

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
ontwerpbestemmingsplan 'Heliushaven'

INLEIDING

In 2011 is het voorontwerp bestemmingsplan Heliushaven opgesteld en heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op 15 november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Nota van beantwoording op reacties wettelijk vooroverleg. Tevens heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Heliushaven. Van 25 november 2011 tot en met 5 januari 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan Heliushaven gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Er zijn 4 zienswijzen bij de raad ingediend. Deze zienswijzen zijn allen binnen de genoemde wettelijke termijn van 6 weken ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dat bij de conclusies aangegeven. Rekeninghoudend met de privacyregels zijn de namen en adresgegevens van particulieren niet in deze Nota van Beantwoording Zienswijzen vermeld. In verband hiermee worden de zienswijzen van particulieren voorzien van een nummer. In een besloten bijlage zijn de namen en adresgegevens van de indieners van zienswijzen opgenomen en genummerd. Deze nummering correspondeert met de gehanteerde nummering van de zienswijzen.

ZIENSWIJZE 1:

Door de indiener van de zienswijze wordt opgemerkt dat het de voorkeur zou genieten om het ontwerp bestemmingsplan actief aan de ondernemers voor te leggen, omdat de ondernemers een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het plangebied.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Derhalve heeft geen actieve benadering plaatsgevonden van de ondernemers en andere belanghebbenden die woonachtig zijn in het plangebied.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2:

In de zienswijze wordt aangegeven dat de totale oppervlakte van de steiger overeenkomt met het voorgenomen bouwplan, maar dat de oppervlakte van de toiletunit niet maximaal 12 m² moet bedragen (zoals aangegeven in artikel 10.2.3 lid c van de regels), maar minimaal 14,7 m².

In de ingediende zienswijze onder "zienswijze 3" wordt gesteld dat een oppervlakte van 25 m² beter zou passen in het kader van de verbetering van de sanitaire voorzieningen, zoals in de "Visie Watersport" is gesteld. Die maat van 25 m² zou volgens de indiener van zienswijze 3 beter passen in de ambities van de gemeente ten aanzien van de watersport.

Beantwoording

De oppervlakte van de toiletunit zal worden vergroot naar maximaal 20 m², teneinde vorm te geven aan de verbetering van de sanitaire voorzieningen ten behoeve van de watersportverenigingen in Hellevoetsluis. Een vergroting van het oppervlak van de toilet-unit naar 20 m² geeft aanzienlijk meer ruimte voor een fatsoenlijke toiletvoorziening. Die maat van 25 m² zou een verdubbeling van het oppervlak betekenen, wat wel weer heel veel meer oppervlakte zou betekenen, terwijl op 20 m² een uitstekende toiletvoorziening is te realiseren.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan. Artikel 10.2.3. lid c zal aangepast worden en zodanig dat een sanitaire voorziening van maximaal 20 m² mogelijk wordt gemaakt.

ZIENSWIJZE 3

1.

De indiener van de zienswijze geeft aan blij te zijn met de ambitie van de gemeente zoals omschreven in paragraaf 2.3.12 van het bestemmingsplan.

2.

De reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de visie op watersport zoals omschreven in paragraaf 2.3.14. Daarin staat dat de voorzieningen voor de watersport tekort zou schieten. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het tekortschieten van de voorzieningen niet van toepassing is voor de terreinen aan de westzijde van het gebied. Het verzoek aan de raad is om de betreffende passage aan te passen.

3.

De indiener van de zienswijze is van mening dat er in paragraaf 3.2.2 een foute benadering staat in de zin dat er "grote zeilvaartuigen" zouden komen, terwijl het volgens de indieners meer voor de hand liggend zou zijn dat er "grote vaartuigen" zou staan.

4A.

De indiener geeft aan dat uit de bijgevoegde stukken niet blijkt niet valt of de kadastrale grenzen voor wat betreft het eigendom van de Helius zijn gerespecteerd.

4B.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat er in paragraaf 4.2.2 een beschrijving is opgenomen van de zonering aan de zuid zijde van het terrein dat is gemarkeerd als bedrijf. Reclamant is van mening dat het niet onwaarschijnlijk is dat de activiteiten van een watersport service centrum betrekking kunnen hebben op metaalbehandelingswerkzaamheden en verzoeken de zonering aan de zuidwest zijde van het terrein te situeren, teneinde de overlast zoveel mogelijk te beperken.

4C.

Op de plankaart is een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen op het perceel met de bestemming "Bedrijf". Men is de mening toegedaan dat een dergelijke hoogte een verstoring van het uitzicht en schaduw geeft. Het verzoek is die bouwhoogte te herzien of de afstand tussen de erfafscheiding en het gebouw meer dan 10 meter te maken om de overlast van een watersportservicecentrum te beperken.

5A.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde niet passend zou zijn voor een eenvoudige hijskraan, die bij een haven hoort. Het verzoek is om een aanpassing in de regels op te nemen die de mogelijkheid geeft een hijsinstallatie van 10 meter mogelijk te maken.

5B.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen, bouwhoogte maximaal 3 meter maximaal is en voor steigers maximaal 2 meter. De reclamant is van mening dat de twee meter bouwhoogte voor drijvende steigers onvoldoende is als gevolg van de invloed van eb en vloed. Doordat Helius drijvende steigers heeft een het water meer dan twee meter op- en neergaat door eb- en vloed, zijn ankerpalen noodzakelijk die de bouwhoogte overschrijden. Het verzoek is dan ook een maximale bouwhoogte op te nemen van vijf meter gemeten ten opzichte van het normale waterpeil.

5C.

Zie de zienswijze onder 2.

Beantwoording

1.

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.

De watersport vormt in Hellevoetsluis een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid. De watersport is een van de factoren waardoor Hellevoetsluis aantrekkelijk is voor personen en bedrijven om zich te vestigen. Vanuit historisch en geografisch perspectief ligt de belangrijke rol van de watersport in Hellevoetsluis voor de hand. Dit is ook in de lijn van het Herontwikkelingsplan Vesting, Structuurschets en het collegeprogramma, in breder verband tevens in het kader van het Masterplan Recreatie en Toerisme Voorne-Putten/Rozenburg.

Bij de Visie op de watersport is gekeken naar de huidige situatie, de gewenste toekomstige positie van de watersport en de bereikbaarheid van het water. In het rapport wordt benadrukt dat de watersport een kwaliteitsimpuls nodig heeft, de voorzieningen dienen weer op peil te worden gebracht. Om dit te bereiken is een goede samenwerking tussen de bij de watersport betrokken partijen en een integrale beleidsaanpak van groot belang. Het tekortschieten van de aanwezige faciliteiten betekent niet dat het helemaal mis zou zijn met de aanwezige voorzieningen bij de watersportverenigingen, maar door het verbeteren van de bestaande voorzieningen met eventuele extra faciliteiten, er juist een extra impuls kan worden gegeven aan de watersportambities van de gemeente.

3.

De tekstpassage van paragraaf 3.2.2 waarin staat dat er "grote zeilvaartuigen" komen, komt te vervallen. In plaats daarvan zal worden opgenomen dat er "grote vaartuigen" komen.

4A.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Heliushaven is een actuele GBKN kaart gebruikt, waarop de actuele kadastrale grenzen zijn weergegeven. De kadastrale grenzen van de watersportvereniging zijn overgenomen uit de actuele GBKN gegevens, waarop ook de kadastrale grens van de eigendommen van Helius zijn opgenomen. De eigendommen van Helius zijn dan ook gerespecteerd. Er is derhalve geen aanleiding de verbeelding aan te passen.

4B.

In de toelichting op bladzijde 32 van de toelichting staat beschreven dat:

"Bij de exacte invulling van het terrein beoordeeld dient te worden welke activiteiten waar gerealiseerd kunnen worden". Verder zal er nog een visie worden opgesteld, waarin mogelijke alternatieven worden onderzocht, mocht de realisatie van een watersport service center niet haalbaar blijken op het perceel met de bestemming "Bedrijf".

4C.

In het huidige vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming "Bedrijf" een maximale bebouwingshoogte opgenomen van 8 meter. Dit betekent dat er in nu te actualiseren bestemmingsplan geen verandering komt in de maximaal toegestane bouwhoogte. Tegelijkertijd is er een maximaal bebouwingspercentage mogelijk van 30%. Dit betekent dat er op het perceel met de bestemming "bedrijf" een beperkte hoeveelheid aan bouwwerken mogelijk wordt gemaakt. Derhalve is niet te vrezen dat er sprake zal zijn van grootschalige hinder als gevolg van de toegestane bouwmogelijkheden. Verder moet nog worden opgemerkt dat er geen garantie bestaat voor een levenslang vrij uitzicht,

5A.

De gemeente is van mening dat ter stimulering van de watersport het noodzakelijk is dat alle faciliteiten aanwezig zijn die bijdragen aan de versterking van de watersport in de gemeente. Daartoe zal in artikel 7.2.2 lid c de mogelijkheid worden opgenomen om een hijskraan te realiseren met een maximale hoogte van 10 meter.

5B.

De zienswijze is terecht. De regels zijn op dit punt aangepast, zodanig dan voor bouwen in en op het water de kade als peil wordt gehanteerd.

5C.

Zie de beantwoording van zienswijze 2.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van de volgende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan.

In paragraaf 3.2.2 zal het begrip "grote zeilvaartuigen" worden vervangen door "grote vaartuigen".

In artikel 7.2.2 lid c van de regels zal de mogelijkheid worden opgenomen om een hijskraan van maximaal 10 meter mogelijk te maken.

In artikel 10.2.3 lid c zal de maximale oppervlakte van de toilet-unit worden vergroot naar maximaal 20 m².

In artikel 1. lid 58 is de bepaling voor peil als volgt:

" Peil:

- a. voor bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. indien aan de weg wordt gebouwd, dient de kruin van de weg aangehouden te worden;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd dient de afgewerkte kade aangehouden te worden."

ZIENSWIJZE 4:

1.
Door de indiener van de zienswijze wordt opgemerkt dat in de toelichting staat opgenomen dat in het oosten van het plangebied 3 watersportverenigingen zijn gevestigd. Reclamant geeft aan dat dit het westen moet zijn.
2.
Door de reclamant wordt opgemerkt dat in paragraaf 3.2.4 oost en west door elkaar worden gehaald.
3.
Verder wordt opgemerkt dat het de voorkeur zou genieten de naam van het Watersport Service Centrum te wijzigen naar "jachtstallingscentrum" met de mogelijkheid tot onderhoud. Dit mede gelet op de plannen in en rond de Veerhaven waar een locatie wordt gecreëerd waar diverse watersportbedrijven worden gesitueerd.
4.
Naar aanleiding van het lezen van het B&W advies van 13 oktober (redactie:moet zijn 15 november 2011) vraagt de reclamant zich af waar de het begrip Watersport Recreatie Centrum vandaan komt?
5.
De indiener van de zienswijze geeft aan dat er voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden een paar praktische knelpunten zijn die om een oplossing vragen. Men constateert dat er behoefte is aan een hoger bebouwingspercentage van het terrein in combinatie met een hogere maximale bebouwingshoogte. Volgens de reclamant is een rendabele exploitatie niet mogelijk door de beperkte bebouwingsgraad in combinatie tot de gehanteerde grondprijs. Er zouden dan ook voldoende investeerders en vaste ligplaatshouders zijn om direct het bebouwingspercentage te verhogen.

Beantwoording

- 1 en 2:
De toelichting zal worden aangepast aan de opmerkingen in de zienswijze.
3.
In de op te stellen visie op het watersport service centrum Heliushaven zal worden nagegaan of de term "jachtstallingscentrum" beter zou passen bij de ambities van de gemeente Hellevoetsluis met betrekking tot de watersportactiviteiten in het gebied.
4.
Abusievelijk is in het college advies met het nummer "20110772" het begrip "watersport recreatie centrum" gebruikt. Dat is niet terecht en moet zijn: "watersport service centrum".
5.
In de op te stellen visie ten aanzien van een mogelijke alternatieve invulling van het terrein waarop nu de realisatie van een watersport service centrum is voorzien, zal ook naar de stedenbouwkundige aspecten worden gekeken. In dat kader zal nader worden afgewogen of een hoger bebouwingspercentage in combinatie met een hogere maximale bouwhoogte mogelijk en wenselijk is. Een en ander zal worden gezien in relatie tot de economische aspecten van de watersport in de Heliushaven en in de gemeente.

Conclusie:

De paragrafen 3.2.2 en 3.2.4 van de toelichting zullen worden aangepast.

