte ter plaatse van Palaceplein 7 is bekeken of de bouwhoogte overeenkomt met de praktische situatie. Voor het trappenhuis is de bouw- en goothoogte verhoogd naar 15 meter.	Bouwhoogte ter plaatse van het trappenhuis verhoogd naar 15 meter.
2.2	De panden Hoofdstraat 98 en 102 zijn hoger dan de aangegeven goot- en bouwhoogten van 10 en 13 m.	Hoofdstraat 98 bestaat uit 3 verdiepingen met een plat dak. Volgens bouwvergunning 1984-237 is het pand 9,4 m hoog. Het achterste deel van het pand bestaat uit één laag.	Voor Hoofdstraat 100 moet de goothoogte gewijzigd worden van 10 naar 13m.

Appellant	Inspraakreactie	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		<p>De goot- en bouwhoogte van 10 en 13m en 4/6m voor het achterste deel volstaan dus voor dat pand.</p> <p>Voor Hoofdstraat 100 is in 2005 bouwvergunning verleend voor extra verdiepingen (2005-208). Het platte dak heeft een bouwhoogte van 11,5m, maar de kap aan de straatzijde heeft een bouwhoogte van 13m. Aan de achterzijde zijn de toegangstrappen gebouwd. Deze trappen liggen binnen het gebied met goot/bouwhoogte van 10/13m.</p> <p>Voor Hoofdstraat 104 (1986-191) is vergunning verleend met een bouwhoogte van 10,85m.</p>	<p>Voor Hoofdstraat 104 wordt de bouwhoogte vastgesteld op 13 meter.</p>
3			
3.1	<p>Voor de locaties Gat van Palace en Esplanade worden de bouw mogelijkheden teruggebracht tot 70% en wordt een maximum vloeroppervlakte ingevoerd. Indien er kan zich hier niet mee verenigen. Er ontbreekt volgens hem een noodzaak de bouw mogelijkheden te beperken, c.q. dit is onvoldoende onderbouwd.</p>	<p>Uitgangspunt bij het in procedure brengen van dit bestemmingsplan is het repareren van geconstateerde fouten in het vigerende bestemmingsplan Zeewaardig. Hierin zijn zonder nadere onderbouwing voor sommige locatie binnen het plangebied de bouwrechten verruimd t.o.v. het voorheen geldende planologische regime. In de aanloop naar de reparatie van het bestemmingsplan Zeewaardig hebben we de eigenaren van de betreffende locaties een jaar lang gelegenheid geboden om met een bouwplan te komen dat past binnen de kaders van het bestemmingsplan Zeewaardig. Voor de locaties Gat van Palace en Esplanade is die termijn evenwel nog niet verstreken. Daarom zullen deze twee locaties uit het bestemmingsplan worden gehaald en zullen op termijn de bouwrechten alsnog worden teruggebracht tot de planologische uitgangspunten zoals die bestonden vòòr inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan Zeewaardig.</p>	<p>Locatie Gat van Palace en locatie Esplanade zullen niet worden opgenomen in dit bestemmingsplan en maken derhalve niet langer onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.</p>
3.2	<p>Te meer daar het college van B&amp;W in de brief van 12 juli 2018 heeft aangegeven dat een vloeropp. van 16.800 en 4.100m<sup>2</sup> toegestaan zijn. Uitgangspunt was hierbij het geldende bestemmingsplan Zeewaardig. Bovendien is in die brief aangegeven dat het aantal m<sup>2</sup> haalbaar zou zijn.</p>	<p>Het college heeft in deze brief de destijds mogelijke vloeroppervlakte van het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan Zeewaardig meegedeeld. Omdat dit bestemmingsplan onherroepelijk is, is er geen ruimte een afweging te maken over de al dan niet ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. Een onherroepelijk bestemmingsplan geeft garanties over de bouw mogelijkheden,</p>	<p>Geen</p>

Appel- lant	Inspraakreactie	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		<p>mits een omgevingsvergunning wordt aangevraagd overeenkomstig de bepalingen in dat bestemmingsplan en zolang dat bestemmingsplan geldt. Een bestemmingsplan kan te allen tijde herzien worden, indien de gemeenteraad daar aanleiding toe ziet.</p> <p>De betreffende brief zag bovendien op een totaal plan voor diverse locaties, waaronder Gat van Palace (ca. 14.300m<sup>2</sup>) en locatie Prominent Inn/Esplanade (m<sup>2</sup> niet te bepalen). De zin over haalbare m<sup>2</sup> betrof dan ook enkel het totaalplan, en niet deze specifieke locaties op zichzelf staand. Zoals aangegeven biedt een onherroepelijk bestemmingsplan niet de ruimte te oordelen over ruimtelijke aanvaardbaarheid, als plannen passen binnen dat bestemmingsplan.</p>	
3.3	In de brief van 7 november 2018 is de inhoud van deze brief nogmaals bevestigd.	<p>Dat is ten dele correct. Het college heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van de integrale benadering van bepaalde gepresenteerde plannen. In dezelfde brief worden echter ook duidelijke kritische kanttekeningen geplaatst, wordt aangegeven dat de gemeente kiest voor ruimtelijke kwaliteit i.p.v. kwantiteit en wordt verzocht om een nadere uitwerking van de plannen.</p> <p>Inmiddels is een half jaar verstreken en is geen sprake van een ingediend bouwplan, noch van enig concreet voornemen daartoe. Gelet op het besluit d.d. 05 september 2017 waar de gemeenteraad belanghebbenden één jaar de tijd gegeven heeft hun bestaande (bouw)rechten te gebruiken en er tot november 2018 nog met de eigenaar van de betreffende gronden gesproken is, ligt het voor de hand de grondeigenaar in ieder geval nog tot 27 november 2019 gelegenheid te geven alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen overeenkomstig het bestemmingsplan Zeewaardig. Daarom worden de locaties uit het bestemmingsplan gehaald.</p>	Zie 3.1
3.4	Eigenaar is voornemens beide locaties alsnog in ontwikkeling te brengen. Er is daarom geen reden de bouwmogelijkheden te beperken.	Uitgangspunt bij het in procedure brengen van dit bestemmingsplan is het repareren van geconstateerde fouten in het vigerende bestemmingsplan Zeewaardig. Hierin zijn zonder nadere onderbouwing voor sommige locatie binnen het	Zie 3.1

Appel- lant	Inspraakreactie	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
		<p>plangebied de bouwrechten verruimd t.o.v. het voorheen geldende planologische regime.</p> <p>Eigenaar heeft tot op heden geen blijk gegeven dat daadwerkelijk tot ontwikkeling over te gaan. In de aanloop naar de reparatie van het bestemmingsplan Zeewaardig hebben we de eigenaren van de betreffende locaties een jaar lang gelegenheid geboden om met een bouwplan te komen dat past binnen de kaders van het bestemmingsplan Zeewaardig. Voor de locaties Gat van Palace en Esplanade is die termijn evenwel nog niet verstreken. Daarom zullen deze twee locaties uit het bestemmingsplan worden gehaald en zullen op termijn de bouwrechten alsnog worden teruggebracht tot de planologische uitgangspunten zoals die bestonden vòòr inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan Zeewaardig.</p>	
3.5	<p>Het verwijzen naar vorige bestemmingsplanregimes is ontoereikend als motivering. Een goede ruimtelijke ordening verzet zich niet tegen het in stand houden van de bouwmogelijkheden.</p>	<p>Aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening wordt evenmin voldaan door (bij voortduring) anders te bestemmen dan het daadwerkelijke gebruik. Gelet op het lange tijdsverloop waarbij bouwrechten niet gebruikt worden, zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening nut en noodzaak van het bestemmen van die bouwrechten in afwijking van het daadwerkelijke gebruik van de gronden heroverwogen moeten worden.</p>	Zie 3.1

### 3. Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. inspraakreacties

De voorgestelde aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit betreft zowel de wijzigingen uit de zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen. Die laatste zijn wijzigingen die in de regel niet voortkomen uit zienswijzen, maar die in de loop van de procedure door de gemeente zijn geconstateerd. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp.

#### 3.1 Wijzigingen op de verbeelding

##### *N.a.v. inspraakreactie 3*

- Esplanada / Gat van Palace verwijderd op de verbeelding

##### *Ambtshalve*

- Bouw- en goothoogte aangepast locatie Hoofdstraat/Palaceplein aan de hand van de bestaande situatie.
- Bouwhoogte Trompstraat 1-I, K, L, M verhoogd zodat bestaande kap erin past (4,5 m).
- Trompstraat 11: bouwvlak op basis van bestaande situatie vergroot tot aan straat.
- Golfbaan 1B: transformatorhuisje van Liander dat onbedoeld als garagebox (bestemming wonen) was bestemd gewijzigd naar enkelbestemming bedrijf, aanduiding nutsvoorziening.
- Meenemen appartementen locatie Gasthuissteeg 9A/B, waarvoor een bouwvergunning is verleend.
- Grent 10-24: horeca categorie 4 conform Zeewaardig 2013.

#### 3.2 Wijzigingen in de regels

Aangezien de locaties 'Gat van Palace' en 'Esplanade' niet meer in deze bestemmingsplanprocedure worden opgenomen, zijn de regels voor de bestemming 'Gemengd – 2', die alleen op deze locaties van toepassing waren, uit de regels van het bestemmingsplan verwijderd.

### 3.3 Wijzigingen in de toelichting

#### 1.2

- Locatie 6 verwijderen (Gat van Palace en Esplanade)

#### H2

- Locatie 6 verwijderen (Gat van Palace en Esplanade)
- Wijziging verbeelding Golfbaan (Lianderhuisje: e.b. bedrijf, a. nutsvoorziening)
- Wijziging verbeelding Trompstraat (locatie 9): 1- I, K, L, M heeft kap → bouwhoogte gewijzigd (4,5 – 5m)
- Wijziging verbeelding Trompstraat 11 (locatie 9): wijziging bouwvlak tot straat
- Wijziging verbeelding De Grent 10-24 (locatie 2): functieaanduiding horeca cat 4 (conform Zeewaardig 2013)

#### 5.2

- Toevoegen data terinzagelegging voorontwerp-BP