



Registratienummer: Z -20-128521/149713

Nota van zienswijzen 'Havenstadt fase 4 Stad aan 't Haringvliet'

Het ontwerp bestemmingsplan "Havenstadt fase 4 Stad aan 't Haringvliet" heeft van 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Gedurende de termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen.

Hieronder worden deze zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat bij de beantwoording niet de volledige inhoud is betrokken. Bij de beantwoording is de volledige inhoud in acht genomen.

Zienswijzen

Indiener	Datum	Registratie
No. 1 Reclamant 1	07-02-2022	221042
No. 2 Reclamant 2	26-01-2022	218905
No. 3 Reclamant 3	03-02-2022	219291
No. 4 Provincie Zuid-Holland	07-03-2022	220801

Zienswijze 1 nummer 221042

Deze zienswijze is ingediend op 7 februari 2022 en door de gemeente op die datum ontvangen.

In de zienswijze worden door reclamant het volgende punt naar voren gebracht.

Ontsluiting bouwverkeer en luchtkwaliteit

Reclamant stelt dat er een ontsluitingsweg via de Vrouwtjesweg moet komen voor het bouwverkeer. Het extra verkeer zorgt namelijk op de Molendijk voor veel uitlaatgassen en vervuiling.

Beantwoording zienswijze

Ontsluiting bouwverkeer en luchtkwaliteit

Voor de bouwfase worden maatregelen genomen om de overlast te beperken. De maatregelen worden voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning bouwen uitgewerkt. Dit betreft een uitvoeringsaspect en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het aspect luchtkwaliteit is onderbouwd in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toetsing blijkt dat het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen aan de ontsluitende wegen verslechtert dan ook niet in betekenende mate en om die reden is het plan ruimtelijk aanvaardbaar te achten.

Zienswijze 2 nummer 218905

Deze zienswijze is ingediend op 26 januari 2022 en door de gemeente op 27 januari 2022 ontvangen.

In de zienswijze worden door reclamant de volgende punten naar voren gebracht.

Huidige verkeersproblematiek Molendijk

Reclamant benoemt dat het onderzoek naar verkeer op de Molendijk (begin 2021) foutief is uitgevoerd en de belofte om een gedegen onderzoek uit te voeren nooit is nagekomen. Hiernaast zijn er geen fysieke maatregelen aan de weg genomen om de 30 km/h zone te handhaven.

Ontsluitingsweg Vrouwtjesweg

De Molendijk is een belangrijke ontsluitingsweg van het dorp. Omdat de wijk Havenstadt slechts 1 ontsluitingsweg heeft, ontsluit het verkeer vanuit deze wijk volledig op de Molendijk. Hiermee komt het extra verkeer langs circa 50 tot 100 woningen. Wanneer een ontsluiting op de Vrouwtjesweg wordt gerealiseerd, passeert dit verkeer slechts 1 woning. Hiermee wordt de Molendijk ontlast.

Overlast verkeer Molendijk

Reclamant stelt dat het verkeer op de Molendijk (30 km/h) te hard rijdt, namelijk tussen de 60 km/h en 100 km/h. Door de wijk Havenstadt verder uit te breiden zonder een goede ontsluiting neemt de overlast aan de Molendijk toe. De verkeersoverlast bestaat uit lawaai, gevaar en toenemende uitstoot van schadelijke stoffen. Hiernaast stelt reclamant dat bij meer verkeer ook meer opstopping ontstaat bij de wegversmalling bij de molen. Hier moeten meer auto's tot stilstand komen, dit zorgt voor het blazen van schadelijke stoffen in de naastgelegen woning. De woning is hiertegen niet bestand. Het woongenot neemt hierdoor af, hiervoor stelt de reclamant de gemeente Goeree-Overflakkee aansprakelijk.

Beantwoording zienswijze

Huidige verkeersproblematiek Molendijk

De gemeente is op de hoogte van de huidige verkeersproblematiek op de Molendijk. Het bestemmingsplan heeft hier geen invloed op.

Ontsluitingsweg Vrouwtjesweg

De ontsluiting via de Vrouwtjesweg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangetoond dat de omliggende wegen voldoende capaciteit bieden om de verkeerstoename van de ontwikkeling op te vangen en dat ook zonder ontsluiting via de Vrouwtjesweg sprake is van een vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbare situatie. Ten behoeve van deze eventuele toekomstige ontsluiting wordt het bouwvlak van de woonbestemming voor het appartementengebouw opgeschoven, zodat het bestemmingsplan in de toekomst een ontsluiting via de Vrouwtjesweg mogelijk maakt.

Overlast verkeer Molendijk

De handhaving van de verkeerssnelheid heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De ontsluiting is onderbouwd in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De Molendijk biedt voldoende capaciteit om de toename aan verkeer op te vangen. De inrichting van de Molendijk maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het aspect luchtkwaliteit is onderbouwd in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toetsing blijkt dat het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen van de ontsluitende wegen verslechtert dan ook niet in betekenende mate en om die reden is het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar te achten.

Zienswijze 3 nummer 219291

Deze zienswijze is ingediend op 3 februari 2022 en door de gemeente die datum ontvangen.

In de zienswijze worden door reclamant de volgende punten naar voren gebracht.

Huis van de toekomst

Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan achterhaalde feiten zijn genoemd. Hiervoor verwijst reclamant naar het 'Huis van de toekomst', welke inmiddels is verkocht aan een particulier en waarvan de waterstofinstallatie inmiddels is verwijderd. Over de uitkomsten van de proef is nooit meer iets vernomen. Ditzelfde geldt voor het 'deelauto'-project, dat een stille dood is gestorven.

Belang bestemmingsplan

Reclamant vraagt zich af in welk belang het bestemmingsplan wordt vastgesteld en vindt dat dit niet in het algemeen belang plaatsvindt. Hiernaast vraagt reclamant zich af waarom dit plan wederom in ontwerp ligt terwijl de eerdere versie niet volledig doorlopen is.

Molendijk

Reclamant vindt dat de Molendijk niet als 'grote weg' mag worden genoemd. Op de Molendijk geldt een maximale snelheid van 30 km/h, dit wijst er al op dat er geen sprake is van een 'grote weg'. Voor zwaar (bouw)verkeer levert de weg al de nodige problemen en gevaarlijke situaties op. Tijdens de bouw van Havenstadt werd, ondanks de getroffen voorzieningen, veel infrastructuur kapotgereden. Dit zal bij fase 4 ook het geval zijn. Aan de Molendijk zijn al enkele bedrijven gelegen, die al een behoorlijke belasting op deze weg hebben. Hiernaast wordt niet aan de toegestane maximumsnelheid gehouden.

Vijver

De vijver, welke in het vorige plan nog werd behouden, gaat verloren met dit plan. Hiermee gaat niet alleen de waterberging, maar ook de recreatieve functie verloren. Reclamant mist in het bestemmingsplan waar dit water wordt gecompenseerd.

Verkooprijzen

Reclamant vindt dat de aangehouden verkoopprijzen van de woningen achterhaald en onrealistisch zijn. Hiervoor verwijst reclamant naar de prijzen van het project Dock187 5^e fase in Middelharnis. Reclamant vraagt zich af of de reden om het aantal woningen te verhogen alleen maar is gedaan om het plan winstgevender te maken of toch wel om te voldoen aan de vraag naar woningen.

Ontsluiting

Reclamant wijst erop dat de omschrijving van de ontsluiting onjuist is. Het plangebied sluit namelijk eerst aan op De Redoute en pas daarna op Het Gudseke. Hiernaast is via de Lieve Vrouwepoldersdijk Middelharnis, Den Bommel als Rotterdam te bereiken.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bouw van 30 woningen kan plaatsvinden bij een goede ontsluiting. Er wordt in het bestemmingsplan echter slechts aandacht besteed aan ontsluiting van de wijk via de Molendijk. Of dat een goede ontsluiting is, vindt reclamant nog maar de vraag. Reclamant vraagt zich dan ook af welke toekomstige verbinding richting de Vrouwtjesweg wordt gerealiseerd en of er al verder plannen voor uitbreiding van de bebouwing richting deze weg zijn. Vanuit het plangebied ontsluit er nu circa 320 meter over de Molendijk, over de Vrouwtjesweg bedraagt dit circa dezelfde afstand. Dit biedt mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Reclamant noemt dat de genoemde verkeersafwikkeling in het akoestisch onderzoek niet juist is. De verkeersafwikkeling zal voornamelijk over Het Gudseke plaatsvinden, omdat deze direct aansluit op de Beneden Molendijk. Van een evenredige afwikkeling over De Redoute en Het Gudseke is geen sprake. Wanneer er een 2^e ontsluitingsweg naar de Vrouwtjesweg wordt gerealiseerd, zal het verkeer op Het Gudseke afnemen en is sprake van een evenredige afwikkeling. Ten aanzien van de gevolgen van luchtkwaliteit zal nu dus ook het zwaartepunt op Het Gudseke komen te liggen.

Verkeersveiligheid

Reclamant mist in het bestemmingsplan aandacht voor de verkeersveiligheid in de rest van de wijk. Op Het Gudseke wordt regelmatig met grote snelheden gereden, dit komt mede door de huidige inrichting als bouwweg. De huidige situatie is al onveilig en dit zal door extra verkeersdruk en het bouwverkeer alleen maar erger worden. De bewoners van Het Gudseke ervaren al 3 jaar overlast van het bouwverkeer. Dit kan worden opgelost door een bouwweg via de Vrouwtjesweg te realiseren.

Reclamant stelt voor om de ontsluiting van de Vrouwtjesweg naar voren te trekken en op de ontsluiting een rotonde aan te leggen. Dit zorgt namelijk voor snelheidsreductie op deze weg. Dit zal ook een oplossing zijn voor de waterberging, naast de ontsluitingsweg kunnen sloten/singels gerealiseerd worden.

Beantwoording zienswijze

Huis van de Toekomst

In het bestemmingsplan wordt het Huis van de Toekomst genoemd als een project dat is gerealiseerd om meer aandacht te vestigen op duurzaam bouwen. Deze informatie is niet achterhaald. In deze ontwikkeling worden deelauto's toegepast.

Belang bestemmingsplan

De stelling dat het bestemmingsplan niet in het algemeen belang is, is in de zienswijze niet onderbouwd. Het algemene belang is dat woningen worden gebouwd, waaraan behoefte blijkt te zijn.

Het programma is dermate gewijzigd dat is besloten om een nieuwe procedure te doorlopen zodat eenieder wederom de mogelijkheid heeft gekregen om te reageren.

Molendijk

In het bestemmingsplan wordt de Molendijk genoemd als één van de grotere wegen van de kern Stad aan 't Haringvliet. In de toetsing voor de ontsluiting wordt de Molendijk genoemd als erftoegangsweg (30 km/h). Het is onduidelijk welk punt de reclamant hiermee naar voren wil brengen.

De gemeente is op de hoogte van de verkeersproblematiek aan de Molendijk. Voor de bouwfase worden maatregelen genomen om de overlast te beperken. De maatregelen worden voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning bouwen uitgewerkt. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Vijver

In paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht hoe de watercompensatie gerealiseerd wordt. De vijver is in de huidige situatie niet ingericht als een recreatieve vijver. Er wordt in totaal een oppervlakte van 1.040 m² gedempt. Dit oppervlak wordt in zijn geheel gecompenseerd in de waterlopen rondom (voornamelijk noordwestzijde) het plangebied.

Verkoopprijzen

De genoemde prijzen zijn verouderd. Paragraaf 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. Er blijkt behoefte te zijn aan de beoogde grondgebonden woningen.

Ontsluiting

In paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is de ontsluiting niet compleet genoemd. Deze paragraaf wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast voor wat betreft de ontsluitende wegen De Redoute en Het Gudseke en de bereikbaarheid naar Rotterdam.

De ontsluiting via de Vrouwtjesweg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat de omliggende wegen voldoende capaciteit bieden om de verkeerstoename van de ontwikkeling op te vangen. Om de ontsluiting via de Vrouwtjesweg in de toekomst mogelijk te maken, wordt het bouwvlak van de woonbestemming opgeschoven.

De ontsluitingsweg sluit direct aan op De Redoute, het is realistisch dat de bewoners ook de route via De Redoute nemen.

Verkeersveiligheid

Voor de bouwfase worden maatregelen genomen om de overlast te beperken. De maatregelen worden voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning bouwen uitgewerkt. Dit betreft een uitvoeringsaspect en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

De verkeersdruk als gevolg van de nieuwe woningen kan qua intensiteit goed worden afgewikkeld op de ontsluitende wegen. De handhaving van de maximumsnelheid is een handhavingsaspect en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 nummer 220801

Deze zienswijze is ingediend op 7 maart 2022 en door de gemeente op 8 maart 2022 ontvangen.

In de zienswijze worden door reclamant de volgende punten naar voren gebracht.

Molenbiotoop

Met betrekking tot de bescherming van de molen is een molenbiotoopregeling opgenomen onder artikel 10 van de regels van het bestemmingsplan. Deze regeling is echter in strijd met de bepalingen van artikel 6.25 van de provinciale verordening. Ten onrechte is uitgegaan van de "1/30 regel". Het plangebied is buiten BSD gelegen waarmee conform artikel 6.25, lid 1b, sub 2 van de verordening de "1/100 regel" hier van toepassing is.

Percentage sociale huurwoningen

De provinciale verordening vereist dat een bestemmingsplan welke een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, voorziet in voldoende nieuw toe te voegen sociale huurwoningen. De door Gedeputeerde Staten vastgelegde regionale woonvisie wordt gebruikt om te bepalen wat wordt verstaan onder voldoende sociale huurwoningen (artikel 6.10, lid 2 omgevingsverordening Zuid-Holland). Uit het bestemmingsplan blijkt op dit moment niet of dit plan de realisatie van (voldoende) sociale huurwoningen mogelijk maakt.

Klimaat

In relatie tot het 'Provinciaal en regionaal beleid' (paragraaf 3.2) van het ontwerpbestemmingsplan Havenstadt fase 4 attendeert reclamant op artikel 6.35a 'Risico's van klimaatverandering' van de Omgevingsverordening. In betreffende artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. In de toelichting op het 'Gemeentelijk beleid' (paragraaf 3.3) wordt slechts aangegeven het plangebied is gelegen in een zeekleipolder. In de toelichting wordt niet inzichtelijk gemaakt (in) hoe(verre) mogelijke risico's van klimaatverandering kunnen worden voorkomen en/of beperkt, dan wel aanvaardbaar worden geacht, bij realisatie van beoogde 30 nieuwbouwwoningen. Reclamant verzoekt om aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen en/of voorzieningen niet te treffen.

Beantwoording zienswijze

Molenbiotoop

De betreffende planregel wordt op dit punt aangepast.

Percentage sociale huurwoningen

Voor het percentage sociale huurwoningen heeft de gemeente overleg gevoerd met de provincie.

Deze regel wordt door middel van een wet door de Rijksoverheid verplicht. De beoogde ingangsdatum van deze wet is 1-1-2024. De provincie implementeert deze regel op dit moment al in de verordeningen en het beleid. De regel geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Goeree-Overflakkee. De gemeente is verantwoordelijk van het doorvoeren van dit beleid. In toekomstige plannen wordt hiermee rekening gehouden. De gemeente neemt contact op met de woningcorporatie om deze plannen concreet te maken.

Voor Havenstadt fase 4 geldt dat dit al een langlopend plan is en het niet meer mogelijk is om het programma aan te passen. De behoefte van de beoogde woningen is in paragraaf 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan onderbouwd. Het woningbouwprogramma volgt uit eerder afspraken met de gemeente. Voor Havenstadt fase 4 zijn in het woningbouwprogramma 30 woningen in de koopsector opgenomen. De provincie heeft hieraan goedkeuring gegeven,

Klimaat

In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt met het oog op artikel 6.35a van de provinciale omgevingsverordening een onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

De plantoelichting wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

Aanpassing paragraaf 3.1

De genoemde prijscategorieën worden aangepast. De conclusie blijft gelijk.

Toevoeging paragraaf 3.2

Het provinciaal beleid wordt geüpdatet naar aanleiding van de herziening van het provinciale beleid. Hierbij worden ook de onderdelen klimaat en sociale huur toegevoegd.

Ontsluiting (paragraaf 4.3, mobiliteit)

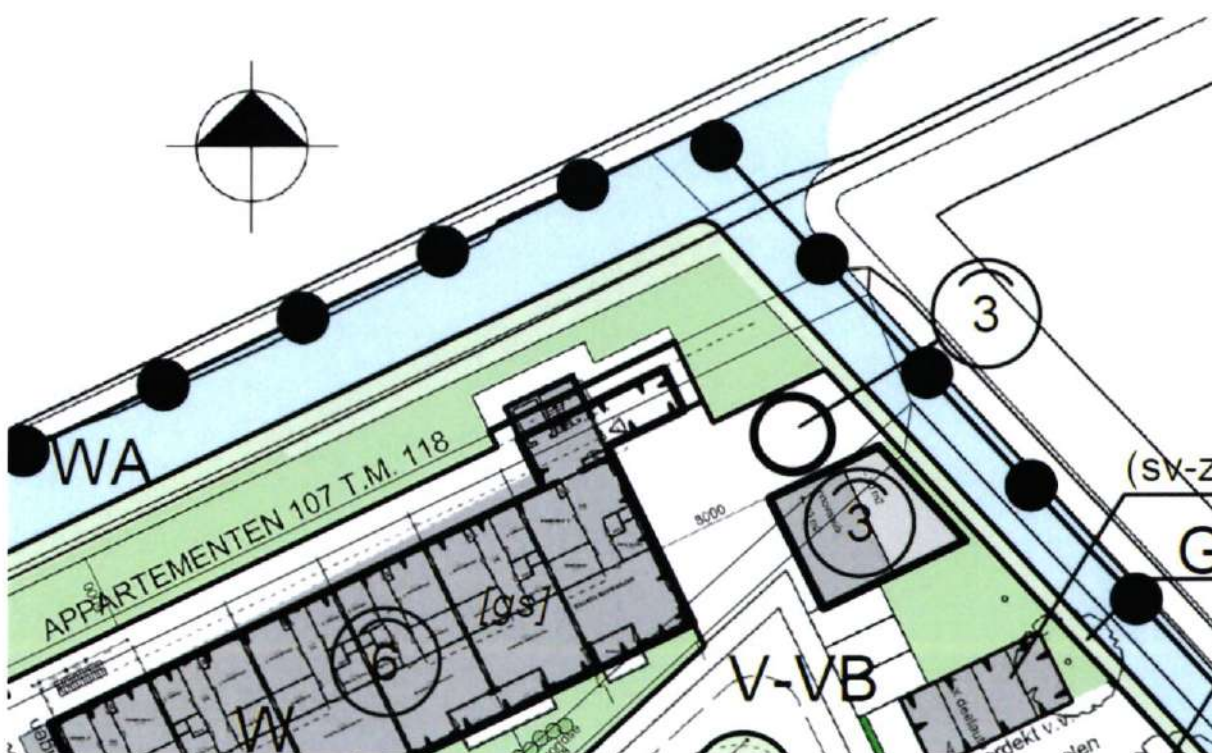
De omschrijving van de ontsluiting wordt aangepast.

De planregels worden op de volgende onderdelen gewijzigd:

10.1 Molenbiotoop

De regeling voor de toegestane bouwhoogte van de ligging in de molenbiotoop wordt aangepast naar 1/100.

De verbeelding wordt aangepast zodat het bouwvlak in de woonbestemming de toekomstige ontsluiting niet in de weg staat.

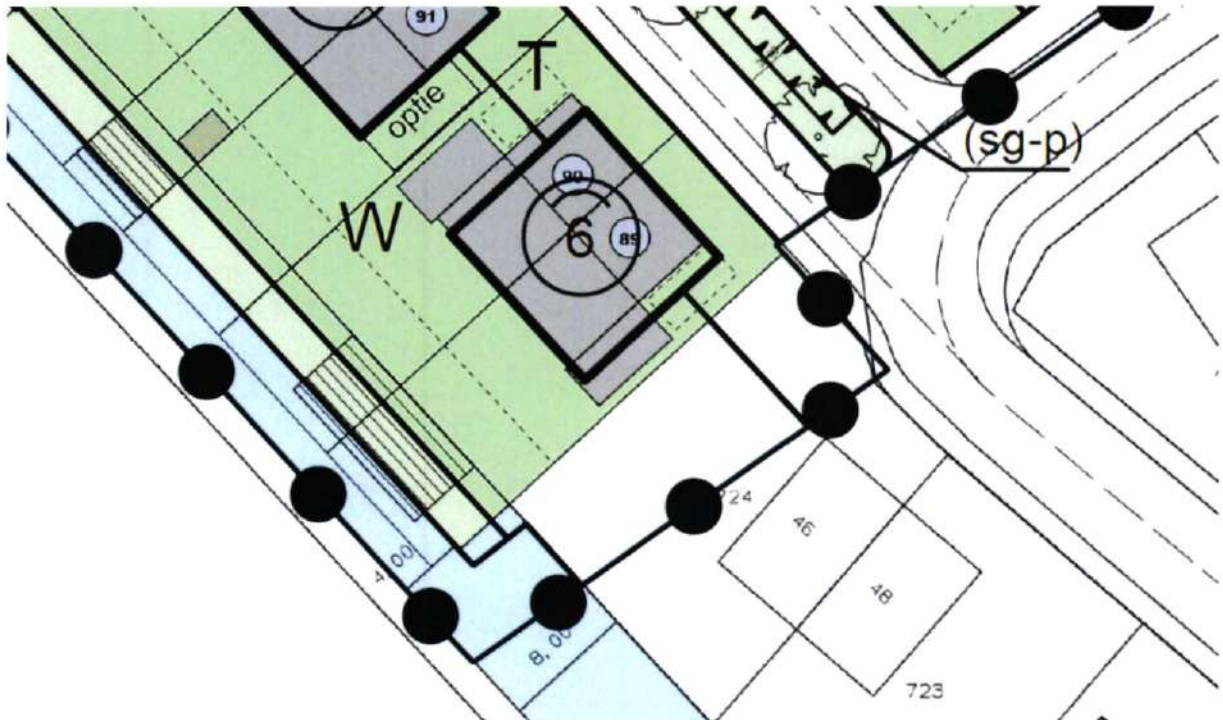


Figuur 1 OBP Havenstadt fase 4 met aanpassing bouwvlak (aanpassing in grijs).

De naar voren gebrachte zienswijzen geven verder geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan "Havenstadt fase 4 Stad aan 't Haringvliet" te wijzigen.

Ambtshalve wijziging

De verbeelding wordt aangepast naar aanleiding van het verplaatsen van het meest zuidelijk gelegen bouwvlak.



Figuur 2 OBP Havenstadt fase 4 met aanpassing bouwvlak (aangepassing in grijs).

Behoort bij besluit van de gemeente-
raad van Goeree-Overflakkee d.d.

2-6-2022 nr. 14

De griffier,

drs. G. Brand