

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Herzien raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan "Hoek van Holland - Zuidwest".

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 3 en 4, gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.3, 2.1, 2.2, 5 en 6 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze met nummer 7 buiten behandeling te laten;
4. het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Zuidwest" met bijbehorende ondergronden BGT_10257600, BGT_10257700, BGT_10257800, BGT_10357600, BGT_10357700, BGT_10357800, BGT_10457500, BGT_10457600, BGT_10457700, BGT_10557500 en BGT_10557600 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In het gebied is geen planologisch kader meer.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

In de motie "Kustontwikkeling Hoek van Holland (18bb944) is het college door de raad verzocht om bij de opstelling van het bestemmingsplan de nog vast te stellen toeristische visie als uitgangspunt te hanteren en geen beperkingen aan de gemeenteraad mee te geven voortvloeiend uit de privaatrechtelijke overeenkomst met de Stichting Duinbehoud en de Stichting Westlandse Natuur. Uw raad is op 6 juni 2018 schriftelijk (18bb4542) geïnformeerd met een uitstelbericht over de afdoening van deze motie. Een plan voor de zuidwesthoek wordt de komende jaren opgesteld en zal te zijner tijd een aparte procedure doorlopen en aan uw raad worden voorgelegd ter besluitvorming.



Toelichting:

Aanleiding

Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Zuidwest" geldt geen planologisch kader meer. Tot 1 juli 2018 gaf de Bouwverordening nog een ruim kader, maar vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening komen te vervallen.

Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen. Doelstelling is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

Aanleiding herzien raadsvoorstel: Badweg 1

Op 12 februari 2019 heeft het college de raad het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Zuidwest" in eerste instantie ter vaststelling aangeboden. In dit raadsvoorstel werd voorgesteld om – in reactie op zienswijze 5 en 6 – ter plaatse van Badweg 1 een bouwplan voor een appartementencomplex en een wijzigingsbevoegdheid voor een wellnesscentrum op te nemen. Het appartementencomplex zou in de plaats moeten komen voor de bestaande bebouwing, te weten Het Jagershuis, een restaurant met bijgebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan had deze bebouwing een bestemming conform de bestaande situatie. Omdat uit de cultuurhistorische verkenning is gebleken dat deze bebouwing onderdeel uitmaakt van een cultuurhistorisch waardevol ensemble (militair erfgoed) was voor de bebouwing tevens een dubbelbestemming voor cultuurhistorie opgenomen.

Na het aanbieden van het bestemmingsplan voor vaststelling zijn enkele verzoeken ingediend om het Voorduin, waar het perceel Badweg 1 onderdeel van uit maakt, aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college heeft hierover nog geen definitief besluit genomen. Wel is op 19 maart 2019 door het college een besluit tot voorlopige aanwijzing genomen. Als gevolg van dit besluit is voor het Voorduin sprake van voorbescherming: bebouwing kan niet gesloopt worden.

Op dit moment kan niet voldoende worden afgewogen welke bestemming voor het Voorduin wenselijk is, totdat er definitief besluit is genomen over de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Daarbij wordt opgemerkt dat met de ontwikkelaar het gesprek is aangegaan om te bekijken of er een alternatieve oplossing is voor het bouwplan.

Voor het overige deel van het plangebied geldt op dit moment echter ook geen planologisch kader. Wel is sprake van een voorbereidingsbesluit, maar de voorbescherming daarvan geldt nog maar tot 1 juli 2019. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, wordt daarom voorgesteld om het Voorduin uit het bestemmingsplan te halen en op een later moment daarover te besluiten (door middel van een projectbestemmingsplan). Door het "knippen" van de locatie uit het voorliggende bestemmingsplan kan voor de rest van het plangebied van het bestemmingsplan "Hoek van Holland-Zuidwest" wel een bestemmingsplan worden vastgesteld.

Voor een nadere toelichting op het voorgaande, wordt tevens verwezen naar de collegebrief over dezelfde kwestie. Voorts wordt opgemerkt dat de reactie op zienswijze 5 en 6, gezien het voorgaande, is aangepast. Daarnaast stellen wij u ambtshalve u voor om het Voorduin (inclusief Badweg 1) uit de verbeelding van het



bestemmingsplan te "knippen" (zie A11). We merken daarbij op dat een eerder voorgestelde ambtshalve aanpassing geschrappt is uit voorliggende raadsvoorstel. De desbetreffende ambtshalve aanpassing had betrekking op het bestemmen van het ketelhuis gelegen in het Voorduin. Nu voorgesteld wordt het Voorduin uit het bestemmingsplan te halen, is de deze aanpassing niet meer nodig. De ambtshalve aanpassingen zijn als gevolg van het vervallen van de genoemde aanpassing, ten opzichte van het eerder voorgelegde raadsvoorstel, opnieuw genummerd. Het knippen van de locatie heeft tevens gevolgen voor de ambtshalve aanpassing A2. Deze aanpassing betreft het opnemen van de aanduiding "natuur" ter plaatse van het Voorduin. Verwezen wordt naar de toelichting op de ambtshalve aanpassing A2.

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de woonkern Hoek van Holland. Het gebied bestaat uit een gedeelte van de Noordzee, een strook strand met het aangrenzende duingebied en een kleinschalige woonwijk met bijbehorende voorzieningen. De noordelijke plangrens wordt grotendeels gevormd door het (verlengde) metrotracé van de Hoekselij (buiten het plangebied) en een gedeelte van het strand ten noorden van het Zeeplein. De oostelijke plangrens wordt gevormd door het terrein van het Loodswezen aan de Berghaven. De zuidelijke plangrens ligt halverwege de Nieuwe Waterweg en de westelijke plangrens wordt gevormd door de plangrens van het bestemmingsplan "Maasvlakte 2".

Uitgangspunten:

Voor het plangebied geldt sinds 1 juli 2018 geen planologisch kader meer. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de feitelijk, legale situatie. Enkele ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt:

- Nieuwbouwontwikkelingen:

Stationsweg (woningen):

De onbebouwde kavels aan de Stationsweg hebben een woonbestemming gekregen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden per kavel uitgegeven. Bij de uitgifte worden stedenbouwkundige randvoorwaarden als uitgangspunt genomen. Deze zijn naar de planregels vertaald.

Berghaven-Noord (woningen):

De veertien nog onbebouwde kavels voor woningbouw zijn bestemd conform de verleende vrijstelling (artikel 19 WRO).

Badweg 1 (woningen en horeca):

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben reclamanten 5 en 6 een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van 19 appartementen en een restaurant. In navolging daarvan hebben reclamanten tevens een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan met het verzoek deze aanvraag mee te nemen in het bestemmingsplan (zie reactie op zienswijzen 5 en 6).

- Kustbebouwing op het strand

Op het strand zijn de bestaande horecapaviljoens/strandpaviljoens met terrassen bestemd. Ook de vergunde Beachvilla's van Landal zijn bestemd conform de in 2015 verleende omgevingsvergunning.

- Westelijke duingebied (tussen strand en Rivierkant)

Het strandparkeerterrein en het direct aangrenzende duingebied zijn bestemd conform de feitelijke situatie. Er zijn plannen voor herontwikkeling van dit gebied (o.a.



verblijfsrecreatiepark), maar die ontwikkeling is onvoldoende concreet voor dit bestemmingsplan. Door vastlegging van de feitelijke situatie wordt de herontwikkeling van dit gebied door dit bestemmingsplan niet beperkt en komt daarmee tegemoet aan de motie "Kustontwikkeling Hoek van Holland" (18bb944).

- Oostelijke duingebied (tussen Rivierkant en Unicum)

Voor het oostelijke duingebied is in het kader van de Hoekslijn een overeenkomst gesloten met de Stichting Duinbehoud en de Stichting Westlandse Natuur. In deze overeenkomst is vastgelegd dat een gedeelte van het Voorduin is beoogd voor natuurontwikkeling en is inmiddels door de provincie aangewezen als onderdeel van NatuurNetwerkNederland. Gelet daarop is in het bestemmingsplan voor deze gronden een regeling opgenomen die de natuurwaarden beschermt.

De vergunning voor het ketelhuis in het Voorduin is inmiddels onherroepelijk geworden. Het ketelhuis is ambtshalve als bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen (zie A2).

- Unicumlocatie e.o.

Deze locatie is bestemd conform de feitelijke situatie. Op termijn zal op deze locatie mogelijk ontwikkeld worden. De ontwikkeling is op dit moment echter niet concreet.

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Verkenning voor heel Hoek van Holland is vastgesteld door B&W op 27 juni 2017. De relevante aspecten, zoals de aangewezen beeldbepalende panden die de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" hebben gekregen, zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Advisering gebiedscommissie Hoek van Holland

Algemeen

De gebiedscommissie Hoek van Holland is bij bericht van 13 juni 2018 gevraagd gekwalificeerd advies te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Bij brief van 18 september 2018 heeft de gebiedscommissie gereageerd.

Hieronder is een korte samenvatting opgenomen van het advies van de gebiedscommissie en een reactie daarop.

1. Vakantiewoningen op het strand

De gebiedscommissie verzoekt in het bestemmingsplan een regeling op te nemen dat de bestemming van de vakantiewoningen op het strand vervalt wanneer de huurcontracten zijn afgelopen en/of vergunningen zijn verlopen.

Reactie

Op 17 december 2013 heeft de voormalige deelgemeente Hoek van Holland ingestemd met de realisering van 74 vakantiewoningen op het strand. Op basis hiervan is door de gemeente een privaatrechtelijke (huur)overeenkomst opgesteld met de huurder voor een periode van 12 jaar (t/m 31 december 2026). Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 (één) jaar. Vervolgens zijn omgevingsvergunningen voor de bouw van 74 woningen verleend. De omgevingsvergunningen zijn niet gebonden aan een termijn en voor onbepaalde tijd verleend. Gelet daarop, zijn de vakantiewoningen in het bestemmingsplan opgenomen. Indien te zijner tijd sprake is van beëindiging van de vakantiewoningen dan zal dat plaatsvinden in het privaatrechtelijke spoor. Verder passen de vakantiewoningen in de ambitie van Hoek van Holland als vierseizoenenbadplaats.



2. Strandpaviljoens: terrassen

De gebiedscommissie ziet graag in het bestemmingsplan een aanvullende regeling opgenomen voor de bebouwing op de strandterrassen. Deze regeling gaat dan uit van maximaal 30 m² bebouwing waarbij aanvullend geregeld wordt dat er niet op de rand van het terras wordt gebouwd, zodat de buurman tegen een achterkant aankijkt en zichtlijnen naar het strand blijven bestaan.

Reactie

Ambtshalve wordt voorgesteld om een uitgiftepunt voor horeca met een maximum oppervlak van 30 m² mogelijk te maken. Wij verwijzen u naar ambtshalve wijziging A4.

3. Strandpaviljoens: overkappingen

De gebiedscommissie is van mening dat de overkappingen op het gedeelte van de strandtenten zou moeten worden toegestaan.

Reactie:

Ambtshalve wordt voorgesteld een bouwvlak op te nemen voor de bebouwing van de strandpaviljoens. Wij verwijzen u naar ambtshalve wijziging A4. De overkappingen van de terrassen van de strandpaviljoens vallen binnen het bouwvlak en zijn daarmee toegestaan.

4. Strandpaviljoens: rooilijn

De commissie ziet graag dat binnen het aanduidingsvlak van de strandtenten en het terras de rooilijn voor de strandtenten wordt opgenomen zodat duidelijk wordt dat opstallen aan de landzijde van het vlak mogelijk zijn en het strandterras aan de zeezijde.

Reactie

Ambtshalve wordt voorgesteld om de voorgestelde rooilijn op te nemen voor de strandtenten. Wij verwijzen u naar ambtshalve wijziging A4.

5. Industriegeluid

De commissie adviseert om extra aandacht voor de buitenproportionele geluidshinder zoals deze in Hoek van Holland wordt ervaren en extra energie te steken in het voltooiën van de sanerings-/eindcontour van Maasvlakte/Europoort, zoals vastgelegd in het Regionaal Afspraken Kader (hierna: het RAK).

Reactie

De kern Hoek van Holland ligt binnen de geluidscontour van het (gezoneerde) industrieterrein Maasvlakte/Europoort. De geluidsbelasting van het havengebied wordt getoetst aan deze contour. In het RAK (bestuursovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam (en andere regiogemeenten), de provincie Zuid-Holland, het Rijk en de toenmalige belangenbehartiger van het havenbedrijfsleven) zijn afspraken gemaakt dat er een eindcontour wordt vastgesteld met als doel de sanering van het industrielawaai. Dit is gedaan in de "Beleidsregel zonebeheerplan industrielawaai Rijnmond-West", waarin tevens is vastgelegd op welke wijze en binnen welke termijn de eindcontour kan worden bereikt.

Bij de havenbestemmingsplannen voor Maasvlakte en Europoort zijn de huidige en verwachte benutting van de beschikbare geluidruimte onderzocht. Er wordt weliswaar voldaan aan de vastgestelde maximaal toelaatbare geluidsbelastingen bij woningen en de beoogde eindcontour wordt voor 2025 grotendeels gehaald of benaderd. Met behulp van een geluidsverkaveling kan een bijdrage worden geleverd aan het halen van de eindcontour.



Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 22 juni 2018 tot en met 2 augustus 2018. De volgende reclamanten hebben hun zienswijze tijdig naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan, behoudens reclamant nummer 7. Deze zienswijze 7 is buiten de termijn (op 24 augustus 2018) ingediend. Wij stellen u in beginsel dan ook voor deze zienswijze buiten behandeling te laten. Hierna is wel inhoudelijk op de zienswijze ingegaan, mocht u willen besluiten de zienswijze inhoudelijk te willen beoordelen.

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. De heer J. Vreugdenhil (Woonvreugde Makelaars te Hoek van Holland) namens reclamanten 3
4. Hoogheemraadschap Delfland
5. De heer J. Geelhoed (EBH Legal te Honselersdijk) namens de heren M.J. Moerman en J.W. Moerman te Hoek van Holland en N.V. Hotel- en Café-Restaurantbedrijf Het Jagershuis Hoek van Holland te Hoek van Holland
6. De heer J. Geelhoed (EBH Legal te Honselersdijk) namens DLN Bouwhuisen Westland B.V. te Naaldwijk
7. De heer J. Beumer namens Fort 1881

Participatie

Op 4 juli 2018 is een inloopavond georganiseerd voor bewoners, bedrijven en andere geïnteresseerden, waar men is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzerapportage

1. Reclamant 1

1.1 Waterkeringen

Reclamant wijst erop dat de waterkeringen conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dienen te worden bestemd, maar dat dat niet op elkaar aansluit.

Reactie

Een zienswijze van gelijke strekking is gemaakt door de beheerder van de waterkering, het Hoogheemraadschap Delfland (reclamant 4). Ondanks betrachte zorgvuldigheid en overleg met het Hoogheemraadschap is de vertaling van de informatie niet correct op de verbeelding weergegeven en wordt voorgesteld dit te repareren. Wij danken reclamant voor zijn opmerking.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de voorgestelde aanpassing verwijzen wij u naar onze reactie bij reclamant 4).

1.2 Stikstof (PAS)

Reclamant doet de suggestie om in paragraaf 6.8.1 te verduidelijken dat het overgrote deel van de woningbouw van het prioritaire project "Woningbouw Zuid- en Westrand Hoek van Holland" buiten het plangebied ligt.

Reactie

Wij danken reclamant voor zijn opmerking en passen de tekst in de toelichting aan.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting

Toevoegen aan paragraaf 6.8.1:

"Dit prioritaire project bestaat uit circa 300 woningen (Korrelbeton, L'Avenue, Stationsweg en Berghaven). Het merendeel van deze woningen is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan."

1.3 Voorstel bestemming 'Groen' met aanduiding 'natuur'

Reclamant opteert ervoor om aan de gronden met de bestemming "Groen" rondom de flatgebouwen aan de Strandweg de aanduiding "natuur" toe te voegen. Hij stelt dat voor het gebied specifieke eisen voor het behoud van het natuurlijke landschap (ook na aanleg van de Hoekselijn) dienen te worden gesteld.

Reactie

De aanduiding "natuur" is in het bestemmingsplan voorbehouden aan de gronden die onderdeel uitmaken van het NatuurNetwerkNederland.

Het gebied, waar reclamant op doelt, heeft geen dergelijke natuurstatus. Wij achten de bestemming "Groen" daarom een passende bestemming voor deze gronden en zien geen reden om de bestemming "Groen" voor dit gebied nader te specificeren met natuurwaarden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Reclamant 2

2.1 Artikel 11 "Natuur – recreatie"

Reclamant opteert voor een aanpassing van artikel 11 "Natuur – recreatie", omdat naar zijn mening zowel vakantiewoningen als strandpaviljoens binnen de aanduidingen zijn toegestaan. Hij geeft aan dat binnen de aanduiding voor strandpaviljoens alleen strandpaviljoens zouden moeten zijn toegestaan en datzelfde geldt voor de vakantiewoningen.

Reactie

Het strand heeft de bestemming "Natuur – recreatie" gekregen. Binnen deze bestemming is de bebouwing, zoals de strandpaviljoens en de vakantiewoningen (in het plan gedefinieerd als zomerhuizen), op de verbeelding met verschillende aanduidingen opgenomen.

De strandpaviljoens hebben de aanduidingen "gemengd" en "horeca" gekregen. In artikel 11, lid f en g van de planregels is bepaald dat de strandpaviljoens uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "gemengd" en "horeca".

De zomerhuizen hebben de aanduiding "recreatie" gekregen. In artikel 11, lid e van de planregels is bepaald dat de zomerhuizen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "recreatie".

In het ontwerpbestemmingsplan is dus uitgesloten dat binnen de ene aanduiding de bouwmogelijkheden van de andere aanduiding worden gerealiseerd.



Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Vakantiewoningen

Reclamant wenst dat in het bestemmingsplan een maximale termijn zou moeten worden vermeld voor de vakantiewoningen op het strand met de toevoeging dat er na die termijn geen woningen meer mogen staan.

Reactie

Op 17 december 2013 heeft de voormalige deelgemeente Hoek van Holland ingestemd met de realisering van 74 vakantiewoningen op het strand. Op basis hiervan is door de gemeente een privaatrechtelijke (huur)overeenkomst opgesteld met de huurder voor een periode van 12 jaar. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 (één) jaar.

De omgevingsvergunningen zijn niet gebonden aan een termijn en voor onbepaalde tijd verleend. Gelet daarop, zijn de vakantiewoningen in het bestemmingsplan opgenomen. De vakantiewoningen passen in de ambitie van Hoek van Holland als vierseizoenenbadplaats. Indien te zijner tijd de vakantiewoningen moeten worden verwijderd, dan zal dat plaatsvinden in het privaatrechtelijke spoor.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. De heer J. Vreugdenhil (Woonvreugde Makelaars te Hoek van Holland) namens reclamanten 3

Reclamant geeft aan dat recent de functie van het pand aan Seinpad 51 is gewijzigd van woonhuis met bed&breakfast naar wonen.

Reactie

Recent heeft inderdaad een functiewijziging plaatsgevonden van het pand aan Seinpad 51. Dit is echter abusievelijk niet opgenomen in het bestemmingsplan. Wij stellen u voor deze functiewijziging alsnog daarin op te nemen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging



4. Hoogheemraadschap Delfland

Reclamant heeft het beheer over twee waterkeringen, die deels in het plangebied zijn gelegen. Reclamant constateert voor beide waterkeringen dat deze enige aanpassing behoeve qua wijze van bestemmen en wijzen daarvoor naar de Legger.

Reactie

In het plangebied liggen twee waterkeringen, die in beheer zijn van het Hoogheemraadschap, te weten de Zeewering en de Delflandsedijk.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de Zeewering de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" gekregen en de bijbehorende beschermingszone is vastgelegd met de aanduiding "vrijwaringszone – duin". De Delflandsedijk heeft de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" gekregen en de bijbehorende beschermingszone is vastgelegd met de aanduiding "vrijwaringszone – dijk".

Nadere beschouwing van de Legger en overleg met het Hoogheemraadschap wijzen inderdaad uit dat deze dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen abusievelijk niet geheel juist zijn weergegeven en dienen te worden aangepast.

Wij stellen u de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" en de bijbehorende gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone – dijk" en "vrijwaringszone – duin" aan te passen en in overeenstemming te brengen met de Legger.

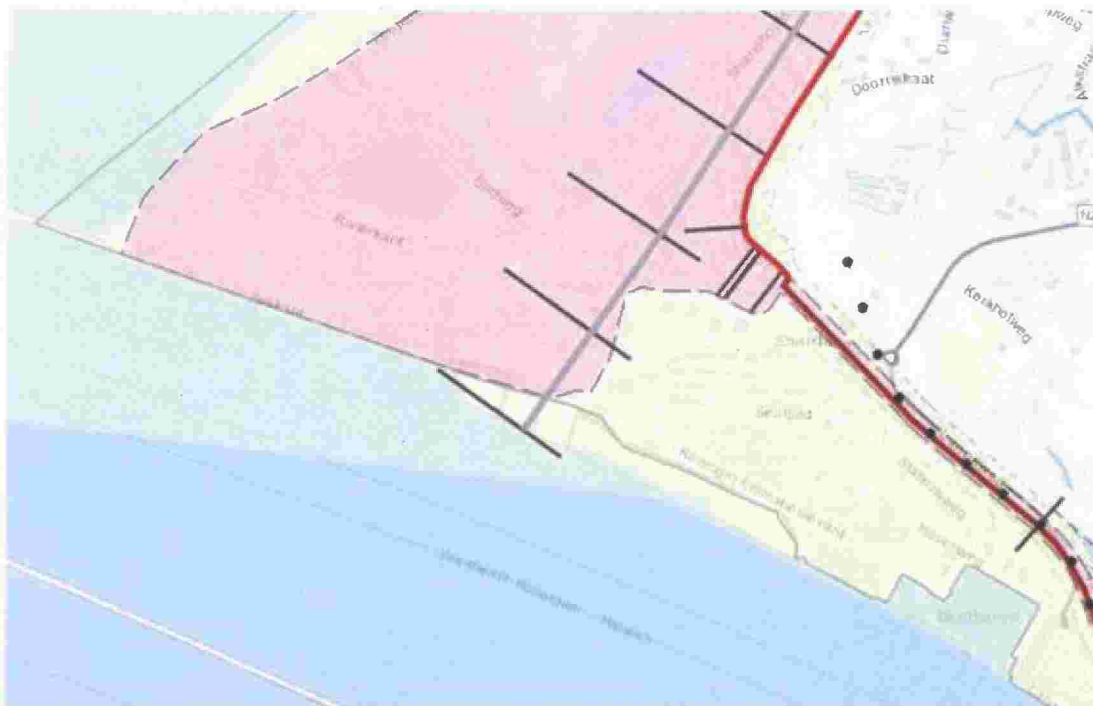
Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan





Voorgestelde wijziging (dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" is roze gekleurd; de gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone – dijk" (zuidzijde) en "vrijwaringszone – duin" (westzijde) zijn geel gekleurd).

5. De heer J. Geelhoed (EBH Legal te Honselersdijk) namens de heren M.J. Moerman en J.W. Moerman te Hoek van Holland en N.V. Hotel- en Café-Restaurantbedrijf Het Jagershuis Hoek van Holland te Hoek van Holland

Reclamanten zijn eigenaar van de gronden aan de Badweg 1 te Hoek van Holland. De bovengenoemde rechtspersoon is erpachter van deze gronden en in de gebouwen wordt door haar een restaurant geëxploiteerd.

Reclamanten hebben plannen voor herontwikkeling van deze locatie. Zij hebben daartoe aanvragen ingediend. Omdat inmiddels geen bestemmingsplan meer geldt voor de gronden van reclamant gelden volgens hen onbepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze gronden. Zij zijn van mening dat deze bouw- en gebruiksmogelijkheden bij een opvolgend bestemmingsplan in beginsel moeten worden gerespecteerd.

Reclamanten constateren dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan op deze gronden geen mogelijkheid voor uitbreiding of herontwikkeling wordt geboden. Reclamanten brengen naar voren dat zij wel bereidheid bij de gemeente merken om aan enige ontwikkeling van deze gronden medewerking te verlenen.

Reactie

Voor Badweg 1 zijn verzoeken ingediend om het Voorduin, waar het perceel Badweg 1 deel van uitmaakt, aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college heeft nog geen definitief besluit genomen over deze aanwijzing. Dat gebeurt pas als alle informatie is verzameld om een goede afweging over de verzoeken te maken. Teneinde de gebouwen op het perceel Badweg 1 (het Jagershuis met bijgebouwen) in afwachting van het definitieve besluit te beschermen tegen sloop, is door het college op 19 maart 2019 een besluit genomen om het Voorduin voorlopig aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Totdat het college een definitief besluit heeft genomen over de verzoeken om het Voorduin als gemeentelijk monument aan te wijzen, kan geen zorgvuldige afweging



worden gemaakt over de bestemming van het perceel Badweg 1, mede gezien de wens van reclamanten om ter plaatse een appartementengebouw te realiseren.

Voor het overige deel van het plangebied geldt op dit moment echter ook geen planologisch kader. Wel is sprake van een voorbereidingsbesluit, maar de voorbescherming daarvan geldt nog maar tot 1 juli 2019. Om ongewenste ontwikkelingen voor te voorkomen, wordt daarom ambtshalve voorgesteld (A11) om het Voorduin uit het bestemmingsplan te halen en op een later moment daarover te besluiten (door middel van een projectbestemmingsplan). Daarbij kunnen dan ook de uitkomsten van de gesprekken met reclamanten betrokken worden. Naar aanleiding van de verzoeken het Voorduin als gemeentelijk monument aan te wijzen, is de gemeente namelijk met reclamanten het gesprek aangegaan over alternatieve oplossingen. Tot nog toe zijn deze gesprekken constructief verlopen. Door het "knippen" van de locatie uit het voorliggende bestemmingsplan kan voor de rest van het plangebied van het bestemmingsplan "Hoek van Holland-Zuidwest" wel een bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor het Voorduin kan de tijd genomen worden om een weloverwogen besluit te nemen over de verzoeken tot aanwijzing als gemeentelijk monument.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. De heer J. Geelhoed (EBH Legal te Honselersdijk) namens DLN Bouhuisen Westland B.V. te Naaldwijk

Reclamant heeft een overeenkomst met de eigenaren van de gronden aan de Badweg 1 te Hoek van Holland (reclamant 5) als ontwikkelaar voor de herontwikkeling van deze gronden.

Reclamant concludeert dat op basis van het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid voor uitbreiding of herontwikkeling voor de gronden aan Badweg 1 wordt geboden. Reclamant brengt naar voren dat hij wel bereidheid bij de gemeente merkt om aan ontwikkeling van deze gronden medewerking te verlenen.

Reactie:

De zienswijze komt overeen met zienswijze van reclamant 5 en daarom verwijzen wij voor onze reactie op de zienswijze naar de reactie onder reclamant 5.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



7. De heer J. Beumer namens Fort 1881

Opgemerkt wordt dat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend. Om die reden stellen wij u in beginsel voor de zienswijze buiten behandeling te laten. Indien de zienswijze toch inhoudelijk wordt behandeld stellen wij u het volgende voor.

Reclamant wenst dat op het officiersterrein naast de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor logies nog meer logiesfuncties worden toegevoegd. Daarmee kan hij zijn businesscase voor het Fort 1881 en het officiersterrein sluitend krijgen.

Reactie:

Het officiersterrein waar de zienswijze van reclamant betrekking op heeft is in eigendom van het Rijk. Reclamant is eigenaar van het naastgelegen Fort 1881 aan de Stationsweg en heeft de wens om het aangrenzende officiersterrein te exploiteren.

Het officiersterrein heeft de bestemming "Cultuur en ontspanning" gekregen. Deze gronden zijn ter plaatse van de aanduiding "horeca" te gebruiken voor logiesfunctie. De bestaande gebouwen op het officiersterrein, het marechausseegebouw en de fortwachterswoning, hebben deze aanduiding gekregen en zijn dus als zodanig te gebruiken. Dit komt overeen met de plannen van reclamant uit 2016.

In 2018 heeft reclamant zijn plannen aangepast. De plannen zijn uitgebreid met extra logiesmogelijkheden op het terrein in nieuwe bebouwing.

Het Fort 1881 speelt een belangrijke rol in het kader de ambitie van Hoek van Holland als vierseizoenenbadplaats. Een functie in het Fort die de toegankelijkheid en exploiteerbaarheid verbetert achten wij daarom gewenst. Het voorstel van reclamant om de bestaande (deels monumentale) bebouwing te gebruiken voor logies vinden wij van toegevoegde waarde en daarom is deze functie mogelijk in de bestaande panden.

Ten aanzien van zijn nieuwe plannen voor nieuwbouw op het terrein zijn wij in gesprek met reclamant. Wanneer de ontwikkelingen in dat kader verder zijn uitgewerkt en gewenst, dan zullen die met een gepaste procedure met eigen inspraak mogelijk kunnen worden gemaakt. Als ambtshalve wijziging A10 wordt voorgesteld over de plannen een passage in de toelichting op te nemen.

Voorstel:

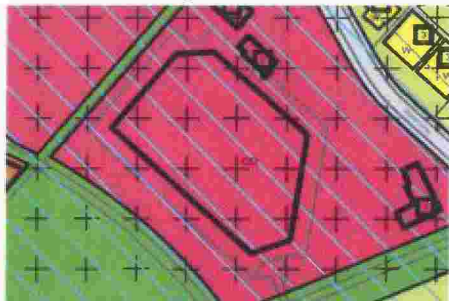
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



AMBTSHALVE AANPASSINGEN

A1 Fort 1881

Voorgesteld wordt het aantal bouwlagen ook toe te voegen aan het fortgebouw, omdat die aanduiding ontbreekt.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

A2 Aanduiding "natuur" Voorduin op de verbeelding

De aanduiding "natuur" voor het Voorduin was wel al geregeld in de planregels, maar ontbrak abusievelijk op de verbeelding. Vanwege de ambtshalve aanpassing A11 is het Voorduin uit het bestemmingsplan gehaald. Om die reden is alleen nog sprake van een aanduiding "natuur" zoals hieronder weergegeven (blauw gestreepte arcering).

Verbeelding



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

A3 Strandpaviljoens

Recent is met de exploitanten van de strandpaviljoens overleg geweest over de wensen van de strandpaviljoens (zie ook reactie gebiedscommissie). Naar aanleiding daarvan wordt voorgesteld om de volgende aspecten op te nemen ten aanzien van de strandpaviljoens:

- De strandpaviljoens mogen het bestaande betonpad niet overschrijden. Om dit te borgen zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen waarbinnen de strandpaviljoens uitsluitend mogen worden gebouwd;
- Op de terrassen is per strandpaviljoen een uitgiftepunt voor horeca toegestaan van maximaal 30 m² en een maximum bouwhoogte van 2,6 meter. Deze bepaling zal worden opgenomen in de regels;
- Vanuit het oogpunt van brandveiligheid is het wenselijk een minimale afstand tussen de strandpaviljoens te bewaren van 5 meter. Deze bepaling zal worden opgenomen in de regels.



Regels

Voorgesteld wordt in artikel 11.2.1, onder c, sub 1 ("Natuur – recreatie") toe te voegen: *waarbij deze gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;*

Voorgesteld wordt in artikel 11.2.1, onder c ("Natuur – recreatie") toe te voegen: *buiten het bouwvlak per strandpaviljoen/horecapaviljoen uitsluitend één bouwwerk in de zin van een uitgiftepunt voor horeca is toegestaan, waarvan de maximum oppervlakte 30 m² mag bedragen en de maximum bouwhoogte 2,6 meter mag bedragen*

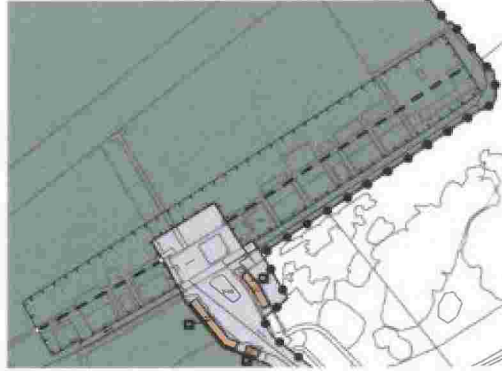
Voorgesteld wordt in artikel 11.2.1, onder c ("Natuur – recreatie") toe te voegen: *de afstand tussen horecapaviljoens/strandpaviljoens onderling ten minste 5 meter dient te bedragen.*

Verbeelding

Voorgesteld wordt in de aanduiding "gemengd" van de bestemming "Natuur – recreatie" een bouwvlak op te nemen, zodat de strandpaviljoens uitsluitend binnen dit bouwvlak mogen worden gerealiseerd.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



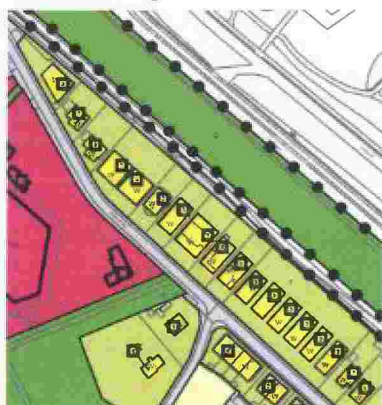
Voorgestelde wijziging

A4 Stationsweg

Voor deze stook vrije kavels aan de Stationsweg worden de volgende aanpassingen voorgesteld. Voorgesteld wordt de bestemming "Wonen" op de meest linker kavel te wijzigen in "Groen" met de aanduiding "parkeerterrein" vanwege de zeer ongunstige ligging en afmetingen van deze kavel voor een woning. Voorgesteld wordt tevens de aparte bestemmingen "Wonen" voor de nog braakliggende percelen tot één bestemming "Wonen" te maken, waardoor de uitgifte van de percelen wordt vergemakkelijkt.



Verbeelding



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Het Havenbedrijf heeft in eerste instantie een zienswijze met enkele havengerelateerde aspecten ingediend, maar naar aanleiding van de ambtshalve aanpassingen A5, A6 en A7 de zienswijze ingetrokken.

A5 Verkeerscentrale – bestemming

In het kader van het nastreven van uniformiteit in het toekennen van gelijke bestemmingen aan dezelfde functies in Rotterdam stellen wij u voor de regeling omtrent de verkeerscentrale aan de Koningin Emmaboulevard gelijk te stellen met de verkeerscentrale in de Botlek.

Voorgesteld wordt in de bestemming “Bedrijf – Maritieme Dienstverlening” (artikel 4) de dienstverlening nader te specificeren met de term “havenfacilitair”. In relatie daarmee wordt tevens voorgesteld om aan de begripsbepalingen het begrip “havenfacilitaire dienstverlening” toe te voegen:

Regels

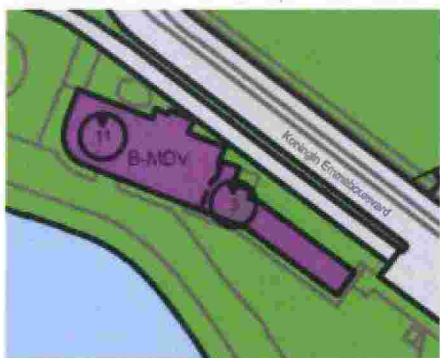
In artikel 1 het volgende begrip toe te voegen:

Havenfacilitaire dienstverlening: dienstverlening en activiteiten van algemeen belang ten behoeve van het beheer en de exploitatie van de haven, zoals faciliteiten en diensten ten behoeve van de douane, de havenmeester en hulpdiensten.

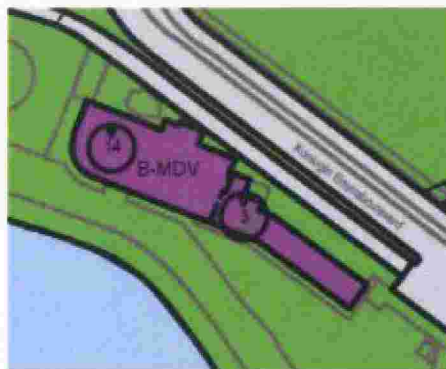
In artikel 4 “Bedrijf – Maritieme Dienstverlening” aan 4.1.a toe te voegen:
“havenfacilitaire”.

Tevens wordt voorgesteld om de bouwhoogte conform feitelijke situatie op te nemen met een hoogte van 14 meter.

Verbeelding



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging



A6 Bestemming "Water - 2" en Noorderpier

Voorgesteld wordt om aan de bestemming "Water - 2" scheepvaart met bijbehorende voorzieningen en kabels, (buis)leidingen en zinkers toe te voegen en "voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen" te schrappen.

Verder wordt voorgesteld om voorzieningen ten behoeve van de begeleiding van de scheepvaart op en rond de Noorderpier mogelijk te maken in de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied".

Regels

Toevoegen in de bestemmingsomschrijving van artikel 18 "Water - 2":

alsmede scheepvaart met bijbehorende voorzieningen en kabels, (buis)leidingen en zinkers

Toevoegen in artikel 15 "Verkeer - verblijfsgebied" het lid:

"voorzieningen ten behoeve van het functioneren van de vaarweg of haven"

A7 Luchtvaartverkeerszone

Voorgesteld wordt de aanduiding "luchtvaartverkeerszone" voor de havenhelikopter op te nemen, aansluitend op de aanduiding zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Maasvlakte". De luchtvaartverkeerszone is gelegen ter hoogte van de Noorderpier.

Regels

Artikel 29.1 Luchtvaartverkeerzone

29.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'luchtvaartverkeerzone' aangeduide de gronden zijn mede bestemd voor een vliegroute voor de luchtvaart in verband met het nabij gelegen helikopterveld.

29.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' geldt voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken een maximum bouwhoogte van 110 meter.

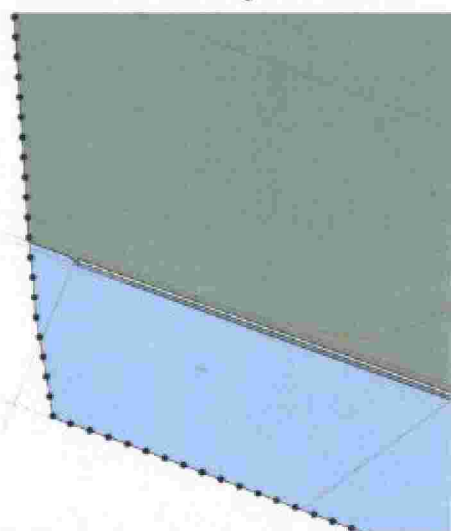
29.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 29.1.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

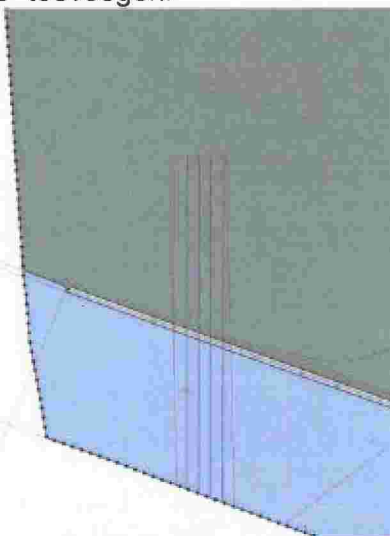
vooraf advies is ingewonnen van de beheerder van het helikopterveld.

Verbeelding:

Gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerszone" toevoegen:



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging



A8 Bouwlaag

Abusievelijk is in de begripsbepalingen niet de bepaling voor “bouwlaag” opgenomen. Voorgesteld wordt dit alsnog toe te voegen.

Regels

Toevoegen aan artikel 1:

Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het 'theoretisch profiel van een kap' wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

A9 Fort 1881 plannen

Naar aanleiding van de gevorderde plannen voor nieuwbouwplannen op het officiersterrein (zie zienswijze 7) wordt de volgende tekst in de toelichting opgenomen:

Toelichting

Aan paragraaf 4.2 toe te voegen:

Fort 1881 - officiersterrein

Voor deze locatie wordt een plan ontwikkeld voor verdere uitbreiding van de logiesfunctie op het terrein. Thans zijn de plannen nog niet concreet genoeg om al in dit bestemmingsplan te worden opgenomen, maar op termijn is het de bedoeling dat de logiesfunctie in nieuwbouw zal worden gerealiseerd. Als de plannen voldoende concreet zijn dan zullen deze met een aparte procedure kunnen worden gerealiseerd.

A10 Torpedoloods

Voor het rijksmonument de Torpedoloods zijn uitbreidingsplannen om deze aan de voorzijde uit te breiden in een vergevorderd stadium. De gemeente staat hier positief tegenover, maar de ontwikkeling was nog niet afgerond om al in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Voorgesteld wordt in de toelichting een passage op te nemen hierover:

Toelichting

Aan paragraaf 4.2 toe te voegen:

- *Uitbreiding Torpedoloods*

Voor de Torpedoloods zijn plannen om deze aan de voorzijde uit te breiden.

A11 Badweg 1 en Het Voorduin

Bij het college zijn verzoeken ingediend om het Voorduin aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college heeft nog geen definitief besluit genomen over deze aanwijzing. Dat gebeurt pas als alle informatie is verzameld om een goede afweging over de verzoeken te maken. Teneinde de bebouwing op het Voorduin, in afwachting van het definitieve besluit, te beschermen tegen sloop, is door het college op 19 maart 2019 een besluit genomen om de gronden voorlopig aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Zoals al aangegeven geldt voor het overige deel van het plangebied op dit moment echter ook geen planologisch kader. Wel is sprake van een voorbereidingsbesluit, maar de voorbescherming daarvan geldt nog maar tot 1 juli 2019. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, wordt daarom voorgesteld om het Voorduin uit het



bestemmingsplan te halen en op een later moment daarover te besluiten (door middel van een projectbestemmingsplan). Door het “knippen” van de locatie uit het voorliggende bestemmingsplan kan voor de rest van het plangebied van het bestemmingsplan “Hoek van Holland-Zuidwest” wel een bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor het Voorduin kan de tijd genomen worden om een weloverwogen besluit te nemen over de verzoeken tot aanwijzing als gemeentelijk monument

Verbeelding

Wij stellen voor de locatie uit het plangebied van het bestemmingsplan te halen zoals voorgesteld op de navolgende afbeelding (witte gebied binnen de zwarte lijn). De begrenzing is bepaald op basis van het gebied dat gebruikt wordt om onderzoek te doen in het kader van het verzoek om het Voorduin als gemeentelijk monument aan te wijzen.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde wijziging

Toelichting:

In de toelichting zullen de verwijzingen naar Badweg 1 en het Voorduin (en daarmee samenhangende verwijzingen) worden geschrapt c.q. aangepast. In paragraaf 1.3 *Ligging en begrenzing* zal kort de aanleiding worden geschetst van het “knippen” van de gronden uit de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er is in dit plan aangesloten bij de bestaande situatie. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Om die reden is geen sprake van negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Wij stellen u voor het voorstel aan de raad tot besluit bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan "Hoek van Holland - Zuidwest";

Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;

Bijlage 4: gekwalificeerd advies Gebiedscommissie Hoek van Holland.



Bestemmingsplan Hoek van Holland - Zuidwest

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2019
(raadsvoorstel nr. 19bb14058);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 3 en 4, gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.3, 2.1, 2.2, 5 en 6 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze met nummer 7 buiten behandeling te laten;
4. het bestemmingsplan "Hoek van Holland – Zuidwest" met bijbehorende ondergronden BGT_10257600, BGT_10257700, BGT_10257800, BGT_10357600, BGT_10357700, BGT_10357800, BGT_10457500, BGT_10457600, BGT_10457700, BGT_10557500 en BGT_10557600 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 mei 2019.

De griffier,

De voorzitter,