



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsbesluit 2018
Nr. 182464/182466

De raad van de gemeente Westvoorne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juli 2018;

gelet op de bij het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, wonen in het park - fase 1b behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in onder andere de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 in de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende artikelen en het Besluit ruimtelijk ordening;

BESLUIT:

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. geen milieueffectrapportage op te stellen;
- III. de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in behandeling te nemen en te beantwoorden, een en ander zoals weergegeven in de als bijlage 1 bij dit besluit gevoegde Nota zienswijzen;
- IV. het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, wonen in het park – fase 1b ongewijzigd vast te stellen in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0614.1210bpDRENKFASE1b-0100 met bijbehorende bestanden en de als zodanig gewaarmerkte analoge verbeelding.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 18 september 2018

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen

Bijlage 1 Nota zienswijzen bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, wonen in het park – fase 1b

Hoofdstuk 1

Het ontwerp van het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, wonen in het park - fase 1b heeft, in het kader van de vaststellingsprocedure van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 ter inzage gelegen. Belanghebbenden en andere geïnteresseerden konden op het gemeentehuis, online via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl het plan inzien. Tijdens deze periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in deze Nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling aan de gemeenteraad is voorgelegd. Deze nota zienswijzen is door de gemeenteraad vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de indiener van een zienswijze toegestuurd. Hiermee zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien en kan door de indiener ook worden bekeken op welke manier de gemeenteraad de zienswijze in de besluitvorming heeft betrokken.

Deze nota wordt bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het raadsbesluit. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Voor inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en de beantwoording is dit ook niet nodig.

Hoofstuk 2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Indiener 1, zienswijze ontvangen op 17 mei 2018

Zienswijze

De zienswijze is ingediend door een bewoner van de Zeeweg. De ingediende zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de planmatige indeling van het bestemmingsplan en de eventuele nadelige gevolgen die dit met zich meebrengt.

- a. Indiener stelt dat het plan niet voorziet in een passende bestemming. Daardoor zou onrecht gedaan worden aan de, door de gemeente eerder voorgestelde visie-ontwerpen voor de te realiseren woningbouw en aangrenzende percelen met bebouwing. In de visie zouden rijen met aaneengesloten bebouwing zijn voorgesteld terwijl uit voorgaande plannen en geschetste verwachtingen een veel ruimere verkaveling was voorgesteld.
- b. Aangegeven wordt dat het plan afbreuk doet aan het huidige karakter van de reeds bestaande bebouwing.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet de locatie ook van een parkvijver met groene omgeving. Indiener stelt dat het plan ervoor zorgt dat de huidige woonomgeving aan de nieuwe woonomgeving wordt onttrokken.
- d. Daarnaast voorziet het plan, volgens indiener, niet in mogelijkheden van integratie van de huidige kavels in de polder 'Drenkeling' die reeds in het bezit zijn van de huidige bewoners/eigenaren maar wel aangrenzend zijn.
- e. Indiener stelt dat met dit ontwerpbestemmingsplan voor de bewoners een niet gelijkwaardige leefomgeving gerealiseerd wordt. Verzocht wordt de plannen te herzien om zo aan de huidige leefomgeving van de bewoners aan de Zeeweg een gelijkwaardiger niveau toe te kennen met minder ingrijpende wijzigingen in hun wooncomfort.
- f. Indiener verzoekt de gemeente uitspraken te doen over te nemen maatregelen dat kappen en/of snoeien van de bomen in de toekomst niet zal plaatsvinden.
- g. Indiener behoudt zich het recht voor om gebruik te maken van een procedure tot planschade, wanneer blijkt dat hun eigendommen in economische zin schade hebben ondervonden na realiseren van het bestemmingsplan.

Beantwoording

- a. Eerder zijn de Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling (2015) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2016) vastgesteld. Deze documenten vormen de opzet naar het uiteindelijke verkavelings- en bestemmingsplan. De documenten gaan op een steeds kleiner detailniveau in op de inrichting van het gebied en dienen ook op die manier geïnterpreteerd te worden. Van gemeentelijke visie, naar harde kaders voor de ontwikkelaar, naar een juridisch bindend bestemmingsplan met exacte bestemmings- en bouwgrenzen.
De visie gaat in op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het project Drenkeling en de bijbehorende uitstraling die de gemeente voor ogen heeft. Grote waterpartijen, slingerende wegen, een bosgebied, een (verblijfs)weide en ruimte voor een parklandschap met bebouwing(fase 1) vormen de hoofdingrediënten. Met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de raad deze visie verder uitgediept tot kaders voor de ontwerpende en ontwikkelende partij. In dat Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de raad geconstateerd dat de versnipperende bebouwing in het parklandschap zoals die in de Stedenbouwkundige Visie werd gepresenteerd, op gespannen voet staat met het beoogde open karkater van het parklandschap waarin 'woningen te gast zijn'.
In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is daarom bewust gekozen om een concentratie van bebouwing langs de randen van het projectgebied te projecteren, zodat binnen het projectgebied meer ruimte ontstaat voor openheid en groen. Er is zodoende sprake van een bewuste aanpassing om op die manier zo optimaal mogelijk de sfeer van het beoogde parklandschap te creëren. Daarbij bestaat inderdaad een spanningsveld tussen de mate van openheid in het plangebied enerzijds, en de afstanden tussen de nieuwe en bestaande bebouwing anderzijds. Om hier zorgvuldig

mee om te gaan, heeft de gemeente in de verkavelingstekeningen rekening gehouden met de wijze waarop de nieuwe woningen en woonpercelen aansluiten op de bestaande woningen en woonpercelen. Dit heeft ertoe geleid dat deze verkavelingstekeningen meerdere malen zijn aangescherpt met een nadere verantwoording van de definitieve verkavelingstekening waar het bestemmingsplan op is gebaseerd en de wijze waarop daarbij rekening is gehouden met aansluiting en inpassing op de bestaande percelen. Voor de nieuwe woningen achter de Zeeweg blijkt daaruit onder meer dat de gemeente de inpassing hiervan acceptabel acht gelet op de ligging ten noorden van de bestaande woningen, de afstanden tot de bestaande woningen en het daartussen aan te leggen achterpad.

- b. De bestaande bebouwing blijft met het bestemmingsplan ongemoeid. Wel verandert de directe omgeving op ingrijpende wijze. Met name het bestaande uitzicht en de bestaande openheid achter de woningen aan de Zeeweg zal sterk ingeperkt worden. Nu bestaat niet zoiets als een recht op (behoud van) uitzicht of openheid, maar dat neemt niet weg dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig omgegaan dient te worden met het inpassen daarvan in de bestaande omgeving. Onder punt a is reeds ingegaan op de wijze waarop de gemeente dit heeft gedaan. De gemeente is daarmee van mening dat in voldoende mate rekening is gehouden met de bestaande bebouwing aan de Zeeweg.
- c. Onder punt a is verantwoord dat de gemeente aan de hand van de Stedenbouwkundige Visie en het daarop volgende Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft aangestuurd op de stedenbouwkundige opzet van fase 1 zoals deze nu in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarin is ook aangegeven dat in het SPvE een bewuste keuze is gemaakt om een deel van de nieuwe woningen meer te concentreren langs de zuidrand van het plangebied. Deze keuze is gemaakt om het parklandschap beter tot uiting te laten komen. Onder punt a is tevens ingegaan op het spanningsveld tussen openheid en concentratie van nieuwe woningen. Om die reden is zorgvuldig omgegaan met de verkaveling van die woningen. Daarnaast is het plangebied door middel van een langzaam verkeersverbindingen met de Vestalaan en Zeeweg verbonden met de directe omgeving. Het projectgebied met een kwalitatief aantrekkelijk openbaar gebied in de vorm van het parklandschap, bosgebied en waterpartijen is op die manier ook voor direct omwonenden goed en eenvoudig bereikbaar en beleefbaar.
- d. Punt c biedt ook antwoord op dit punt uit de zienswijze.
- e. De gemeente kan enkel erkennen dat met de beoogde ontwikkeling een ingrijpende wijziging plaatsvindt in de woonomgeving van de woningen aan de Zeeweg. Tegelijkertijd is zij van mening dat met de gehanteerde aanpak is gekomen tot een passende aansluiting en inpassing van fase 1 op de bestaande woonpercelen. Dit laat zich lastig uitdrukken in termen als gelijkwaardig, aangezien de bestaande situatie en nieuwe situatie zeer uiteenlopend van aard en inrichting zijn. Anders dan het aanvullen van de toelichting met een nadere verantwoording van de verkaveling en wijze van aansluiting en inpassing op de bestaande woonpercelen, ziet de gemeente geen aanleiding om de verkaveling zelf (en daarmee de bestemmings- en bouwvlakken) verder c.q. structureel te wijzigen.
- f. De aangelegde (openbare) groenstroken blijven in gemeentelijk eigendom. Dit houdt in dat de gemeente deze groenstroken ook zal onderhouden. Hieronder valt dus ook het snoeien en kappen in het kader van gebruikelijk onderhoud. Het is niet aannemelijk dat de aangelegde groenstroken en dergelijken op korte termijn zullen worden verwijderd. Zoals al eerder aangegeven zijn de stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling (2015) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2016) vastgesteld. Deze documenten vormen de opzet naar het uiteindelijke verkavelings- en bestemmingsplan. De visie gaat uit van een landgoedconcept met veel ruimte voor groen en water.

- g. De gemeente wijst erop dat indiener, zoals in de zienswijze ook wordt aangehaald, een verzoek tot planschade kunnen indienen waarin zij de door hun verwachte planschade aan de orde stellen. Dergelijke claims worden vervolgens door een onafhankelijke partij beoordeeld.

Conclusie

Gelet op de beantwoording leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2, zienswijze ontvangen op 17 mei 2018

Zienswijze

Indiener is woonachtig aan de Zeeweg. De ingediende zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de bestaande bomenrij achter de percelen aan de Zeeweg, op het achterpad en de mogelijkheid voor een langzaam verkeersverbinding.

- a. Indiener stelt dat de huidige bomenrij achter de percelen aan de Zeeweg een natuurlijke scheiding vormt tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Aangegeven wordt dat het zonde is deze bomen te kappen terwijl voldoende ruimte aanwezig is om de bebouwing meer naar het noorden te verplaatsen. Indiener is van mening dat door de bomenrij te laten staan voor de huidige bewoners van de Zeeweg de privacy gewaarborgd wordt en het groene karakter van het gebied ook voor deze bewoners blijft bestaan. Indiener verzoekt ons de groenstrook met bomen en bosschages te behouden.
- b. Indiener gaat in zijn tweede bezwaar in op de mogelijkheid om een langzaam verkeersverbinding te realiseren die aansluit op het bestaande pad tussen de woningen Zeeweg 17 en 19. Wanneer door de groenstrook tussen de huidige bebouwing en nieuwe bebouwing een langzaam verkeerroute wordt gemaakt voelt indiener zich verplicht om op zijn perceel en schutting te plaatsen om nog enige privacy te kunnen hebben. Indiener stelt dat dit in strijd is met het motto 'wonen in het park' en oneerlijk is naar de huidige bewoners toe. Indiener vraagt ons, aangezien al een achterpad gepland is achter de tuinen van de nieuwe huizen, geen extra langzaam verkeerroute door de groenstrook aan te leggen.

Beantwoording

- a. Eerder zijn de Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling (2015) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2016) vastgesteld. Deze documenten vormen de opzet naar het uiteindelijk verkavelings- en bestemmingsplan. De documenten gaan op een steeds kleiner detailniveau in op de inrichting van het gebied en dienen ook op die manier geïnterpreteerd te worden. Van gemeentelijke visie, naar harde kaders voor de ontwikkelaar, naar een juridisch bindend bestemmingsplan met exacte bestemmings- en bouwgrenzen. De visie gaat in op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het project Drenkeling en de bijbehorende uitstraling die de gemeente voor ogen heeft. Met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft de raad deze visie verder uitgediept tot kaders voor de ontwerpende en ontwikkelende partij. De raad heeft geconstateerd dat versnipperende bebouwing niet wenselijk is. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is daarom bewust gekozen om een concentratie van bebouwing langs de randen van het projectgebied te projecteren, zodat binnen het projectgebied meer ruimte ontstaat voor openheid en groen. Daarbij bestaat inderdaad een spanningsveld tussen de mate van openheid in het plangebied enerzijds, en de afstanden tussen de nieuwe en bestaande bebouwing anderzijds. Om hier zorgvuldig mee om te gaan, heeft de gemeente in de verkavelingstekeningen rekening gehouden met de wijze waarop de nieuwe woningen en woonpercelen aansluiten op de bestaande woningen en woonpercelen. In de verkaveling is rekening gehouden met aansluiting en inpassing van de bestaande percelen. Voor de nieuwe woningen achter de Zeeweg blijkt daaruit onder meer dat de gemeente de inpassing hiervan acceptabel acht gelet op de ligging aan ten noorden van de bestaande woningen, de afstanden tot de bestaande woningen en het daartussen aan te leggen achterpad. Bij dit achterpad wordt ook een groenzone met wadi gerealiseerd. Door de wadi wordt een natuurlijke scheiding gerealiseerd waarbij groen en waterberging centraal staan. Het realiseren van deze natuurlijke scheiding doet recht aan het stedenbouwkundig plan en zorgt ervoor

dat weggevallen groen wordt gecompenseerd.

De inrichting van de buitenruimte zal overigens op een later moment nog nader worden uitgewerkt. Ter plaatse van de geplande wadi zijn de mogelijkheden voor opgaand groen beperkt. Rond de geplande parkeerplaats kan worden bezien of de realisatie van enkele bomen mogelijk is. Het bestemmingsplan staat een dergelijke inrichting toe.

- b. Onder punt a is verantwoord dat de gemeente aan de hand van de Stedenbouwkundige Visie en het daarop volgende Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft aangestuurd op de stedenbouwkundige opzet van fase 1 zoals deze nu in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Zoals onder punt a al is aangegeven is zorgvuldig omgegaan met het spanningsveld tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing. Het aanleggen van een achterpad achter de nieuw te realiseren woningen is onderdeel van het Stedenbouwkundig plan. In de verkaveling van het nieuwe gebied is rekening gehouden met aansluiting en inpassing van de bestaande percelen. Voor de nieuwe woningen achter de Zeeweg blijkt dat de gemeente de inpassing hiervan acceptabel vindt. Er zal geen compleet doorgaand achterpad worden gerealiseerd. Het aanleggen van het achterpad zal gepaard gaan met het aanleggen van een groenzone met wadi. De wadi zorgt voor een natuurlijke scheiding waardoor ook hier afstand wordt gehouden tot de bestaande, hoger gelegen bebouwing aan de Zeeweg.

Conclusie

Gelet op de beantwoording leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsvoorstel 2018
Nr. 182464/182477

Rockanje, 3 juli 2018

Raadsvergadering van
18 september 2018

Agendanummer 9b

Aan

Onderwerp
Bestemmingsplan Landgoed Drenkeling,
wonen in het park - fase 1b

de gemeenteraad.

1. **Gevraagd besluit**

Vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b.

2. **Begrotingsprogramma, relatie met eerdere besluiten**

- Visie Landgoed Drenkeling, 8 september 2015
- Stedenbouwkundig programma van Eisen, 4 oktober 2016
- Grondexploitatie (herziening), 12 december 2017
- Bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, wonen in het park – fase 1 a, onherroepelijk op 1 december 2017
- Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan (175301)
- Overeenkomst Wavo Ontwikkeling B.V., wordt binnenkort aan het college voorgelegd (179169)

3. **Aanleiding**

Op basis van de Visie Landgoed Drenkeling en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, wonen in het park - fase 1b voorbereid ter vaststelling. Landgoed Drenkeling fase 1b vormt het vervolg op Landgoed Drenkeling fase 1a. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt in polder de Drenkeling, aan de noordzijde van Rockanje. Binnen het plangebied wordt het tweede gedeelte van de eerste fase van Landgoed Drenkeling mogelijk gemaakt. Fase 1b bestaat uit het realiseren van acht gelijkvloerse, grondgebonden woningen in het verlengde van de woningen die in fase 1a mogelijk worden gemaakt in het deelgebied De Lange Stallen, grenzend aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Zeeweg. Ten noorden van de woningen wordt de centrale groenzone inclusief het resterende deel van de parkvijver afgerond.

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Drenkeling, wonen in het park - fase 1b heeft van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid geweest een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor de vaststelling door uw raad.

4. **Argumenten**

Tijdens de inzageperiode zijn twee zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage bij het concept-raadsbesluit

is gevoegd. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de juridisch relevante delen van het bestemmingsplan (de verbeelding of de regels). Daarnaast is er geen noodzaak om ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan toe te voegen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een onderbouwing gegeven van de diverse

relevante omgevingsaspecten. Mede gelet ook op de relevante bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld de drempelwaarden in de Wet milieubeheer, is sprake van een dusdanig beperkte ontwikkeling dat de opstelling van een milieueffectrapportage (MER) bij het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. De impact van het bestemmingsplan op de omgeving is voldoende in beeld gebracht met de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Duurzaamheid

De woningen zullen zeer energiezuinig, toekomstbestendig en flexibel zijn. Zo zal in de wijk geen gasinfrastructuur worden aangelegd. In de uitnodiging tot inschrijving is als norm meegegeven dat de woningen minimaal moeten worden uitgevoerd met een EPC0. De inschrijving van WaVo Ontwikkeling B.V. gaat uit van een aanvullende verduurzaming naar Nul op de Meter-woningen. Afspraken over de uitvoering van de projectmatig te bouwen woningen zijn vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst die gesloten wordt met WaVo.

6. Kosten, baten en dekking

De bestemmingsplankosten kunnen worden betaald uit de grondexploitatie.

7. Communicatie

De indieners van een zienswijze krijgen uw besluit, met daarbij de beantwoording van hun zienswijze toegestuurd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke (wettelijke) wijze bekend gemaakt.

8. Toelichting

Voor een nadere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de diverse bijgaande stukken.

9. Adviezen

De commissie GG/Fin heeft unaniem instemmend geadviseerd.

Burgemeester en wethouders van Westvoorne,
de secretaris,
R.G. Beek

de burgemeester,
P.E. de Jong