



GEMEENTE WESTVOORNE

Raadsvoorstel 2017
Nr. 163898/163930

Rockanje, 12 september 2017

Raadsvergadering van
10 oktober 2017

Aan

Agendanummer 8b

Onderwerp de gemeenteraad.
Bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park 1e fase' en
'Beeldkwaliteitsplan De Erven te Rockanje'

1. Gevraagd besluit

- In te stemmen met de Nota zienswijzen en op basis daarvan zeven zienswijzen ontvankelijk te verklaren, deze op basis van de Nota zienswijzen te beantwoorden en één zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.
- Het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, Wonen in het park 1^e fase gewijzigd vast te stellen.
- In het kader van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
- Het beeldkwaliteitsplan De Erven te Rockanje vast te stellen.

2. Begrotingsprogramma, relatie met eerdere besluiten

- Visie Landgoed Drenkeling, 8 september 2015
- Stedenbouwkundig programma van Eisen, 4 oktober 2016
- Grondexploitatie, 4 oktober 2016
- Overeenkomst Wavo Ontwikkeling B.V., ondertekend op 4 juli 2017

3. Aanleiding

Op basis van de Visie Landgoed Drenkeling en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen heeft het college het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, Wonen in het park 1^e fase voorbereid ter vaststelling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hierop zijn 8 zienswijzen ontvangen. De behandeling van deze zienswijzen en de vaststelling van het plan is voorbehouden aan de gemeenteraad.

4. Argumenten

Bestemmingsplan

Tijdens de inzageperiode zijn acht zienswijzen ingediend. Zeven daarvan zijn binnen de gestelde termijn ingediend en worden derhalve ontvankelijk verklaard en kunnen door uw raad in behandeling worden genomen. Een achtste zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend en dient daarom door u niet-ontvankelijk te worden verklaard. Overigens komt het onderwerp uit deze achtste zienswijze (groen tussen Vestalaan en Zeeweg) reeds in één van de andere zienswijze aan bod, waardoor het onderwerp als zodanig wel bij de vaststelling wordt behandeld.

Van de ontvankelijke zienswijzen, is een vijftal afkomstig van direct omwonenden van het plangebied. Deze zienswijzen hebben in overwegende mate betrekking op de wijze van inpassing van het plangebied, de aansluiting met de omgeving en de effecten voor de omgeving. Daarbij worden onder andere zaken als stedenbouwkundige uitstraling, verkeers- en geluidshinder en effecten op het gebied van woongenot en privacy aangehaald.

Daarnaast is een zienswijze ontvangen van waterschap Hollandse Delta, waarin zij aangeeft geen inhoudelijke opmerkingen meer op het plan te hebben nadat haar eerdere vooroverlegreactie afdoende is verwerkt.

Een laatste zienswijze is ontvangen van nieuwe bewoners uit de directe omgeving van het plangebied, die op het moment dat de zienswijze werd opgesteld daar nog niet woonachtig waren. Zij zijn bekend met de voorgenomen ontwikkeling en stellen in hun zienswijze meer praktische vragen aan de orde met betrekking tot de realisatie van het project.

De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de als bijlage bij het concept-raadsbesluit gevoegde Nota zienswijzen. Korthedshalve verwijzen we voor de uitgebreide samenvatting en beantwoording naar deze Nota. In de Nota zienswijzen is aangegeven hoe de zienswijzen zijn betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd.

De aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen betreffen in hoofdzaak:

- In het stedenbouwkundig plan is het bouwblok met rijwoningen achter de Vestalaan 2 in noordelijke richting verschoven ter tegemoetkoming aan de bewoners van de Vestalaan 2. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming gebracht. Daarbij is voor dit blok tevens de regeling aangescherpt die de locatie van de voorgevel bepaalt: deze mag in tegenstelling tot andere blokken geen 2 m maar maximaal 0,5 m achter de voorste grens van het bouwvlak worden gesitueerd.
- De afwijkingsbevoegdheid om de goothoogte van woningen te verruimen naar 9 m en daarmee de realisatie van een volwaardige derde bouwlaag mogelijk te maken, is uit het plan geschrapt.
- de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld c.q. aangescherpt, waarmee het verkavelingsplan en meer specifiek de aansluiting op en inpassing in de bestaande omgeving nader wordt verantwoord. Dit is gebeurd op basis van een aanvullende notitie van stedenbouwkundig bureau Space Value. Deze notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en Hoofdstuk 2 van de toelichting, waarin het nieuwbouwplan omschreven wordt, wordt op basis van deze notitie aangescherpt.

Daarnaast zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ook ambtshalve nog enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd. Deze hebben betrekking op:

- ondergeschikte aanpassingen op de plankaart, om aan te sluiten bij de laatste versie van de verkavelingstekening waarover met Wavo inmiddels overeenstemming is bereikt. Daar is ook een aanpassing in de regels mee gemoeid, nu de geluidszone van de sportvelden over een klein hoekje van de bestemming Wonen valt en om die reden in het artikel Wonen moet worden geregeld;
- het aanpassen van de bestemming voor een deel van de centrale waterpartij van Water naar Groen, omdat het stedenbouwkundig ontwerp inmiddels uitgaat van een doorgaand pad door het water met daarbij een duikerverbinding, in plaats van een fysieke brug over het water. Overigens is inrichting met groen en water in de bestemming Groen en Water uitwisselbaar, zodat de exacte invulling nog onderwerp van uitwerking is bij de aanleg van het openbaar gebied;
- het vervangen van het onderzoek naar stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. In de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is nu de definitieve versie van het onderzoek opgenomen, dat tussentijds ook al is gebruikt voor een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming;
- het omzetten van de bestemming Groen naar Wonen voor die gronden die de gemeente recent heeft als snippergroen heeft verkocht aan diverse woningeigenaren aan de Zee-weg.

Beeldkwaliteitsplan:

Over de projectmatig te bouwen woningen zijn met Wavo Ontwikkeling B.V. afspraken gemaakt over het uiterlijk van de woningen. De uit te geven vrije kavels zullen worden gerealiseerd op basis van particulier opdrachtgeverschap. Omdat ook voor deze kavels de wens bestaat om de

woningen passend te maken bij het gewenste beeld is, aanvullend op de Nota Ruimtelijke kwaliteit, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Aan dit plan kunnen de aanvragen voor de te verlenen vergunningen worden getoetst.

5. Duurzaamheid

In de nieuwe woonwijk wordt groot belang gehecht aan duurzaamheid. Er zal sprake zijn van een gasloze wijk, met zgn. NOM (Nul op de Meter)-woningen en woningen met een EPC van 0 of minder. Ook in het openbare gebied zal aandacht zijn voor duurzaamheid, in de vorm van onder meer LED-verlichting en een nader te bepalen duurzame energie producerende eyecatcher.

6. Kosten, baten en dekking

De bestemmingsplankosten en de kosten voor de stedenbouwkundige aanpassingen kunnen worden betaald uit de grondexploitatie.

7. Communicatie

Indieners van een zienswijze worden schriftelijk over het uiteindelijke raadsbesluit geïnformeerd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt verder 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, de burgemeester,
R.G. Beek P.E. de Jong

Two handwritten signatures are present. The first is in blue ink and is highly stylized and scribbled. The second is in black ink and is also highly stylized, appearing to be a cursive signature.