

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 2'

d.d. 06-10-2020

1. Inleiding


Het ontwerpbestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 2' heeft van 2 oktober tot en met 12 november 2019 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van zes weken zijn er twee zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen

In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat (kolom 2) en beantwoord (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie. Daarin staat of de zienswijze tot een aanpassing van het plan heeft geleid (kolom 4).

Appel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1.			
1.1	Indiener wijst erop dat de gemeente van de Grent een aantrekkelijk woon- en recreatiegebied wil maken. Door beperkingen op te leggen aan de grondeigenaren wordt dit niet gestimuleerd.	<p>Het al dan niet bestaan van (individuele) bouwmogelijkheden leidt niet tot een aantrekkelijk woon- en recreatiegebied. Bovendien is het maar zeer de vraag of deze individuele mogelijkheden wel tot het gewenste effect zullen leiden. Niet voor niets zijn er gesprekken gevoerd met grondeigenaren, die geïnteresseerd waren in herontwikkeling om te komen tot een gebiedsvisie en een integrale gebiedsontwikkeling.</p> <p>Ook niet zonder reden zijn in die gebiedsontwikkelings-gesprekken veel ingrijpender scenario's besproken. Als de grondeigenaren gezamenlijk (kunnen) komen tot een goed en toekomstbestendig plan, kan via een procedure maatwerk geleverd worden om tot realisatie over te kunnen gaan. Dit heeft bovendien als voordeel dat er een integraal plan is, waarin zaken als parkeren gezamenlijk opgelost worden.</p>	-
1.2	De correctie van de goothoogte op de percelen van indiener leggen beperkingen op aan de (toekomstige) eigenaar, als die het bestaande object zou willen vervangen door een binnen het bestemmingsplan passende combinatie van horeca/detailhandel/wonen. Met name de mogelijkheid om een rendabel aantal appartementen te kunnen bouwen wordt gehinderd/beperkt. Door de correctie zouden 3 á 4 appartementen komen te vervallen.	<p>De goothoogte wordt bestemd zoals deze vergund is en zoals deze in het vorige bestemmingsplan ook bestemd was. In functioneel opzicht verandert niets, de huidig bestemde functies zijn nog steeds mogelijk. Ook het aantal gerealiseerde (en vergunde) woningen hoeft niet verminderd te worden.</p> <p>Gelet op het Paraplubestemmingsplan Parkeren is het zondermeer toevoegen van woningen op dit moment niet mogelijk. Er zal immers op eigen terrein moeten worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dat is op dit moment niet mogelijk.</p>	-
1.3	Het laten vervallen van deze mogelijkheid tot het bouwen van extra woningen is strijdig met het belang van de	Zie 1.2. In de praktijk kunnen deze (fictieve) woningen niet gerealiseerd worden. Indien sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling, kunnen ook de stedenbouwkundige	-

Appel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	volkshuisvesting, waar de bouw van woningen niet afgeremd moet worden.	dilemma's, de woningbouwopgave, de horecabehoefden en het parkeerprobleem in samenhang bekeken worden.	
1.4	De hoek is een markant zichtpunt, waar differentiatie van bouwhoogte / architectuur niet zou misstaan.	Stedebouwkundig is juist deze hoek de overgang tussen de hoge boulevard-bebouwing en het lage vissersdorp. Een geleidelijke overgang langs De Grent is hier meer op zijn plaats. De goot/bouwhoogten van 6 en 8m sluiten aan op de naastliggende panden aan de Abr. van Rooyenstraat.	-
1.5	Er zal sprake zijn van planschade, aangezien de waarde van het perceel daalt. Het heeft ook gevolgen voor de WOZ-waarde.	Voor een tegemoetkoming in planschade is een aparte procedure van toepassing. In die procedure zal beoordeeld worden of er sprake is van planschade en hoeveel deze dan zou bedragen.	-
2			
2.1	<p>Indiener verzoekt het terras(gebouw) op te nemen in het bestemmingsplan. Dat is vergund op basis van bestemmingsplan Noordboulevards. Het betreft een strook van 10m. breed en 8m diep. Deze strook is ten onrecht wegbestemd.</p> 	<p>Het terrasgebouw is in 1984 vergund (nr. 1984-254). Het is inderdaad niet bestemd en ligt buiten het bouwvlak. Dit geldt overigens ook voor de naastgelegen panden (zie luchtfoto).</p> <p>In het voorheen geldende bestemmingsplan Noordboulevards was er een bestemming Terras, waar tot 4m hoogte gebouwd mocht worden, maar geen gebouwen waren toegestaan. Deze zone is bij de nrs. 9-14 wel opgenomen als regulier bouwvlak. Daarom zullen ook in dit blok de bouwvlakken vergroot worden met een strook met max. bouwhoogte 4m, overeenkomstig de bestaande terrasgebouwen. Inclusief de functieaanduiding 'gemengd'.</p>	

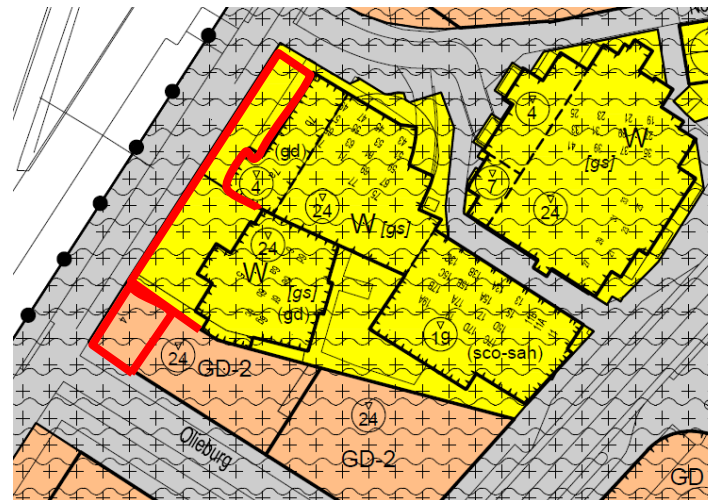
Dit betekent dat het plangebied vergroot wordt met de hieronder indicatief aangegeven strook.



In deze strook worden de geldende bestemmingen en dubbelbestemmingen overgenomen van bestemmingsplannen Zeewaardig en Grondwater.

Er worden bouwvlakken opgenomen met een max. bouwhoogte van 4m.

Binnen Wonen wordt op dit bouwvlak tevens de functie-aanduiding 'gemengd' opgenomen.



3. Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. zienswijzen

De voorgestelde aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit 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. Daarnaast worden onderschikte tekstaanpassingen doorgevoerd.

3.1 Wijzigingen op de verbeelding

Zie 2.1

3.2 Wijzigingen in de regels

Geen

3.3 Wijzigingen in de toelichting

Aanpassing paragraaf 5.2:

Gelet op het raadsbesluit van 21 september 2017 (zaaknummer : Z/17/036305 D/10250) zal het voorontwerp bestemmingsplan niet langs de raad gaan. Het college legt het voorontwerp bestemmingsplan direct ter inzage.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 23 januari tot en met 5 maart 2019 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via 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. Er Zijn drie inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Inspraakreacties Voorontwerpbestemmingsplan (Bijlage 5). De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen. Tevens zijn er ambtelijke aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting: actualisatie n.a.v. de procedure.

Aanpassing paragraaf 5.3.

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de ontwerpfase gestart. Dit is de formele bestemmingsplanprocedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd van 2 oktober t/m 12 november 2019. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn van zes weken zijn er twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 2' (Bijlage 6). In de nota is tevens aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling.

Toelichting: actualisatie n.a.v. de procedure.

Aanpassing paragraaf 5.4.

Op 24-11-2020 heeft de gemeenteraad besloten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn beschreven in de Nota van beantwoording (Bijlage 6).

Toelichting: actualisatie n.a.v. de procedure.

Toevoegen bijlagen:

Bijlage 5: Nota van Beantwoording Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan

Bijlage 6: Nota van beantwoording Ontwerpbestemmingsplan.