

NOTA BEANTWOORDING

zienswijzen

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze d.d. 9 maart 2022 van Advocatenkantoor Moree en Gelderblom, namens de eigenaren van het perceel De Nolle 14 te Vierpolders.

1. Handboek kwaliteitsverbetering

Reclamanten zijn van mening dat het plangebied binnen de polder Veckhoek is gelegen en dat het Handboek Kwaliteitsverbetering 2019 wel van toepassing is op het plangebied.

Reclamanten handhaven het standpunt dat er sprake is van een harde bebouwingsrand. Er zou geen sprake zijn van een geleidelijke overgang tussen stad/dorp en het landschap. De voorgenomen bebouwing is een harde bebouwingsrand. Het feit dat het groen wordt doorgetrokken, groenwallen worden gemaakt en de watergang wordt verbreed, maakt dit volgens reclamanten niet anders. Bovendien zouden de voorgestelde maatregelen niet voldoende zijn om de bebouwing te verhullen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het hotel midden in een ecologische verbindingszone ligt. Het voorgenomen plan past derhalve niet in de omgeving. Dit vormt een inbreuk op de ecologische verbindingszone.

In de zienswijze wordt gewezen op kaarten uit het Handboek Kwaliteitsverbetering en de Welstandsnota. Tevens wordt verwezen naar tekst uit de Welstandsnota (zie hieronder).

Bijlage



De zwarte pijl wijst het plangebied aan voor het hotel (Uit Handboek kwaliteitsverbetering 2019, blz. 28).

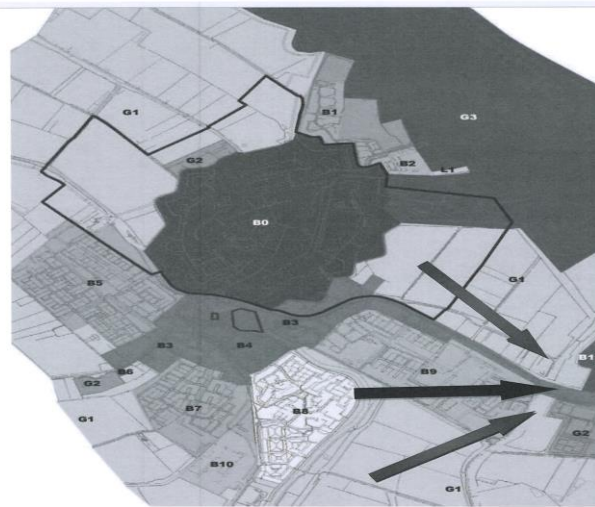
In de Welstandsnota van de gemeente Brielle (herziening 2018) staat het volgende: "Criteria gebieden. Een belangrijke pijler van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is het gebiedsgerichte welstandsbeleid." (...) (overgenomen uit de Welstandsnota herziening 2018, blz. 27)

In de welstandsnota is te zien dat het plangebied valt onder gebied B3 onder de naam voorzieningszone Brielle. Hiermee is er sprake van een "bijzonder welstandsgebied".

Bijlage



De zwarte pijl wijst het plangebied aan voor het hotel



Het plangebied valt onder gebied B3. De zwarte pijl geeft wederom het plangebied (B3) aan. De rode pijlen geven gebied G1, het buitengebied aan.

Over een 'bijzonder niveau' staat er vervolgens: "De gebieden waar het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang is voor de identiteit van Brielle hebben een bijzonder niveau. In deze gebieden is inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. De welstandsnota bevat voor gebieden met een bijzonder niveau een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld." (uit Welstandsnota herziening 2018, Hoofdstuk 3: 'Criteria gebieden', biz. 27).

Aangezien het plangebied is aangeduid als een 'bijzonder welstandsgebied' is het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang voor de identiteit van Brielle. Het plaatsen van een dergelijk massaal en veel hoger gebouw dan in de wijde omgeving in dit gebied past totaal niet bij de identiteit van het vestingstadje Brielle. In hetzelfde document staat op biz. 50 het volgende: "De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig en doelmatig."... "De bebouwing is eenvoudig van opzet en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is tot drie lagen hoog met een plat dak of een flauw hellende kap. Gevels hebben een zorgvuldige detaillering die meestal eenvoudig is." (. ..)

"Uitgangspunten

De voorzieningszone in Brielle is een bijzonder welstandsgebied, vanwege de ligging ten opzichte van de vesting en de entreefunctie die het gebied heeft. Het deel binnen de schootsvelden is beschermd welstandsgebied. De waarde is vooral gelegen in de ruime groene stedenbouwkundige opzet. Het beleid is gericht op het behoud van het ruime groene straatbeeld en het versterken van de samenhang. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur."

Het gebouw bij de entree naar Brielle past niet binnen de cultuurhistorische identiteit van de vestingstad Brielle. Het ruime groene straatbeeld dat men, volgens de welstandsnota

nastreeft, zal teniet worden gedaan doordat men bij de entree naar Brielle tegen een enorm, groot en hoog, glazen gebouw oprijdt.

Volgens de gemeente zou de welstandscommissie positief zijn over het plan, hetgeen ons onmogelijk lijkt. Het plan past namelijk niet binnen de criteria welke genoemd worden in de welstandsnota aangezien er maximaal 3 lagen mogen worden gebouwd in dit bijzondere welstandsgebied. Tevens moet het beleid gericht zijn op het versterken van de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur. Ook hieraan kan dit gebouw niet voldoen omdat het compleet uit de toon valt bij de overige gebouwen in de voorzieningenzone in het bijzondere welstandsgebied. Een dergelijk gebouw zou uitstekend passen in het centrum van een grote, moderne stad als Rotterdam echter niet in een authentiek vestingstadje als Brielle.

De woning, welke direct naast het plangebied is gelegen, ligt in het buitengebied (G1, Welstandsnota). Het plangebied ligt vervolgens in de voorzieningenzone (B3, Welstandsnota) en volgens het handboek kwaliteitsverbetering eveneens in het buitengebied. Aan de andere zijde van het plangebied ligt eveneens het buitengebied (G1, Welstandsnota). Het plangebied ligt daarmee dus te midden van het buitengebied volgens de welstandsnota. In de welstandsnota staat over het buitengebied het volgende: "Het beleid is gericht op versterking van de beleving van het landschap met behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren." (biz. 81 Welstandsnota 2018}

Reactie gemeente

Het Handboek Kwaliteitsverbetering 2019 geeft inderdaad aan dat het plangebied gelegen is in de polder Veckhoek. Het Handboek richt zich echter op het buitengebied van de gemeente Brielle. Op pagina 26 en 58 wordt dit duidelijk gemaakt. Het plangebied van het hotel, valt binnen het stedelijk gebied. Het hotel maakt dus geen onderdeel uit van het plangebied van het Handboek Kwaliteitsverbetering.

Er is niet gesteld dat het groen, de groenwallen en de watergangen het gebouw zouden verhullen. Wel wordt door de aanplant van groen de bebouwing doorbroken en kan niet gesproken worden van een harde bebouwingsrand.

Op grond van de Provinciale Omgevingsverordening loopt de aanduiding van het NatuurNetwerkNederland over het plangebied. Dit is ook verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Door de gemeente is reeds in 2008 de ecologische zone aangelegd ten zuiden van De Nolle door middel van het "Kreken Kweken" project. Dit is begeleid door de Stadsregio in overleg met de provincie. De aangelegde kreek, welke nu wordt opgenomen binnen het plangebied voldoet aan de eisen voor een ecologische zone, maar is nog niet verwerkt op de provinciale kaart. Met name het geborgd zijn van het NatuurNetwerk in een bestemmingsplan is een eis van de provincie. Na overleg met de provincie is besloten de huidige kreek ten zuiden van De Nolle op te nemen in het plangebied van het hotel en deze zal aangeduid worden met de bestemming "natuur". Hiermee is de verbinding die op de provinciale kaart nog over het perceel van het hotel heen ligt, feitelijk al aanwezig en met dit bestemmingsplan nu ook juridisch-planologisch geborgd. Dat neemt overigens niet weg dat de verbinding in de Omgevingsverordening

nog wel over het perceel getekend staat. En dat de bijbehorende bepalingen uit de verordening geen ontwikkelingen mogelijk maken die daar afbreuk aan doen. In dat licht wordt een beroep gedaan op artikel 6.34 van diezelfde verordening.

Dit artikel luidt als volgt:

'Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling (Afdeling 6.2, die betrekking heeft op bestemmingsplannen en NNN), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.'

Met de aanvullende motivering in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat de bestaande kreek die met dit bestemmingsplan als Natuur bestemd wordt, juist invulling geeft aan de doelstelling van de verordening. En daarmee ook dat de hotelontwikkeling ter plaatse van de ecologische verbinding zoals die in de verordening staat ingetekend, om die reden geen onevenredige aantasting vormt. Hierover heeft in aanloop naar de vaststelling van dit bestemmingsplan overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie.

De realisatie van het hotel vormt geen belemmering van de beoogde verbinding nu deze al fysiek aanwezig is. Met de aangelegde kreek en de nu opgenomen natuurbestemming daarvoor, wordt voldaan aan de bedoeling van de provinciale Omgevingsvisie. Ten aanzien van de route die nu nog op de provinciale kaart staat, zal een zienswijze ingediend worden met het verzoek deze aan te passen naar de reeds gerealiseerde route. Het omgevingsbeleid van de provincie ligt tot en met 17 juni 2022 ter inzage. Voor die datum zal de gemeente hiertoe een zienswijze indienen.

Ten aanzien van de argumenten die betrekking hebben op de welstandsnota heeft de welstandsc commissie de volgende reactie gegeven.

Het is geen passend gebouw voor de entree van Brielle

Dit deel van de voorzieningenzone is een uitloper van de voorzieningenzone ten zuiden van de binnenstad. Aan de rand van binnensteden, langs doorgaande wegen, komt men hotels, bedrijfs- en industriegebieden tegen; een hotelfunctie is zeker passend bij een entree naar een stad en wijkt daarin niet veel af.

De nota biedt onvoldoende kaders voor een welstandsbeoordeling voor deze uitloper. Op verzoek van de gemeente zijn aanvullende randvoorwaarden aangegeven, zowel stedenbouwkundig als voor wat betreft welstand (RHO Ruimtelijk advies Hotel aan Groene Kruisweg, Brielle, d.d. 10 december 2019). In dit ruimtelijke advies van RHO zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden en aanbevelingen meegegeven:

- ☐ Een bijzonder markant gebouw als entree;
- ☐ Alzijdig representatief;
- ☐ Een extra bouwlaag;
- ☐ Groene inpassing;
- ☐ Een gedekte kleurstelling.

Deze randvoorwaarden en aanbevelingen zijn aanvullend op de nota die onverkort van toepassing is in verband met het bijzondere welstandsregime die voor dit gebied geldt:

- ☐ Aandacht voor zorgvuldige vormgeving;
- ☐ Aandacht voor zorgvuldige detaillering;
- ☐ Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam;
- ☐ Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

In het ontwerpproces is door de commissie veel gestuurd op openheid en de belijning van de gevels, een alzijdige oriëntatie, afstemming van materialen en kleuren in gedekte tinten en een zorgvuldige detaillering. Het ontwerp van het gebouw is in de loop van het ontwerpproces verder doorontwikkeld naar een gebouw met een geprononceerde horizontale belijning, een rustig beeld en een gedekte kleurencombinatie. Ook is nader ingegaan op de erfinrichting in aansluiting op de groene omgeving. Na diverse overleggen met de aanvrager en architect ligt er een voorstel voor een bijzonder maar evenwichtig gebouw op deze markante plek.

Het gebouw past niet binnen de cultuurhistorische identiteit van de vestingstad Brielle
Hierbij wordt gerefereerd aan de ligging binnen de schootsveldzone, dit is niet het geval voor deze locatie (zie weergave). Dit deel van de voorzieningzone is een uitloper van de voorzieningzone ten zuiden van de binnenstad, liggend langs de doorgaande weg die toegang geeft tot de stad. De bebouwing dicht bij de vesting is in opzet veelal 3 lagen met plat dak of flauw hellende kap. Verder van de vesting vandaan is een hogere bouwhoogte voorstelbaar als markeerpunt van de toegang naar de stad.

De omvang en de hoogte wijkt af van de gestelde 3 lagen

De commissie adviseert binnen de bepalingen van het bestemmingsplan; het bestemmingsplan is leidend. In het huidige bestemmingsplan betreft de maximale bouwhoogte 13,5 meter. In het proces is de bouwhoogte gewijzigd naar 17 meter. De wijziging van de hoogte is onderbouwd door de gemeente in het document van Rho adviseurs (Ruimtelijk advies Hotel aan Groene Kruisweg, Brielle, d.d. 10 december 2019). Hierin worden aanvullende randvoorwaarden meegegeven voor een zorgvuldige inpassing van het plan zoals onder het eerste punt nader toegelicht. Met deze onderbouwing heeft de gemeente een nieuw kader vastgesteld waarbinnen de commissie het plan moet beoordelen op de welstandsaspecten.

De vormgeving en de gebruikte materialen en kleuren passen niet binnen de criteria van de nota en tonen geen samenhang met de omgeving;

De materialen en kleuren zijn terughoudend en vormen onderling een samenhangend geheel. Deze zijn zorgvuldig afgestemd op het moderne ontwerp waarbij de horizontale belijning en de glooiing van de gevel worden benadrukt. Het gebouw staat op zichzelf, maar vertoont ook een samenhang met de omgeving. Aan de overzijde van de Groene kruisweg ligt een modern bedrijventerrein, Seggelant, waarbij de kantoren aan de randen een strakke representatieve vormgeving hebben.

Het ruime groene straatbeeld wordt teniet gedaan.

Het groene straatbeeld is in de stedenbouwkundige randvoorwaarden meegenomen. In de ontwikkeling van het plan is veel aandacht besteed aan de inrichting van het terrein rondom het hotel. Deze ligt 10 meter terug van de weg en wordt ingesloten in een groene wal. Rondom het hotel wordt het terrein ingeplant met bomen. Hiermee is aan de zijde van de Groene Kruisweg een voldoende groene inpassing bereikt. Aan de zuidwestzijde ter plaatse van het parkeerterrein is nog ruimte voor verbetering door het inpakken van het parkeerterrein met een groenblijvende haag.



2. Bouwhoogte

Reclamanten vragen zich af wat de reden is van de aanpassing van de bouwhoogte, van 19 meter naar 17 meter. Reclamanten zijn van mening dat het bouwwerk, met een maximale hoogte van 17 meter, niet past binnen de omgeving. Niet alleen zou de hoogte afwijken van reeds aanwezige bebouwing, ook zou dit bouwwerk af doen aan de landschappelijke inrichting en het ruime groene straatbeeld.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreacties is bezien op welke onderdelen het ontwerp aangepast kon worden. Door het verlagen van de bovenrand en waar mogelijk het verlagen van verdiepingen is deels tegemoet gekomen aan deze reacties. Een verdere verlaging van het gebouw is niet mogelijk gezien de minimale hoogtes die noodzakelijk zijn per verdieping. Ook in de huidige situatie zou een hotel gerealiseerd kunnen worden van ruim 120 meter lang. Het feit dat het bestemmingsplan opgesteld wordt, is bedoeld om een aantal wijzigingen mogelijk te maken. Dit verandert echter niet de landschappelijke inrichting en het ruime groene straatbeeld. In dit plan wordt veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing.

3. Privacy

Reclamanten zijn van mening dat het bouwwerk zal leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy, gelet op de afstand tussen het hotel en het perceel. Bewoners en hotelgasten zouden rechtstreeks zicht hebben op het perceel van de cliënten. Gezien de hoogte van het bouwwerk is het niet mogelijk om het perceel af te screenen met groene beplanting. Hierdoor is het voor hen niet meer mogelijk om vrij te zitten aan de achterzijde van de woning. Volgens reclamanten is er onvoldoende rekening gehouden met hun belangen.

Reactie gemeente

Op grond van het huidige bestemmingsplan is reeds een hotel toegestaan. Ook in die situatie, waar een hoogte van 13,5 meter was toegestaan, was een algehele afscherming met groene beplanting niet mogelijk. Het bouwvlak lag toen ook dichterbij het perceel dan nu het geval is. Het bouwvlak is circa 40 meter naar het westen opgeschoven. Daarnaast is de afstand van het hotel tot de achterzijde van de woning ruim 70 meter. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is dan ook geen sprake.

4. Onevenredige geluidshinder en lichthinder

Reclamanten kunnen zich niet vinden in het oordeel, dat er geen toename van geluidshinder zal plaatsvinden. Volgens reclamanten wordt de ingang van het hotel geplaatst aan de zijde van het perceel van reclamanten. Reclamanten zijn van mening dat De Nolle wel als aanrijroute zal worden gebruikt als gevolg waarvan al het verkeer vlak langs het perceel van cliënten komt. Het college lijkt te suggereren dat de Groene Kruisweg zal worden gebruikt als aanrijroute. Hoe zal men de weg vervolgen als men vanaf de Groene Kruisweg aan komt rijden en naar de ingang van het hotel wenst te komen? In dat geval zal gebruik gemaakt moeten worden van De Nolle.

De Nolle vormt derhalve wel een aanrijroute voor het hotel. Dit leidt niet alleen tot lichthinder van de koplampen, maar ook een toename van geluid. Er zullen meer verkeersbewegingen naast het perceel van reclamanten komen. Ook rijden bezoekers/bewoners parallel aan De Nolle naar de parkeerplaats.

Deze parallelweg ligt aan de kopse kant van de woning van cliënten. Ook is het reclamanten opgevallen dat er een geluidswal is ingetekend aan de zijde van de Groene Kruisweg. De parkeerplaats komt volledig aan de kopse kant van de woning van reclamanten te liggen. Er is geen afscheiding ingetekend. Het gevolg hiervan is dat cliënten rechtstreeks zicht hebben op de parkeerplaats. Reclamanten zullen lichthinder ondervinden van de koplampen, naast het licht dat al afkomstig is van het hotel zelf. Reclamanten hebben met de architect gesproken over een mogelijke groene afscheiding van de parkeerplaats, zodat de lichthinder en het zicht op de parkeerplaats wordt weggenomen.

Reclamanten vrezen ook voor extra geluidshinder doordat het geluid van het verkeer tegen het hotel zal kaatsen en er een klankkast ontstaat. Reclamanten vrezen dat de geluidshinder hierdoor nog verder zal toenemen. Voorts begrepen cliënten van de architect dat er geen gasaansluiting zal worden aangelegd. Reclamanten vernemen graag op welke wijze zal worden voorzien in warmte en elektra. Als er gebruik wordt gemaakt van warmtepompen verzoeken cliënten u om de warmtepompen zo ver mogelijk van het perceel van cliënten te plaatsen.

Reactie gemeente

De ingang van het hotel is inderdaad gelegen aan De Nolle, maar het verkeer komt niet langs de woning van belanghebbende. Voordat het perceel van belanghebbenden benaderd wordt, slaat het verkeer al af naar de inrit van het hotel. Uit onderzoek dat in 2017 is uitgevoerd, blijkt dat dagelijks 7000 voertuigen de woning van reclamanten passeren. In dit geval passeren de voertuigen niet de woning, maar rijden de parkeerplaats op om daar te gaan parkeren. Deze geluidshinder is niet te vergelijken met passerende auto's en leidt ook niet tot een zodanige geluidstoename dat deze als onevenredig is aan te merken. Daarbij nogmaals de opmerking dat op grond van het

huidige bestemmingsplan ook een hotel is toegestaan met de daarbij horende verkeersbewegingen

Van rechtstreeks zicht op de parkeerplaats is nauwelijks sprake aangezien er naast de woning van reclamanten een wal ligt met volop begroeiing daarop. Met de architect zijn gesprekken gevoerd over mogelijke oplossingen om de geparkeerde auto's meer in het groen te plaatsen. De initiatiefnemer zal een groene afscheiding plaatsen door middel van heggen tussen de parkeerplaats en de watergang, zodat auto's uit het zicht zijn. Het aanwezige groen zal het geluid juist dempen en het hotel vormt een buffer voor het geluid vanaf de Groene Kruisweg. Ook in deze situatie zal geen sprake zijn van onevenredige overlast ten gevolge van geluid.

Het is juist dat het hotel geen gasaansluiting zal krijgen. Op welke wijze het hotel en de appartementen/studio's verwarmd zullen worden, wordt op dit moment onderzocht. Uiteraard dient voldaan te worden aan geluidsnormen voor warmtepompen en zal zorgvuldig bekeken worden op welke wijze deze geïnstalleerd zullen worden.

5. MER

Op grond van de Wet Milieubeheer dient er een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te worden genomen. Voor zover reclamanten bekend, is er thans nog geen m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen.

Reactie gemeente

Op 18 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat geen MER behoeft te worden opgesteld, omdat geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. De mer-beoordelingsbeslissing is derhalve wel genomen. In het ontwerpbestemmingsplan is ter onderbouwing van dit besluit de aanmeldnotitie opgenomen als bijlage 11.

6. Arbeidsmigranten

In het thans voorliggende plan worden woningen gebouwd ten behoeve van expats en/of arbeidsmigranten. In Brielle zijn er twee wijken waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest. In deze wijken wordt hier bijzonder veel overlast van ervaren. Reclamanten vrezen dat zij eveneens veel overlast zullen ervaren van de arbeidsmigranten.

Als de huisvesting van arbeidsmigranten zou zijn toegestaan voor welke periode zou dit zijn toegestaan? Kunt u daar wellicht duidelijkheid over geven? Reclamanten achten het wenselijk dat er duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen het tijdelijk huisvesten van expats en de onwenselijke situatie van het huisvesten van arbeidsmigranten. Overigens is reclamanten niet gebleken van een motivering voor de noodzaak tot het realiseren van het hotel (en de hotelkamers). Reclamanten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat het hotel wordt gerealiseerd vanwege de behoefte aan tijdelijke huisvesting, doch niet voor bijvoorbeeld toeristen.

Reactie gemeente

In de tekst van het bestemmingsplan wordt nergens gesproken over arbeidsmigranten. De vergelijking met overlast in andere wijken wordt niet begrepen. Het betreffen 56 gemeubileerde appartementen en studio's die voor een korte periode verhuurd kunnen worden, zogenaamde flexwoningen. De doelgroepen zijn expats en mensen die voor een

tijdelijke periode huisvesting zoeken, zoals bij verhuizing of echtscheiding. De huurders van de appartementen en studio's kunnen hierbij gebruik maken van de voorzieningen die het hotel biedt. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen, die bepalen dat de woningen alleen gebruikt mogen worden voor één huishouden. Het huisvesten van meerdere personen die geen huishouden vormen is niet toegestaan. Het hotel zal niet gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het hotel richt zich zowel op de zakelijke als de toeristische markt. De verwachting is nu dat het aandeel zakelijk circa 75% zal zijn en het aandeel voor de toeristische markt 25%. Initiatiefnemer heeft een onderzoek laten onderzoeken naar de behoefte aan hotelkamers. Inmiddels zijn twee partijen geïnteresseerd in de exploitatie van het hotel. Indien er onvoldoende markt zou zijn, dan was initiatiefnemer nooit aan dit project begonnen.

7. Vuilcontainers

U heeft aangegeven dat er nog geen bestemming bekend is voor de ondergrondse vuilcontainers. Door deze verzoek ik u om de ondergrondse vuilcontainer zo ver mogelijk van het perceel van reclamanten te plaatsen.

Reactie gemeente

De verwachting is dat de ondergrondse containers geplaatst zullen worden in de directe nabijheid van de entree van de appartementen/studio's. Om meer flexibiliteit voor de exacte locatie te hebben, zal binnen de bestemming "gemengd" ook ondergrondse vuilcontainers toegestaan worden. Het afval van het hotel en het restaurant zal intern verzameld worden. Dit afval zal bedrijfsmatig afgevoerd worden.

8. Water

Reclamanten verzoeken u aan te geven hoe breed de aan te leggen watergang zal zijn tussen de parkeerplaats en De Nolle?

Reactie gemeente

De breedte van de watergang varieert tussen de 3 en 6 meter. Het landschappelijk plan zal voorgelegd worden aan het Waterschap en de welstandscommissie die landschapsadviezen geeft. Het Waterschap zal beoordelen of het plan voldoet aan de eisen die zij aan watergangen stellen.

9. Voorraad

Ten slotte vragen reclamanten zich af wanneer, waar en op welke wijze eventueel voorraad zal worden geleverd aan het hotel.

Reactie gemeente

De locatie voor het afleveren van goederen zal aan de zijde van de Groene Kruisweg plaatsvinden. De tijden waarop dit zal gebeuren zijn nu nog niet bekend. Dit zal mede afhangen van de verschillende leveranciers.

10. Carpoolplaats

Reclamanten verzoeken u om het hotel en de parkeerplaats op te schuiven richting de carpoolplaats. Verder is voor reclamanten niet duidelijk waar de carpoolplaats zal worden gerealiseerd. Als u voornemens bent om de carpoolplaats op het parkeerterrein achter de woning van reclamanten te realiseren, verzoeken cliënten u om de carpoolplaats te verplaatsen naar het industrieterrein.

Reactie gemeente

Het hotel is reeds 40 meter verplaatst richting de carpoolplaats. Bij het verder opschuiven resteert onvoldoende ruimte voor een terras en een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de brasserie/het restaurant. Tevens is het de bedoeling een wandelpad aan te leggen vanaf de bushalte over het terrein van het hotel richting de scholen. Dit deel zal ook landschappelijk ingericht worden.

De carpoolplaats zal verplaatst worden naar het reeds aanwezige parkeerterrein bij het sportpark. De reden hiervoor is dat deze aan de andere zijde van de carpoolplaats ligt en de aanrijroute hiervoor al bekend is bij gebruikers van de carpoolplaats. Ook ligt de bushalte op een korte afstand hiervan. Een verplaatsing naar Seggelant ligt niet voor de hand gezien het feit dat hier geen openbare parkeerplaats is zoals de parkeerplaats van het sportpark en de bushalte op een te grote afstand komt te liggen. De parkeerplaatsen op Seggelant zijn bedoeld voor de bedrijven die daar gevestigd zijn.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Zo zal aan de bestemming "gemengd" toegevoegd worden dat ondergrondse containers ook toegestaan zijn. Daarnaast wordt ook de bestemming "natuur" toegevoegd naar aanleiding van de uitbreiding van het plangebied. De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Provinciaal beleid Natuur Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In artikel 6.24 (Natuurnetwerk Nederland) van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen:

“Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Op grond van de Omgevingsverordening heeft het plangebied deels de aanduiding 'beschermingscategorie 1' vanwege het NNN/de ecologische verbinding (zie onderstaand kaartje).”



“Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, Natuur Netwerk Nederland, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen. De ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft”.

Beoordeling plan ten aanzien van het NNN

Ter plaatse van de aanduiding NNN uit de verordening is in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' opgenomen en ook het bouwvlak is ter plaatse van die aanduiding gesitueerd. In de toelichting van het plan gaat u nader in op de NNN status binnen het plangebied. Gelet op de huidige staat van het terrein betreft dit volgens de toelichting nog geen bestaande verbinding en zal er dus nog aanleg van groen en/of natuur plaats moeten vinden om invulling te geven aan de doelstellingen van het NNN. Hierover stelt u in het plan dat binnen de gemengde bestemming en de naastgelegen smalle groenstrook voldoende ruimte beschikbaar is voor de inrichting met groen en/of natuur. Het plan geeft daarmee volgens u deels invulling aan de NNN en maakt verdere versterking daarvan in de toekomst niet onmogelijk.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Nolle vindt plaats in een (deels nog te realiseren) ecologische verbindingszone (EVZ), die onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Ons inziens dient de aangeduide zone primair bestemd te worden als natuur met daarin een regeling die de te ontwikkelen natuurwaarden van de EVZ expliciet waarborgt. Gezien de bestemming 'Gemengd', de situering van het bouwvlak en de situatie in de omgeving is de provincie er niet van overtuigd dat er een voldoende brede strook gerealiseerd kan worden die ook als ecologische verbinding kan functioneren. Naar aanleiding van onze zienswijze heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden tussen de provincie en gemeente. Ambtelijk is door de gemeente in dit kader verwezen naar de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het project "Kweken krekens". Op grond van dit project zou de ecologische verbindingszone langs het sportpark zijn gelegd, net aan de andere zijde van de Nolle. Deze zone is volgens de gemeente al 10 jaar geleden aan deze zijde van het sportpark aangelegd. Volgens de gemeente berust de aanduiding in de provinciale verordening daarmee op een omissie. De zone die de gemeente bij de sportvelden heeft genoemd als ingericht alternatief, heeft in het daar geldende bestemmingsplan de bestemming 'groen' gekregen en bestaat naar ons oordeel uit een inrichting die niet passend is bij de opgave van de NNN. Terwijl de ecologische zone Boomgaard aan de andere zijde van de weg wel is ingericht voor de opgave van de NNN en de bestemming 'Natuur' heeft meegekregen. Wanneer u deze zuidelijke route langs de sportvelden als een alternatief wenst te beschouwen, zou dat ook als zodanig ingericht en in het bestemmingsplan bestemd dienen te worden. Omdat dat thans nog niet het geval is dienen wij alsnog een zienswijze in vanwege strijdigheid met de bepalingen uit artikel 6.24 Natuur Netwerk Nederland.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Reactie gemeente

Op grond van de Provinciale Omgevingsverordening loopt de aanduiding van het NatuurNetwerkNederland over het plangebied. Dit is ook verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Door de gemeente is reeds in 2008 de ecologische zone aangelegd ten zuiden van De Nolle door middel van het "Krekens Kweken" project. Dit is begeleid door de Stadsregio in overleg met de provincie. De aangelegde krekens voldoen aan de eisen voor een ecologische zone, maar zijn nooit verwerkt op de provinciale kaart. Met name het geborgd zijn van het NatuurNetwerk in een bestemmingsplan is een eis van de provincie. Na overleg met de provincie is besloten de huidige kreek ten zuiden van De Nolle op te nemen in het plangebied van het hotel en zal aangeduid worden met de bestemming "natuur". Hiermee is de verbinding die op de provinciale kaart nog over het perceel van het hotel heen ligt, feitelijk al aanwezig en met dit bestemmingsplan nu ook juridisch-planologisch geborgd. Dat neemt overigens niet weg dat de verbinding in de Omgevingsverordening nog wel over het perceel getekend staat. En dat de bijbehorende bepalingen uit de verordening geen ontwikkelingen mogelijk maken die daar afbreuk aan doen. In dat licht wordt een beroep gedaan op artikel 6.34 van diezelfde verordening.

Dit artikel luidt als volgt:

'Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling (Afdeling 6.2, die betrekking heeft op bestemmingsplannen en NNN), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.'

Met de aanvullende motivering in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat de bestaande kreek die met dit bestemmingsplan als Natuur bestemd wordt, juist invulling geeft aan de doelstelling van de verordening. En daarmee ook dat de hotelontwikkeling ter plaatse van de ecologische verbinding zoals die in de verordening staat ingetekend, om die reden geen onevenredige aantasting vormt. Hierover heeft in aanloop naar de vaststelling van dit bestemmingsplan overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie.

De realisatie van het hotel vormt geen belemmering van de beoogde verbinding nu deze al fysiek aanwezig is. Met de aangelegde kreek en de nu opgenomen natuurbestemming daarvoor, wordt voldaan aan de bedoeling van de provinciale Omgevingsvisie. Ten aanzien van de route die nu nog op de provinciale kaart staat, zal een zienswijze ingediend worden met het verzoek deze aan te passen naar de reeds gerealiseerde route. Het omgevingsbeleid van de provincie ligt tot en met 17 juni 2022 ter inzage. Voor die datum zal de gemeente hiertoe een zienswijze indienen.

Conclusie

De zienswijze van de provincie leidt tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze d.d. 8 maart 2022 van het Havenbedrijf Rotterdam

In het Gemeenteblad van 26 januari 2022 is de bekendmaking van de terinzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan 'Hotel De Nolle, Vierpolders' en het ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet

Geluidhinder (HW-besluit) gepubliceerd. Tevens hebben wij per e-mail van u bericht gekregen dat het plan ter inzage is gelegd. Wij waarderen deze proactieve benadering en de prettige contacten naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, HW-besluit en de bijbehorende stukken zijn voor ons aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Gebiedsaanduiding

De gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' is niet opgenomen op de verbeelding. In het

bestemmingsplan 'Geuzenpark', dat geldt voor het naastgelegen gebied, is deze gebiedsaanduiding wel opgenomen. Wij verzoeken u de gebiedsaanduiding ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Daarbij verzoeken wij u de volgende planregel op te nemen en te koppelen aan deze aanduiding: *'De bouw van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven gebiedsaanduiding 'Geluidzone- Industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen of de verleende hogere waarden.'*

HW-besluit

In het toegezonden HW-besluit is opgenomen dat voor 28 woningen een hogere waarde wordt vastgesteld van 51 dB(A). Deze waarde is bepaald conform de instructies uit het Regionaal Afsprakenkader Geluid (RAK). Als gevolg van de hoogtetoeslag uit het RAK geldt de waarde van 51 dB(A) alleen voor de vierde en vijfde verdieping. Omdat in de planregels is opgenomen dat wooneenheden uitsluitend zijn toegestaan als zij niet in directe verbinding staan met de gevel aan de zijde van de Groene Kruisweg (artikel 4.3.c.) betekent dit dat de waarde van 51 dB(A) alleen op de kopgevel van toepassing is. Volstaan kan dan ook worden met een hogere waardenbesluit voor twee woningen, te weten de kopappartementen op de vierde en vijfde verdieping.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is de gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen en is de toelichting aangepast. Tevens artikel 10 toegevoegd met aanduidingsregel. In de begripsbepaling zijn extra begrippen gedefinieerd met betrekking tot geluid.

Verbeelding

Aanduiding inzake geluidzone-industrie is opgenomen op de verbeelding (naar aanleiding van zienswijze Havenbedrijf Rotterdam)

Uitbreiding plangebied met carpoolplaats (bestemming gemengd en groen, ambtshalve wijziging) en kreek ten zuiden van De Nolle (bestemming natuur, zienswijze provincie Zuid-Holland)

Regels

Begrippen toegevoegd aan artikel 1 (naar aanleiding van zienswijze Havenbedrijf Rotterdam)

1.17 dove gevel

1.19 geluidsgevoelige objecten

1.20 gevel

Artikel 3.1 onder d is ondergrondse vuilcontainer toegevoegd, (naar aanleiding van zienswijze omwonende)

Artikel 3.1 onder e is water toegevoegd, (ambtshalve wijziging)

Artikel 3.3 onder c 2: of voor zover de wooneenheden wel in directe verbinding staan met de gevel aan de zijde van de Groene Kruisweg, deze gevel ter plaatse als dove gevel is uitgevoerd, (ambtshalve wijziging).

Artikel 4 Groen

In dit artikel is datgene wat onder de bestemming "water" viel onder de bestemming "groen" gebracht, zodat beide is toegestaan (ambtshalve wijziging).

Artikel 5 Natuur

Dit is een nieuw artikel en is ingevoegd omdat het plangebied is vergroot met de kreek die ten zuiden van De Nolle is gelegen (aanleiding hiervoor is de zienswijze van de provincie Zuid-Holland).

Artikel 6 Waarde Archeologie 3

Ambtshalve wijziging: artikel was niet compleet weergegeven.

Artikel 7 Waarde Archeologie 4

Ambtshalve wijziging: artikel was niet compleet weergegeven.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregel

Nieuw artikel in verband met zienswijze Havenbedrijf Rotterdam

Toelichting

Uitbreiding plangebied, beschrijving met betrekking tot andere bestemmingsplannen, achtergonden van het gebied, naar aanleiding van zienswijze provincie Zuid-Holland en ambtshalve.

Uitbreiding van de toelichting op de woningaantallen en de soort woningen, ambtshalve.

Uitbreiding paragraaf inzake NNN, naar aanleiding van zienswijze provincie Zuid-Holland

Uitbreiding paragraaf industrie- en wegverkeerslawaaai naar aanleiding van zienswijze Havenbedrijf Rotterdam

Waterparagraaf aangepast, ambtshalve in verband met uitbreiding plangebied.

Aanpassing toelichting bodemparagraaf, ambtshalve in verband met uitbreiding plangebied.

Aanpassing aeriusberekening, actualisering in verband met nieuwe versie, ambtshalve.
Uitbreiding toelichting bij parkeren, ambtshalve.

Actualisatie vorm vrije mer-beoordeling, naar aanleiding van zienswijze Havenbedrijf Rotterdam

Bijlagen

Mer-beoordeling geactualiseerd, naar aanleiding van zienswijze Havenbedrijf Rotterdam

Bijlage 4 akoestisch onderzoek is gewijzigd (zinsnede over dove gevels, als toch woningen aan gevel Groene Kruisweg worden gerealiseerd)

Bijlage 9: stikstofberekening gebruiksfase is geactualiseerd

Bijlage 10 is vervallen, dit was de stikstofberekening van de aanlegfase. Omdat dit wettelijk niet meer nodig is, is deze komen te vervallen.

Nieuwe bijlage 10 (nieuwe nummering, was dus bijlage 11): stikstofnotitie is geupdate

Bijlage 12 (nieuwe nummering): ontwerp HW-besluit vervangen door definitief HW-besluit

Bijlage 14: nieuwe bijlage aangemaakt voor nota zienswijzen.