

## **NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAK**

Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en Nota kostenverhaal  
Gemeente Hellevoetsluis  
**31 augustus 2011**

### **OPDRACHTGEVER**

Gemeente Hellevoetsluis

## INSPRAAK VOLGENS INSPRAAKVERORDENING

Het ontwerp 'Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+' en Nota kostenverhaal heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening van 19 januari 2011 tot en met 2 maart 2011 ter inzage gelegen. Ingezeten en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

In de Economische Raad van 24 januari 2011 heeft over de ontwerp structuurvisie een gedachtewisseling plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven. Verder is het ontwerp 'Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+' naar een aantal instanties gestuurd, waaronder het Waterschap Hollandse Delta en buurgemeenten.

Binnen de genoemde inspraaktermijn zijn 9 zienswijzen binnengekomen, waaronder een zienswijze van het waterschap Hollandse Delta en gemeente Brielle. Met uitzondering van openbare instanties, zijn om privacyredenen de NAW (naam- adres en woonplaats) gegevens geanonimiseerd. Onderstaand is een samenvattend overzicht opgenomen van de zienswijzen, alsmede de beantwoording daarvan.

### 1. Inspreker 1

#### Zienswijze:

- a) Inspreker geeft aan een aantal nuanceringen te missen en verzoekt deze op te nemen. Inspreker verzoekt om op te nemen dat het kostenverhaal zal worden toegepast met inachtneming van de tekst van het Besluit ruimtelijke ordening, alsmede de vigerende jurisprudentie op het terrein van kostenverhaal.
- b) Daarnaast wordt verzocht om een 'overall' toets om te voorkomen dat een redelijke exploitatie niet meer mogelijk is. Als aanvulling wordt voorgesteld op te nemen dat het kostenverhaal altijd dient plaats te vinden op basis van proportionaliteit, met inachtneming van de belang van zowel de gemeente Hellevoetsluis als de betreffende ontwikkelaar. Het kostenverhaal zal zodanig plaatsvinden, dat ontwikkeling en bouw door commerciële partijen op grond van gebruikelijke commerciële voorwaarden kan plaatsvinden.
- c) De gemeente blijft inzetten op de realisatie van het nieuwe woongebied Boomgaard (voorheen Parnassia). Dit is akkoord, doch verzoekt inspreker naast deze zienswijze bij de verdere uitwerking van het woongebied tevens rekening te houden met de brief van een ontwikkelaar d.d. 15 juli 2010.
- d) De planuitwerking is in een vergevorderd stadium. In hoeverre is bij deze planuitwerking de brief van een ontwikkelaar d.d. 15 juli 2010 op het voorontwerp exploitatieplan Boomgaard betrokken.
- e) "Vergroten van de bergingscapaciteit van het gehele stedelijke gebied ter voorkoming van wateroverlast". Inspreker gaat er hier vanuit dat de norm geldt als resultaatsverplichting en de norm plus doelstelling gezien wordt als een inspanningsverplichting.
- f) Inspreker vraagt in hoeverre het de voorkeur van de gemeente Hellevoetsluis is om anterieure overeenkomsten te sluiten boven bijvoorbeeld exploitatieplannen. Bestaat er ook gemeentelijk beleid waarin de voorkeur voor de anterieure overeenkomsten respectievelijk de exploitatieplannen is neergelegd?
- g) Inspreker geeft aan een onderbouwing aan de hand van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de opvatting van de wetgever en de relevante jurisprudentie te missen, Waarom (1) gebiedseigen kosten (2) bovenwijkse voorzieningen (3) bovenplanse vereveningen (4) bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen als kostenverhaal zouden kunnen toegepast met betrekking tot het nieuwe woongebied Boomgaard. Met name mist inspreker een onderbouwing waarom wel privaatrechtelijk (in een anterieure overeenkomst) kan worden verhaald, wat niet publiekrechtelijk (in een exploitatieplan) kan worden verhaald.
- h) Inspreker stelt dat de limitatieve lijst discutabel is.
- i) Inspreker geeft aan dat bij het berekenen van de proportionele bijdrage ook de bestaande stad als een profiterende locatie moet worden gezien in plaats van kan.
- j) Inspreker geeft aan dat hij bij de bijdrage bij anterieure overeenkomst aan gemeentelijke investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen, de onderbouwing mist waarom wel privaatrechtelijk

(in een anterieure overeenkomst) kan worden verhaald, wat niet publiekrechtelijk (in een exploitatieplan) kan worden verhaald.

### Beantwoording

- a) De gemeente zal inspreker ten dele tegemoetkomen en een deel van de nuancering opnemen. Het kostenverhaal wordt wettelijk mogelijk gemaakt in de Wet Ruimtelijke Ordening. De gemeente kan zich vinden in het toevoegen van de nuancering van het Besluit ruimtelijke ordening. De nuancering ten aanzien van de 'vigerende jurisprudentie' acht de gemeente niet noodzakelijk.
- b) Ten aanzien van het verzoek om een 'overall' toets op te nemen, zal de gemeente niet tegemoetkomen aan het verzoek. Het kostenverhaal vindt plaats met inachtneming van de mogelijkheden die de Wro de gemeente heeft gegeven. Het verzoek heeft een te grote commerciële benadering. Het kostenverhaal is noodzakelijk om onder meer ontwikkelingen die profijt hebben van ruimtelijke ontwikkelingen conform de wet te laten bijdragen aan deze ontwikkelingen. Indien hierbij de belangen van particuliere ontwikkelaars zodanig worden meegenomen dat rekening moet worden gehouden met winstmarges, dan kan het voorkomen dat de gemeente naar evenredigheid meer bijdraagt, hetgeen nu juist niet de bedoeling is. Hierbij dient te worden gesteld dat de gemeente op basis van een exploitatieplan niet meer kosten mag verhalen dan er opbrengsten zijn uit de grondexploitaties.
- c) De opmerkingen van inspreker worden ter harte genomen, doch vanwege de inhoud van de zienswijzen, met name gerelateerd aan de ontwikkeling van het project Boomgaard, acht de gemeente het relevanter en meer transparant om daar bij de ontwikkeling van Boomgaard (bestemmingsplan en exploitatieplan) meer specifiek op in te gaan. Bij het hervatten van de planologische procedure van plan Boomgaard zal opnieuw de gelegenheid worden geboden tot het indienen van een zienswijze.
- d) De opmerking van inspreker worden ter harte genomen, doch vanwege de inhoud van de zienswijze, met name gerelateerd aan de ontwikkeling van het project Boomgaard, acht de gemeente het relevanter en meer transparant om daar bij de ontwikkeling van Boomgaard (bestemmingsplan en exploitatieplan) meer specifiek op in te gaan. Bij het hervatten van de planologische procedure van plan Boomgaard zal opnieuw de gelegenheid worden geboden tot het indienen van een zienswijze.
- e) Het vergroten van de bergingscapaciteit van het bestaande stedelijke gebied is voor de gemeente een inspanningsverplichting en geen resultaatverplichting. Voor nieuw stedelijk gebied en inbreidingslocaties geldt dat de ontwikkelaar een resultaatverplichting heeft voor het maken van compenserende waterbergingscapaciteit. De omvang van de capaciteit wordt vastgesteld door het waterschap aan de hand van normen.
- f) Uit de betreffende zinsnede volgt naar het oordeel van de gemeente dat de gemeente de voorkeur heeft om anterieur te contracteren en indien dit niet mogelijk blijkt dan zal pas een exploitatieplan in procedure worden gebracht. De voorkeur van de gemeente blijkt ondermeer uit de Structuurvisie.
- g) In paragraaf 4.3.4 van de Structuurvisie is aangegeven dat in de uitvoeringsparagraaf de handelingswijze wordt vastgesteld ten aanzien van het kostenverhaal en dat deze zullen worden geconcretiseerd in een nota kostenverhaal. De stellingname dat inspreker de betreffende onderbouwing mist, acht de gemeente bevreemdend. Allereerst is Boomgaard een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die valt onder de nieuwe Wro. Immers de planologische besluitvorming hiervan vindt plaats op basis van de Wro. Dit brengt ook met zich mee dat het regime van afdeling 6.4 Wro van toepassing is, waardoor ook de mogelijkheden voor verhaal van bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling mogelijk zijn. Ten aanzien van de gebiedseigen kosten bevreemd de stellingname te meer. Immers het gaat hierbij om kosten voor ondermeer het bouw- en woonrijp maken alsmede de inrichting van de openbare ruimte. Juist voor het verhaal hiervan is afdeling 6.4. Wro bedoeld. Boomgaard is een nieuwe ontwikkeling waarvan het verhaal van kosten middels een exploitatieplan dient te geschieden op basis van artikel 6.12 Wro. De onderbouwing waarom een deel van de kosten wel privaatrechtelijk maar niet publiekrechtelijk kunnen worden verhaald is terug te vinden in artikel 6.24 Wro. Hierin staat aangegeven dat een financiële bijdrage aan

- ruimtelijke ontwikkelingen alleen bij het aangaan van een overeenkomst over de grondexploitatie kunnen worden opgenomen.
- h) De gemeente deelt de stellingname van inspreker niet. Het Bro geeft limitatief aan welke kosten wel of niet mogen worden verhaald en die zijn hier opgenomen.
  - i) Deze stellingname kan niet worden gedeeld. Hoewel het juist is dat rekening dient te worden gehouden met de bestaande stad als mogelijk profiterende locatie, wil dat niet zeggen dat dit altijd het geval is dan wel zal zijn. Hiervoor is gekozen voor kan in plaats van moeten. In de gevallen dat de bestaande stad profiteert, zal daar natuurlijk wel (op basis van criteria) rekening mee worden gehouden, maar als de bestaande stad er geen profijt van heeft en geen kosten kunnen worden toegerekend dan worden ze ook niet toegerekend.
  - j) Verwezen wordt naar het antwoord bij onderdeel 3 met verwijzing naar artikel 6.24 Wro.

## 2. Inspreker 2

### Zienswijze

Uit het ontwerp blijkt dat er voornemens zijn om de woon/ agrarische bestemming van de locatie voormalige manege Dijkweg (project 43) om te zetten in beschermd/ begeleid wonen. Inspreker heeft geen bezwaar tegen nieuwbouw noch jegens de bouw van woningen t.b.v. senioren. Wel heeft inspreker bezwaar tegen woningen t.b.v. psychiatrische patiënten dan wel andere risicogroepen. Inspreker vreest dat door de nieuwe bestemming zijn woongenot en veiligheid in het geding komt.

### Beantwoording:

Vanuit de gemeentelijke visie op de zorg zal er binnen Hellevoetsluis ook ruimte moeten zijn als inwoners met een verstandelijke beperking in een bepaalde mate van zelfstandigheid willen wonen. De mogelijkheden hiervoor zijn op dit moment beperkt, terwijl er sprake is van een toenemende behoefte aan vormen van beschermd en begeleid wonen. De locatie, zoals bijvoorbeeld Dijkweg 7, leent zich gelet op het karakter van de omgeving en ligging goed voor beschermd en begeleid wonen; een rustige omgeving en aan de rand van een wijk, waarbij er nog sprake is van enige verbinding met de samenleving. Op grond van het voorgaande biedt de structuurvisie dan ook ruimte voor dergelijke maatschappelijke voorzieningen.

Uw vrees voor aantasting van uw woongenot en veiligheid, wanneer begeleid en beschermd wonen bij u in de buurt eventueel mogelijk wordt gemaakt, kunnen wij echter niet wegnemen. De gemeente zet zich in voor een prettige en veilige woonomgeving. Mede daarom zal in het kader van concrete plannen voor beschermd en begeleid wonen dat duidelijk moeten worden en nog nadere afwegingen zal vergen.

- in hoeverre er sprake is van personen met een verstandelijke beperking die een concreet risico vormen voor zichzelf en hun omgeving; en
- op welke wijze het toezicht en de begeleiding is geregeld.

## 3. Inspreker 3

### Zienswijze

inspreker kan zich er niet in vinden dat in het gebied genoemd "Quackpolder Zuid" de mogelijkheid wordt geboden sportvelden aan te leggen voor de mogelijke verplaatsing van VV Hellevoetsluis. Als redenen wordt het volgende aangegeven:

- Invulling van het gebied Quackpolder Zuid zal de ontwikkelingskansen van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen ernstig beperken;
- Stedelijke recreatievoorzieningen leveren geen op zeer beperkt werkgelegenheid op;
- De Fazantenlaan is een betere plaats voor dergelijke stedelijke recreatievoorzieningen.

Verder wordt door de inspreker verwezen naar de zienswijze op het structuurplan 2010+.

### Beantwoording

Uw zienswijze heeft betrekking op reeds vastgesteld beleid. Immers in het vastgestelde Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is ook al de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van

sportvoorzieningen in het gebied – nu genoemd- “Quackpolder Zuid”. Het antwoord dat u in 2004 op uw zienswijze heeft ontvangen is nog steeds van toepassing. De tekst van de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ zal echter wel aangepast worden in die zin dat het bestaande sportcluster aan de Fazantenlaan als primaire locatie voor de aanleg van sportvoorzieningen zal worden aangewezen. Het vorenstaande sluit aan bij uw zienswijze. Het gebied “Quackpolder Zuid” zal dan nog wel als alternatieve locatie dienen voor de mogelijke aanleg van sportvoorzieningen.

4. Inspreker 4

**Zienswijze**

- a) Het voornemen om in de GroteZoom (25C) een waterberging te realiseren is voor mijn perceel aan de Middeweg niet zo aantrekkelijk. Nu ik daar een groot perceel in gebruik heb en daar eventueel een gedeelte komt te vervallen, wordt dit voor de bedrijfsvoering zeer nadelig. Ik verzoek u of het niet mogelijk is om andere opties te bekijken voor dit project.
- b) Verder het verzoek om de eventuele ecologische zone langs de Betjesweg (26) (Lint van Nieuwenhoorn) iets aan te passen, omdat dat mogelijk voor mijn bedrijfsvoering problemen op kan leveren.

**Beantwoording**

- a) De gemeente is niet van plan om grond van inspreker te verwerven of anderszins uit de huidige bedrijfsvoering te nemen. Het waterplan ‘gebiedseigen waterberging’(25C) maakt deel uit van de Watervisie 2030, een beleidsdocument dat in 2005 door het gemeentebestuur is vastgesteld. In de watervisie is een aantal voormalige kreken aangegeven waar de gemeente kansen ziet om gebiedseigen waterberging te maken. Deze kansen zullen in de meeste gevallen pas worden gegrepen als zich ter plaatse ruimtelijke ontwikkelingen voordoen. Dit geldt ook voor waterplan 25-C: in het plan ‘Disco’(nr. 17) stuurt de gemeente op het aanleggen van waterberging in de Middelhoekse Wetering, binnen de planlocatie van de Disco.
- b) Het is niet mogelijk om de ecologische zone langs de Betjesweg in het kader van de structuurvisie aan te passen. De zone langs de Betjesweg maakt deel uit van het Krekenplan. Het Krekenplan is een visie op kreekontwikkeling, opgesteld door de Stadsregio Rotterdam in samenwerking met de gemeente op Voorne Putten. Uitgangspunt voor de kreekontwikkeling is dat de gronden worden verkregen op basis van vrijwillige grondverwerving.

5. Inspreker 5

**Zienswijze**

inspreker constateert dat het plan niet veranderd is ten opzichte van de eerdere structuurvisie en het bestemmingsplan. De bezwaren zoals eerder verwoord in de reactie in het kader van het voorontwerp bestemming als hier herhaald en ingelast te beschouwen. De bezwaren houden met name in dat de keuzes die gemaakt zijn voor de invulling van het gebied, gezien de geringe woningaantallen en oppervlak aan voorzieningen, niet kunnen leiden tot het maken van een haalbaar plan, zodat zij verzoekt om bij het geven van een invulling aan het gebied een groter aantal woningen en voorzieningen op te nemen. Inspreker verzoekt de structuurvisie niet op deze wijze vast te stellen maar deze zodanig te wijzigen dat er sprake kan zijn van een haalbaar en realiseerbaar plan.

**Beantwoording**

In de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ is de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Boomgaard beschreven. Tevens is een aantal programmatische uitgangspunten opgenomen. Deze programmatische uitgangspunten hebben betrekking op de woningbouwaantallen en de oppervlakte aan voorzieningen; deze aantallen en oppervlaktes zijn gerelateerd aan de Woonvisie Hellevoetsluis 2010-2015+ respectievelijk Kadernota Detailhandel en Nota Horecavestigingsbeleid. Bij de vertaling van de Structuurvisie in een bestemmingsplan zal de economische uitvoerbaarheid aangetoond moeten worden. Een vergelijkbare expliciete verplichting omtrent de economische uitvoerbaarheid geldt niet voor een structuurvisie. In het kader van het bestemmingsplan zal nader onderzoek plaatsvinden omtrent de exacte te

hanteren woningaantallen en de exact te hanteren oppervlakte aan voorzieningen. Mede uit dat nader onderzoek zal dan moeten blijken of aan uw wensen tot vergroting van de woningbouwaantallen en oppervlakte aan voorzieningen tegemoet zal dan wel kan worden gekomen.

6. Inspreker 6

**Zienswijze**

Er staat dat er een focus ligt op het herinrichten van voormalige kreken ten behoeve van natuur, waterberging en ruimtelijke kwaliteit. De aanleg van een moerasachtige zone rondom de Molendijkse Wetering is ongewenst. Dit gaat ten koste van landbouwgrond.

**Beantwoording**

De herinrichting van voormalige kreken is een ambitie uit het Kreekenplan, een visie van de Stadsregio en de gemeenten op Voorne Putten. Uitgangspunt voor de kreekontwikkeling is dat er geen grond voor wordt onteigend. Daar waar een koppeling kan worden gemaakt met een ruimtelijke ontwikkeling, zoals de uitbreiding van bedrijventerrein Kickersbloem (nr. 10 op de kaart), kan met kreekontwikkeling de verplichte waterbergingsopgave worden ingevuld. Op locaties waar zo'n koppeling er niet is, kunnen gronden alleen op basis van vrijwillige grondverwerving worden verkregen.

7. Inspreker 7

**Zienswijze**

In verband met de gevolgen voor hun bedrijf kan inspreker zich niet vinden in de voorgestane ontwikkeling van natuur- en recreatievoorzieningen in de Quackpolder/ Voorweg-Noord. Tevens verwacht de inspreker dat vanwege de ligging van het natuur- en recreatiegebied Quackpolder deze weinig interessant zal zijn voor de bewoners van Hellevoetsluis.

**Beantwoording**

Met de vaststelling van het structuurplan Hellevoetsluis 2010+ heeft de gemeenteraad in 2004 de zone, waarbinnen het gebied Quackpolder valt, aangewezen als recreatieve ontwikkelingszone. Op deze manier wordt er in het algemeen belang ruimte geboden aan de mogelijke ontwikkeling van toeristisch-recreatieve voorzieningen binnen die zone in samenhang met landschapsversterking. Aangezien de gemeente nog steeds deze ruimte en mogelijkheid wil bieden is dit beleid in de ontwerp structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ voortgezet. De gemeente heeft begrip voor uw mening en is zich ervan bewust dat de uitvoering van het beleid consequenties heeft. In verband hiermee wordt ernaar gestreefd dat op een zo goed mogelijke manier én in samenspraak met de betrokken partijen gekomen wordt tot transformatie van het gebied.

Uw verwachting dat de ontwikkeling van met name het gebied Quackpolder weinig aantrekkelijk zal zijn voor de bewoners van Hellevoetsluis wordt niet gedeeld.

8. Inspreker 8

**Zienswijze**

- a) De doelstellingen op het gebied van waterkwantiteit en waterkwaliteit, zoals beschreven in de ontwerp structuurvisie, wordt ondersteund. De ontwerp structuurvisie schept daarmee dan ook een goede basis voor de waterstaatkundige belangen.
- b) Het waterschap spreekt de verwachting uit nu en in de toekomst nauw betrokken te blijven bij ontwikkelingen op het gebied van het watersysteem, de waterkeringen, de wegen en het afvalwaterketen.

**Beantwoording**

- a) Hiervan wordt kennisgenomen.
- b) De gemeente gaat ook uit van het voortzetten van de goede en constructieve samenwerking met het waterschap en onderschrijft op zich het belang van een goede waterkwaliteit en - kwantiteit.

- c) Ten aanzien van de financiële haalbaarheid acht de gemeente op dit moment de waterplannen niet haalbaar en zijn deze plannen niet meer in het kostenverhaal opgenomen.
- d) De gemeente zal gelet op het bovenstaande met het waterschap in overleg treden.

9. Inspreker 9

**Zienswijze**

De gemeente Brielle heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de ontwerp structuurvisie.

**Beantwoording**

Hiervan wordt kennisgenomen.