

**GECOMBINEERDE NOTA VAN BEANTWOORDING
ZIENSWIJZEN PROJECT DE OPEN WAARD**

Datum : 26 mei 2015 (aangepast 7 juli 2015)

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	5
Leeswijzer	5
Volgorde besluitvorming en bekendmaking	6

DEEL I. Ontwerpbesluit hogere waarden

Algemeen	7
Zienswijze 1.1	8
Zienswijze 1.2	9
Zienswijze 1.3	10

DEEL II. Ontwerpbestemmingsplan Rembrandt

Algemeen	11
Algemene zienswijze 1 : Hoogbouwvariant van gebouw B niet passend	12
Algemene zienswijze 2 : Parkeren onvoldoende	15
Zienswijze 2.1	18
Zienswijze 2.2	19
Zienswijze 2.3	20
Zienswijze 2.4	20
Zienswijze 2.5	21
Zienswijze 2.6	22
Zienswijze 2.7	23
Zienswijze 2.8	27
Zienswijze 2.9	28
Bijlage : Staat van wijzigingen t.o.v. Ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard"	38

DEEL III. Ontwerpomgevingsvergunningen

Algemeen	40
Zienswijze 3.1	41
Zienswijze 3.2	41
Zienswijze 3.3	43
Zienswijze 3.4	47
Zienswijze 3.5	49
Zienswijze 3.6	50
Zienswijze 3.7	52
Zienswijze 3.8	53
Zienswijze 3.9	53
Zienswijze 3.10	54
Zienswijze 3.11	55
Zienswijze 3.12	56
Zienswijze 3.13	57

Afzonderlijke bijlagen:

1. Notitie Goudappel Coffeng "Parkeerbalans bestemmingsplan De Open Waard"
d.d. 12 mei 2015
2. Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan " De Open Waard" d.d. 13 mei 2014

Inleiding

Zorginstelling "De Open Waard" is aan vernieuwing toe. De woon-en leefomstandigheden van de bewoners zijn niet meer van deze tijd en voldoen daardoor niet meer aan de eisen. De opzet van de Open Waard sluit ook niet meer aan bij de koers van het Rijk om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen door goede voorzieningen in en om de zelfstandige woning te realiseren. Vernieuwing is dus noodzakelijk. Ook het winkelcentrum is verouderd en aan vervanging toe. Daarom is door eigenaar van het woonzorgcentrum en het winkelcentrum, woningcorporatie HW Wonen, hierna HW Wonen, besloten het totale gebied aan te pakken en beide complexen te vernieuwen en te verenigen.

HW Wonen heeft in maart 2012 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van het gehele project. Omdat de herontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan is er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat de realisatie van het project planologisch mogelijk maakt. Het voorontwerp heeft met ingang van 4 juni 2012 op grond van de inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen. In die periode konden inwoners en belangstellenden op het plan reageren. Van deze mogelijkheid is door een aantal personen gebruik gemaakt. Deze reacties en de gemeentelijke beantwoording zijn verwerkt in een aparte notitie. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan De Open Waard.

In de periode na de zomer van 2012 is de planontwikkeling vertraagd. De belangrijkste reden hiervoor was een wetswijziging in de zorgsector. Dit heeft consequenties gehad voor het plan van het woonzorgcentrum. HW Wonen zag zich genooddaakt om het ontwerp van het centrum aan te passen en heeft de vergunningaanvraag ingetrokken. HW Wonen heeft voor het zorgcomplex op 28 maart 2014 een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze gewijzigde aanvraag had overigens geen consequenties voor de bebouwingsmogelijkheden als vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan. De aparte aanvraag omgevingsvergunning voor het woongebouw is op 4 december 2014 ontvangen. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de nieuwe woningen een hogere waarde op grond van de Wet Geluidhinder moet worden vastgesteld.

Op grond van de gemeentelijke Welstandsnota is in deze periode ook een beeldkwaliteitsplan - met daarin de welstandscriteria - opgesteld. Het ontwerp van dit beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 14 december 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode konden belangstellenden op het plan reageren. Van deze mogelijkheid is door een aantal personen gebruik gemaakt. De raad heeft op 13 mei 2014 besloten om in te stemmen met het Beeldkwaliteitsplan Open Waard en de in dit plan opgenomen welstandscriteria als aanvulling op de welstandsnota. De ingekomen reacties en de gemeentelijke beantwoording zijn verwerkt in een aparte Notitie (zie bijlage bij deze Nota).

Met ingang van 7 maart 2014 hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden en de ontwerp-omgevingsvergunningen met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn voor wat betreft alle ontwerpbesluiten zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn op hoofdlijnen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in voorliggende gecombineerde nota.

Leeswijzer

Doel van de samenbundeling van de te onderscheiden delen in één gecombineerde nota is dat op deze wijze een eenvoudig te raadplegen naslagwerk ontstaat voor wat betreft de reacties op het project "De Open Waard". Dit betekent dat de nota bestaat uit de navolgende 3 delen en bijlage:

- deel I Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden;
 - deel II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard",
incl. Staat van wijzigingen ;
 - deel III Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning
- Bijlagen

Elk deel wordt voorafgegaan door een algemeen onderdeel, dat o.a. aandacht besteedt aan het bevoegd gezag. Ofwel wie is bevoegd tot het nemen van het onderhavige besluit en het beantwoorden van de ingekomen reacties. In dit deel is ook ruimte om bijzonderheden onder de aandacht te brengen. In de betreffende delen zijn de zienswijzen op hoofdlijnen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Indien de gemeentelijke beantwoording van een onderdeel van een ingekomen zienswijze aansluit bij een eerdere beantwoording elders in het gecombineerde document dan wordt dit vermeld. Vaak wordt omwille van de leesbaarheid de beantwoording dan nogmaals integraal herhaald. In sommige gevallen wordt volstaan met een verwijzing.

Tot slot wordt opgemerkt dat in zijn algemeenheid geldt dat namen en adressen van de indieners van zienswijzen bij de gemeente bekend zijn.

Volgorde van besluitvorming en bekendmaking (aanvang beroepstermijn)

In het onderstaande de voorgenomen volgorde van de besluitvorming met betrekking tot de diverse te nemen besluiten (de opgenomen data zijn onder voorbehoud):

Datum	Besluit/advies	Wie
26 mei 2015	Besluit hogere waarden	College
7 juli 2015	Besluit vaststelling bestemmingsplan "De Open Waard"	Raad
14 juli 2015	Besluit Omgevingsvergunningen Blok A en Blok B	College

Op grond van de Coördinatieverordening gemeente Oud-Beijerland 2012 is op dit project de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Deze regeling maakt het mogelijk dat diverse procedures, te weten de procedures inzake het besluit hogere grenswaarden, het vaststellingsbesluit bestemmingsplan en besluit omgevingsvergunning, gezamenlijk worden doorlopen. Dat wil zeggen dat de voorbereiding en bekendmaking (ofwel aanvang beroepstermijn) van de verschillende besluiten gelijktijdig plaatsvindt. En belangrijk: er sprake is van één beroepsgang voor deze besluiten. De bekendmaking van de besluiten zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na het laatste besluit (te weten de omgevingsvergunningen).

Deel I : Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluit hogere waarde(n)

Algemeen

Bevoegdheid

Het besluit vaststelling hogere waarde(n) is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en aldus zal het college zorg dienen te dragen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

Periode van terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 7 maart 2015 gedurende 6 weken (tot en met 17 april 2015) ter inzage gelegen.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelgging zijn 3 schriftelijke en 1 mondelinge zienswijze ontvangen, gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarde(n). Van de mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt dat door betrokkene is geaccordeerd.

Ontvankelijkheid en relativiteitsvereiste

Zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen.

Binnen de voorliggende gecoördineerde procedure is een ieder gerechtigd om ook in het kader van het voorliggende ontwerpbesluit zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Afhankelijk van waar indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit wonen, kan het belang van indieners bij het ontwerpbesluit wellicht ter discussie worden gesteld, ook het relativiteitsvereiste (art 8.69a Awb) speelt een rol. Omwonenden kunnen in voorkomende gevallen belanghebbend zijn bij een hogere waardenbesluit, maar indien het relativiteitsvereiste van toepassing is, kan de rechter beslissen dat het besluit niet wordt vernietigd, omdat de betreffende norm niet strekt ter bescherming van degene die dit naar voren brengt.

Zienswijze 1.1 nr. 29660 , ontvangst: 8 april 2015

Onderdeel 1: Nieuwbouw moet voldoen aan de normen

Betrokkene stelt vast dat het verhogen van de normen geen oplossing biedt voor de geluidhinder en geeft aan dat het bij nieuwbouw voor de hand ligt om met bouwkundige voorzieningen binnen de normen te blijven. Terug naar de tekentafel.

Beantwoording:

Wij, maar ook de wetgever, zijn het eens met dit uitgangspunt. De wetgever stelt namelijk niet alleen eisen aan het maximale geluidsniveau op de gevel van nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies (zoals een woning), maar ook aan de zogenoemde binnenwaarde van deze woningen. De wetgever heeft bepaald dat op het moment dat sprake is van nieuwbouw van een woning binnen de geluidscontour (> 48 dB) van een weg, de binnenwaarde – ofwel het geluidsniveau dat de mensen in de woning ervaren niet meer mag bedragen dan 33 dB (Bouwbesluit). Door het treffen van bouwkundige maatregelen aan de nieuwbouw dient ondanks de verhoging van de voorkeursgrenswaarde (op de gevel), in de woningen te worden voldaan aan het Bouwbesluit. Wij verwijzen vervolgens op dit onderdeel naar het onderzoek dat als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunningen is uitgevoerd door het buro Peutz. Geconcludeerd wordt dat met de in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen bouwkundige voorzieningen sprake is van een geluidsniveau binnen in de woningen dat voldoet aan de wet-en regelgeving.

Onderdeel 2: Gebouw staat te dicht op de weg

Betrokkene stelt vast dat het gebouw kennelijk te dicht op de Zoomwijcklaan en de Wolweversweg staat. Hetgeen is terug te voeren op teveel activiteiten op een te kleine oppervlakte.

Beantwoording

Wij verwijzen op dit punt naar het Akoestisch onderzoek uitgevoerd door Rho - adviseurs voor leefruimte, dat als afzonderlijke bijlage bij de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen onder paragraaf 4.3 van dit onderzoek kan los van de indeling van het voorliggende plangebied worden vastgesteld dat bij elke stedenbouwkundige inrichting van het plangebied op deze locatie sprake is van een hogere grenswaarde. De zogenaamde vrije veldcontour van de voorkeursgrenswaarde van de Zoomwijcklaan ligt nagenoeg over het gehele plangebied. Invulling van het plangebied met slechts een deel van het programma (activiteiten) zonder hogere grenswaarden is dan ook niet mogelijk.

Onderdeel 3: Anticiperen op geluidsarm verkeer

Betrokkene is van mening dat anticiperen op geluidsarm verkeer twijfelachtig is en je ook kan anticiperen op dove burgers om te voldoen aan de normen.

Beantwoording

Met verwijzing naar het eerdergenoemde akoestisch onderzoek heeft de wetgever in artikel 110 van de Wet geluidhinder de mogelijkheid opgenomen om een aftrek te hanteren welke anticipeert op het stiller worden van het verkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen (elektrische auto's). Wij zien geen aanleiding om geen gebruik te maken van deze wettelijke mogelijkheid.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerp-besluit hogere grenswaarden.

Zienswijze 1.2 nr. 29904, ontvangst: 17 april 2015
Onderdeel 1: Negeren voorkeursgrenswaarde onaanvaardbaar

Betrokkene vindt het onaanvaardbaar om de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te negeren voor sommige plandelen. Geluidsoverlast 24 uur per dag/ 7 dagen per week werpt een behoorlijke schaduw op het woonplezier en veroorzaakt gezondheidsproblemen bij bewoners.

Beantwoording:

Wij wijzen betrokkene op dit onderdeel naar het onderscheid tussen geluidsbelasting op de gevel en het maximaal toegestane geluidsniveau binnen in de betreffende geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen).

De wetgever stelt ook eisen aan de zogenoemde maximale binnenwaarde ofwel het maximale geluidsniveau als gevolg van het wegverkeer in de betreffende woningen. De wetgever heeft namelijk bepaald dat op het moment dat sprake is van nieuwbouw van een woning binnen de geluidscontour (> 48dB) van een weg, de binnenwaarde – ofwel het geluidsniveau dat de mensen in de woning ervaren niet meer mag bedragen dan 33 dB (Bouwbesluit). Ofwel door het treffen van bouwkundige maatregelen aan de nieuwbouw dient ondanks de verhoging van de voorkeursgrenswaarde (op de gevel), in de woningen te worden voldaan aan het Bouwbesluit. Wij verwijzen vervolgens op dit onderdeel naar het onderzoek dat als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunningen is uitgevoerd door het bureau Peutz. Geconcludeerd wordt dat met de in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen bouwkundige voorzieningen sprake is van een geluidsniveau binnen in de woningen dat voldoet aan de wet-en regelgeving.

Concluderend delen wij de mening van betrokkene op dit onderdeel niet en zijn wij van mening dat ook voor wat betreft het onderdeel geluid, sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied.

Onderdeel 2: Argumenten onvoldoende

Betrokkene kan zich niet vinden in de argumenten om de voorkeursgrenswaarde te negeren. Deze zijn te algemeen en er staat niet bij waarom het niet haalbaar is.

Beantwoording

Wij delen de mening van betrokkene niet. In het eerdergenoemde akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen, is uitgebreid aandacht besteed aan het effect van eventueel te treffen bron- en overdrachtsmaatregelen (zie onder paragraaf 4.1). Gekeken is naar de mogelijkheid en doelmatigheid van bronmaatregelen (wijzigen functie van de weg (Zoomwijcklaan), samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid) of toepassing geluidsreducerend asfalt. Maar ook naar maatregelen in het overdrachtsgebied (geluidschermen). Geconcludeerd wordt dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk of doelmatig zijn om de geluidsbelasting te reduceren of dat maatregelen daartoe op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke en/ of financiële aard stuiten. Wij achten echter mede op basis van de zienswijze van betrokkene een nadere motivering omtrent de mogelijkheid en doelmatigheid van de toepassing van geluidsreducerend asfalt wenselijk.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerp-besluit hogere grenswaarden, te weten in het bijbehorende akoestisch onderzoek. Dit onderzoek zal op het onderdeel van mogelijkheid en doelmatigheid van de toepassing van geluidsreducerend asfalt nader worden gemotiveerd.

Zienswijze 1.3 nr. 29956 en 29773 , ontvangst: 7 en 13 april 2015

Betrokkene heeft 1 integrale schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt die is gericht aan gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders en die alle ontwerpbesluiten betreft. Daarnaast heeft betrokkene een mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt welke is verwoord in een apart door hem geaccordeerd verslag. De betreffende zienswijzen overlappen op een aantal onderdelen en zijn hierna beantwoord in Deel II van deze Nota onder zienswijze 2.7. Eén onderdeel van de mondelinge zienswijze ziet specifiek op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Op dit onderdeel wordt hieronder nader ingegaan. Voor het overige verwijzen korthedshalve op deze plaats naar de beantwoording onder 2.7.

Onderdeel : Ontwerpbesluit sorteert voor op eventuele verplaatsing bushaltes

Betrokkene stelt vast dat over de Zoomwijcklaan 6 verschillende buslijnen rijden en stoppen. Omdat de exacte plaats van de bushaltes in het nieuwe plan onbekend is, worden nu op voorhand hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen vastgesteld. Op deze wijze ontstaat de vrijheid voor plaatsing van bushaltes in het gebied. Dit vindt betrokken niet acceptabel en dit kan de leefbaarheid in Zoomwijck aantasten.

Beantwoording:

Wij stellen vast dat zich langs alle wegen op basis van de Wet geluidhinder geluidszones bevinden (met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden). De onderhavige ontwikkeling ligt binnen de geluidszone van de Zoomwijcklaan, Wolweversweg en de Roerdompweg. Deze wegen hebben op basis van o.a. de breedte van de weg een geluidszone van 200 m. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer hangt af van verschillende factoren (verkeersgegevens, wegdek maar ook omgeving). Bij de verkeersgegevens (verkeersintensiteiten, voertuig-en etmaalverdeling en verkeerssnelheid) van belang.

Met verwijzing naar het Akoestisch onderzoek uitgevoerd door Rho - adviseurs voor leefruimte, dat als afzonderlijke bijlage bij de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan de berekeningsuitgangspunten bij het voorliggende akoestisch onderzoek. De door betrokkene genoemde verkeersbewegingen als gevolg van de aanwezige buslijnen maken wel onderdeel uit van de verkeersgegevens, maar de locatie van een bushalte niet. Ofwel het voorliggende besluit hogere grenswaarden is niet ingegeven door de wens om in de toekomst de plaats van de bushalte(s) te kunnen wijzigen.

Betrokkene heeft overigens wel gelijk indien hij vaststelt dat in het voorliggende bestemmingsplan de specifieke locatie van een bushalte langs een weg als de Zoomwijcklaan niet wordt opgenomen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij de opname van een bushalte als de onderhavige in een bestemmingsplan niet aan de orde. Wij merken tot slot in dit kader op dat wij op dit moment niet de intentie hebben om de locatie van de bushalte aan de Zoomwijcklaan te wijzigen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

Deel II: Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard"

Algemeen

Bevoegdheid

De vaststelling van het bestemmingsplan "De Open Waard" is een bevoegdheid van de raad en aldus zal de raad zorgdragen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

Periode van terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 7 maart 2015 gedurende 6 weken (tot en met 17 april 2015) ter inzage gelegen.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage ligging zijn 33 schriftelijke en 1 mondelinge zienswijze ontvangen. Van de mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt dat door betrokkene is geaccordeerd.

In 21 gevallen ging het om een (nagenoeg) identieke formulering van de zienswijze. Van deze zienswijzen die op 10 april jl. zijn overhandigd aan de gemeente, is er een aantal niet voorzien van een naam en/of adres. In de meeste gevallen is dit inmiddels ambtshalve aangevuld, echter in 3 gevallen is sprake van alleen een handtekening. Deze betreffende "anonieme" zienswijzen zijn geregistreerd en eveneens voorzien van een gemeentelijke beantwoording in deze Nota.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen.

Algemene beantwoording 2-tal onderwerpen

Gelezen de ingekomen zienswijzen is sprake van een tweetal terugkerende onderwerpen, te weten gebouw B is te massief en te hoog (27m - 8 bouwlagen), het parkeren is onvoldoende geregeld. Teneinde herhaling in deze Nota te voorkomen is ervoor gekozen om eerst in een algemene beantwoording van deze 2 onderwerpen, met de bijbehorende argumentatie op te nemen, waarna vervolgens wordt ingegaan op de afzonderlijke zienswijzen.

Algemene zienswijze 1: Hoogbouwvariant Gebouw B niet passend

Argumenten als onderdeel van de zienswijzen op een rijtje:

- ontwerp (hoogteaccent) past niet in de stedenbouwkundige opzet van Zoomwijk (een wijk bestaande uit laagbouw die behoedzaam en duurzaam is ingevlochten met behoud van oorspronkelijke elementen uit het polderlandschap zoals bomen en water) en het rustige straatbeeld.
- ontwerp (hoogteaccent) past niet bij het dorpse karakter van Oud-Beijerland;
- ontwerp (hoogteaccent) past niet in een polderlandschap; HW is een nationaal landschap gekenmerkt door openheid en polders, dit dient niet over te gaan in een massale te hoge bebouwing;
- bouwmassa : uitstraling van een gebouw van 8 bouwlagen is niet rank maar massaal, en heeft geen vriendelijk uitstraling a.g.v. bakstenen;
- stedenbouwkundige noodzaak ontbreekt;

Beantwoording zienswijzen

Algemeen

Om te beginnen wordt verwezen naar de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan onderdeel 2.2 inzake de stedenbouwkundig opzet van de herontwikkeling. In aanvulling hierop wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan "De Open Waard", zoals dat samen met het stedenbouwkundig plan vastgesteld op 13 mei 2014. Zie bijlage bij de Toelichting. In Hoofdstuk 3 van dit Beeldkwaliteitsplan wordt uitgebreid aandacht besteed aan het ruimtelijk kader (Omgeving, Ontwikkelingsgebied, Visie, Stedenbouwkundig concept, Stedenbouwkundige randvoorwaarden en Blok A en B). Tot slot zijn als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan (Hfdst 6) welstandscriteria op basis van artikel 12a lid 2 Woningwet vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Deze welstandscriteria zijn opgesteld in overleg met de welstandscommissie.

Bouwmassa, oriëntatie en relatie met de omgeving

In 2008 is een bouwmassa studie van de Open Waard aan de gemeenteraad gepresenteerd. Het bouwplan bestond toen uit een aaneengesloten bouwmassa. De gemeenteraad gaf toen aan van mening te zijn dat het plan te massaal was. Het nu voorliggende plan is opgesteld door een stedenbouwkundig adviseur die daarnaast als architect bij het plan betrokken is. Om aan de kritiek van de massaliteit tegemoet te komen is een duidelijke splitsing in de bouwmassa doorgevoerd, waardoor er twee verschillende gebouwen ontstaan. Hierdoor is ook een plein mogelijk dat zal gaan functioneren als ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden. Door de specifieke ligging aan de kop van de Zoomwijkvijver is juist vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoogteaccent wenselijk om het eentonige karakter van de bebouwing te doorbreken. Het hoogteaccent met in totaal 8 bouwlagen is centraal in het complex gelegen, geeft het complex als geheel een bijzondere en opvallende uitstraling.

Het gebouw wordt opgebouwd uit verschillende herkenbare massa's, waarbij lage en hogere delen zodanig worden gecombineerd dat er enerzijds een aansluiting ontstaat met de bestaande bebouwing in de directe nabijheid en anderzijds er voldoende lucht en ruimte tussen de hogere bouwdelen in het ontwerp is. Het aantal bouwlagen van blok B bedraagt voor het gehele gebouw 1 of 4 (een plint met daarbovenop maximaal 3 woonlagen), met uitzondering van de kop van plein waar een rank hoogteaccent van totaal 8 bouwlagen is voorzien. Dit ranke hoogteaccent is samen met de opening van het plein richting de kreekzone gelegd om in combinatie met nieuwe voetgangersverbindingen een sterke relatie met het parkgebied aan de overzijde van de Zoomwijkklaan te creëren. Op deze wijze wordt deze bijzondere plek in de wijk benadrukt.

Anders dan indieners zijn wij van mening dat een gebouw met maximaal 2 appartementen per bouwlaag wel als rank kan worden gekwalificeerd. Ofwel voor het gedeelte dat hoger is dan de aangrenzende gedeelte van het gebouw, is sprake van 4 extra bouwlagen met in totaal 8 appartementen. Wij merken hierbij op dat de betreffende 8 appartementen ook verdeeld zouden kunnen worden over de naastgelegen bebouwing waardoor echter deze bouwmassa over een groter oppervlak zou worden verhoogd naar een bouwhoogte van ca. 17 m. Hiervoor is echter niet gekozen.

Het gebouw heeft verder een alzijdig oriëntatie met aan alle kanten een vriendelijke uitstraling met voldoende gevelopeningen (geen achterkantsituaties). De gevel krijgt een sprekend en gedifferentieerd uiterlijk door het gebruik van verschillende oplossingen voor de buitenruimtes van de appartementen. Balkons en loggia's krijgen verschillende afmetingen.

Het gebouw en het hoogteaccent worden centraal in de wijk Zoomwijck gerealiseerd en zijn aldus gelegen op een grote afstand van de aan deze wijk grenzende polder. In het stedenbouwkundig plan is aldus naar onze mening zorgvuldig aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing in de omgeving. Belangrijk is de versterking van de schakelfunctie van het nieuwe centrum tussen de verschillende omliggende gebieden. Door de specifieke ligging van de beide gebouwen, die gezamenlijk het nieuwe centrum vormen, in de kromming van de Zoomwijcklaan en op de kop van een fraaie langwerpige waterpartij moet een te eenzijdige presentatie en een te massale presentatie van de gebouwen voorkomen worden. Op de kop van het plein, richting de kreek, is daarom een rank hoogteaccent van in totaal 8 bouwlagen voorzien. Op deze manier worden het park en het centrum ruimtelijk sterk met elkaar verbonden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft deze specifieke plek in Zoomwijk juist extra massa nodig om een aangenaam verblijfsplein te kunnen creëren met een extra accent op de kop om de bijzondere centrumfunctie als hart van de wijk te benadrukken en een fraai architectonisch gebaar richting het park te maken. Al met al vinden wij het plan stedenbouwkundig zonder meer aanvaardbaar en passend voor deze specifieke plek in Zoomwijk.

Belangen omwonenden

Bij de vormgeving en situering van de gebouwen is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Gebouw B staat voor wat betreft de dichtstbijgelegen zijgevel van de laagbouw (1-4 verdiepingen) op een afstand van minimaal 15 meter van de dichtstbijgelegen aanleunwoningen (oostzijde). Hierbij kan worden vastgesteld dat de hoogte van het grootste gedeelte van de zijgevel van het gebouw aansluitend op deze bebouwing bewust 1 laag is gehouden om schaduwwerking zoveel mogelijk te voorkomen. De hoogbouw van gebouw B is gesitueerd op ruim 40 meter aan de noordwestzijde van de dichtstbijgelegen aanleunwoning, zodat ook de schaduwwerking van dit gedeelte van het gebouw beperkt is.

De afstand van de laagbouw (1-4 verdiepingen) van gebouw B tot de voorgevel van de woningen aan de overzijde van de Zoomwijcklaan bedraagt minimaal 50 meter. De hoogbouw van gebouw B is gesitueerd op ruim 60 meter van de dichtstbijgelegen woningen aan de overzijde van de Zoomwijcklaan. De hoogbouw is verder qua oriëntatie gelegen aan de noordoostzijde van deze nabijgelegen woningen, zodat ook de schaduwwerking van dit gedeelte van het gebouw zoveel mogelijk wordt voorkomen. In dit verband kan nog worden opgemerkt dat gebouw B vanuit de achtertuinen van de woningen aan de overzijde van de Zoomwijcklaan, niet of nauwelijks zichtbaar is.

Welstandsadvisering

Tot slot wordt opgemerkt dat in het welstandsadvies van "Dorp, Stad en land" d.d. 15 januari 2015 inzake de aanvragen omgevingsvergunningen voor het woonzorgcentrum (gebouw A) en het woongebouw (gebouw B) voor wat betreft het onderdeel stedenbouw wordt opgemerkt, dat de stedenbouwkundige uitgangspunten – inclusief torenaccent – door de commissie worden onderschreven.

Conclusie

Concluderend zijn wij van mening dat het gebouw goed past in de omgeving en voldoende rekening houdt met de belangen van omwonenden. Mede door de hoogte wordt het mogelijk het gewenste programma te realiseren, waarbij tegelijkertijd een aangenaam plein kan ontstaan en voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd.

Algemene zienswijze 2: Parkeren onvoldoende

Argumenten als onderdeel van de zienswijzen op een rijtje:

- veel toekomstige bewoners beschikken zelf over een of twee auto's;
- mensen in Zoomwijk ontvangen veel bezoek;
- de Aldi is een trekker;
- een zorginstelling heeft parkeerbehoefte voor personeel en bezoekers;
- vergelijk situatie bij de Gravin – advies gewoon 259 pp rekenen;
- autobezit neemt toe ook onder ouderen en mensen met een handicap;
- hulpverleners komen vaak met de auto;
- ouderen hoeven niet naar hun werk en dus zal de auto blijven staan waardoor het winkelend publiek deze parkeerplaats niet kan gebruiken.
- plekken waar nu kleine vrachtauto's en bestelauto's worden geparkeerd verdwijnen.
- er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen in Zoomwijk (bewoners van Zoomwijcklaan 41-79 en 92-116 kunnen nu al niet goed hun auto kwijt) en daar komen de bezoekers van het plangebied het eerste terecht.
- Bijlage 1 : in de kolom parkeerbehoefte staan bij de sociale en de vrije sectorwoningen ook plaatsen voor bezoekers en deze zijn bij de optelling niet meegenomen.
- Bijlage 1 : Waarom zouden op koopavonden voor ondergeschikte horeca minder plaatsen nodig zijn dan op zaterdagavond.
- Bijlage 1 : Er zijn fysiotherapeuten die ook op avonden werken en de zorgwinkel kan ook open zijn.
- Bijlage 1 : Waarom zou op koopavonden maar 80 % van de bewoners thuis zijn.
- Bijlage 1 : huurwoningen: 80% van 23,8 = 19,4 en 80% van 62,7 = 50,16.
- Bijlage 1 : huurwoningen (bezoekers) : 70% van 23,8 = 16,66 en 70% van 62,7 = 43,89.

Beantwoording zienswijzen

Algemeen:

In de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgebreid aandacht besteed aan het onderwerp parkeren. In hoofdstuk 2.2.2 Verkeer alsmede in bijlage 1 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt een nadere onderbouwing gegeven bij de toekomstige verkeer-en parkeersituatie.

Second opinion GoudappelCoffeng d.d. 12 mei 2015

Ondermeer naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op dit onderdeel, hebben wij de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerbalans, nog een keer voorgelegd aan het bureau Goudappel Coffeng. Dit gespecialiseerde bureau heeft een aparte notitie geschreven waarin zij hun op-en aanmerkingen op een rijtje zetten. Deze op-en aanmerkingen zullen voorzover noodzakelijk worden verwerkt in het bestemmingsplan. De conclusie is dat de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerbalans voldoet aan het geldende parkeerbeleid en geldende gemeentelijke parkeernormen. De betreffende notitie is opgenomen als afzonderlijke bijlage bij deze Nota.

Beantwoording specifieke vragen

Voor wat betreft de vorenstaande specifieke vragen en argumenten wordt hieronder een korte gemeentelijke beantwoording gegeven.

- veel toekomstige bewoners beschikken zelf over een of twee auto's.
Gemeente: In de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor de betreffende woningtypen wordt rekening gehouden met zowel het autobezit van de bewoners als de bezoekers.
- mensen in Zoomwijck ontvangen veel bezoek.
Gemeente: In de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor de betreffende woningtypen wordt rekening gehouden met zowel het autobezit van de bewoners als de bezoekers.
- de Aldi is een trekker.
Gemeente: In de geldende parkeernormen wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten supermarkten. Wel is een bandbreedte opgenomen voor de te hanteren parkeernorm. Omdat wij ook onderkennen dat de Aldi naast een buurtfunctie ook een bredere functie heeft, hebben wij in dit geval de maximale parkeernorm gehanteerd. Op basis van onze ervaringen in het betreffende gebied (de Aldi is nu al aanwezig) achten wij dit voldoende.
- een zorginstelling heeft parkeerbehoefte voor personeel en bezoekers.
Gemeente: In de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor de zorginstelling wordt rekening gehouden met autobezit en autogebruik van de bewoners, bezoekers en personeel.
- vergelijk situatie bij de Gravin – advies gewoon 259 pp rekenen.
Gemeente: Met verwijzing naar hetgeen in de Toelichting bij het bestemmingsplan (zie onder 2.2.2) is opgenomen, heeft de gemeente naar aanleiding van de ervaringen bij de Gravin, besloten om specifieke parkeernormen op te nemen voor woonservicezones, met vervolgens een onderscheid tussen intramurale en extramurale woningen. Deze gewijzigde normering is toegepast bij de Open Waard en achten wij voldoende. Daarnaast is er door de ervaringen bij de Gravin ook met een 100% bezettingsgraad gerekend.
- autobezit neemt toe ook onder ouderen en mensen met een handicap.
Gemeente: Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gerekend met de gemeentelijk vastgestelde normen voor intramurale of extramurale zorg. Deze normen zijn in overeenstemming met de meest recente en actuele CROW-kencijfers voor deze functies. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de hoogte van het autobezit niet past bij de parkeernormen voor deze functies. Er is daarom geen sprake van onderschatting van het autobezit.
- hulpverleners komen vaak met de auto.
Gemeente: In de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages voor de maatschappelijke voorzieningen c.q. de zorginstelling wordt rekening gehouden met zowel het autobezit van de bezoekers en personeel.
- ouderen hoeven niet naar hun werk en dus zal de auto blijven staan waardoor het winkelend publiek deze parkeerplaats niet kan gebruiken.
Gemeente: In de gehanteerde aanwezigheidspercentages voor de de woningen wordt rekening gehouden met zowel het autobezit van de bewoners, bezoekers en personeel. Voor wat betreft de zorgwoningen (extramuraal en intramuraal) wordt bijvoorbeeld gerekend met 100% aanwezigheid (zie bijlage I bij de Toelichting)
- plekken waar nu kleine vrachtauto's en bestelauto's worden geparkeerd verdwijnen
Gemeente: Wij stellen vast dat inderdaad ter plaatse sprake is van een niet-gereguleerde – uit zichzelf ontstane situatie en wij denken momenteel na over een alternatieve locatie voor deze voertuigen.

- er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen in Zoomwijk (bewoners van Zoomwijklaan 41-79 en 92-116 kunnen nu al niet goed hun auto kwijt) en daar komen de bezoekers van het plangebied het eerste terecht.

Gemeente: Wij stellen op basis van tellingen vast dat ter plaatse van de Zoomwijklaan inderdaad sprake is van een hoge parkleerbezetting. Echter, met verwijzing naar de algemene beantwoording, zijn wij tegelijkertijd van mening dat sprake is van aanleg van voldoende parkeergelegenheid in het plangebied. Ofwel van een toename van de parkeerdruk in de Zoomwijk als gevolg van de voorliggende ontwikkeling is geen sprake.

- Bijlage 1 : in de kolom parkeerbehoefte staan bij de sociale en de vrije sectorwoningen ook plaatsen voor bezoekers en deze zijn bij de optelling niet meegenomen.
- Bijlage 1 : tabel 3 huurwoningen: 80% van 23,8 = 19,4 en 80% van 62,7 = 50,16.
- Bijlage 1 : tabel 3 huurwoningen (bezoekers) : 70% van 23,8 = 16,66 en 70% van 62,7 = 43,89.

Gemeente: Het klopt dat in kolom 2 (Parkeerbehoefte) van tabel 3 (Bijlage I) bij de betreffende woningen (huurwoningen en vrije sectorwoningen) een fout is geslopen. Dit is ook onderkend door Goudappel Coffeng (zie voornoemde notitie). Deze fout zal worden gecorrigeerd.

- Bijlage 1 : Waarom zouden op koopavonden voor ondergeschikte horeca minder plaatsen nodig zijn dan op zaterdagavond.

Gemeente: De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op de landelijk geldende CROW-kencijfers. Deze kencijfers zijn op basis van landelijk onderzoek tot stand gekomen. Uit deze kencijfers blijkt dat de bezettingsgraad op vrijdagavond lager is dan op zaterdagavond. Het verschil is met 10% slechts zeer gering.

- Bijlage 1 : Er zijn fysiotherapeuten die ook op avonden werken en de zorgwinkel kan ook open zijn.

Gemeente: Deze opmerking is correct. Daarom is gedurende de avonden rekening gehouden met een beperkte aanwezigheid van bezoekers bij deze functies, waardoor in de avondperiode een parkeerbehoefte voor de zorgvoorzieningen is meegenomen in de berekening.

- Bijlage 1 : Waarom zou op koopavonden maar 80 % van de bewoners thuis zijn.

Gemeente: De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op de landelijk geldende CROW-kencijfers. Deze kencijfers zijn op basis van landelijk onderzoek tot stand gekomen. Uit deze kencijfers blijkt dat de bezettingsgraad op vrijdagavond lager is dan op zaterdagavond. Het verschil is overigens met 10% slechts zeer gering.

Conclusie

Met verwijzing naar het vorenstaande zijn wij van mening dat op basis van de op-en aanmerkingen van Goudappel-Coffeng als vastgelegd in de second-opinion "Parkeerbalans Bestemmingsplan De Open Waard" d.d. 12 mei 2015 (zie bijlage) en de ingekomen zienswijzen, een aanpassing zal worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, te weten in paragraaf 2.2.2 Verkeer van de Toelichting en bijlage 1 "Onderbouwing parkeerbehoefte en verkeersgeneratie" bij de Toelichting.

Alhoewel op basis van het vorenstaande geen directe aanleiding bestaat voor het aanpassen van de overige onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan (Regels en Verbeelding), zijn wij echter tegelijkertijd van mening dat de aanleg van extra parkeerplaatsen wenselijk is. Om die reden zullen wij de bestemming "Groen" aan de Nieuwe Molenaar (zuidoostzijde plangebied) wijzigen in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied", en zullen ter plaatse per saldo 12 extra parkeerplaatsen worden aangelegd, met behoud van een deel van de groene ruimte. Hierdoor worden in het totaal 222 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Zienswijze 2.1 : nr. 29598, ontvangst 6 april 2015
Onderdeel 1. Centrumfunctie niet waargemaakt

Betrokkene gaat niet akkoord met de bouwplannen van de Open Waard omdat de genoemde centrumfunctie niet wordt waargemaakt, omdat er alleen wordt gebouwd voor ouderen.

Beantwoording :

Om te beginnen willen wij benadrukken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet is ingegeven door een behoefte aan een nieuwe centrumfunctie voor Zoomwijck, maar door de sterke veroudering van het Zorgcentrum De Open Waard en het naastgelegen winkelcentrum.

Als gevolg van deze noodzakelijke vernieuwing verandert ons inziens het totale gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum. Wij denken dat het complex hiermee niet alleen een functie krijgt voor de bewoners van De Open Waard maar voor de hele Zoomwijck.

Stichting Alerimus heeft aangegeven dat de begane grond van het zorgcentrum (gebouw A) een wijkplein wordt voor alle wijkbewoners (dus niet alleen buiten maar ook binnen). Intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden (van het pop-upkoor tot de linedance, van sinterklaas voor de kleinste tot een interactieve campus voor jong en oud) en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren.

Voor wat betreft de stelling van betrokkene dat er alleen wordt gebouwd voor ouderen, nemen wij aan dat betrokken doelt op de huurwoningen in het woongebouw (gebouw B) dat in het plangebied wordt gebouwd. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in het woongebouw (gebouw B) voldoen aan deze behoefte.

Dit plan is gezien het voorzieningenniveau in de directe omgeving, bij uitstek geschikt voor senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Onderdeel 2: Bouwhoogte niet passend

Betrokkene vindt de nieuwbouw van acht verdiepingen te hoog en niet passend in de dorpse omgeving.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1"

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard".

Zienswijze 2.2 : nr. 29966, ontvangst 8 april 2015
Onderdeel 1. Verwijzing naar inspraak over dit onderwerp

Betrokkene verwijst naar hetgeen eerder ingesproken en stelt dat deze punten nog steeds staan.

Beantwoording :

Wij nemen aan dat betrokkene doelt op zijn inspraakreactie, die hij heeft gegeven in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan "De Open Waard". Wij verwijzen betrokkene op dit onderdeel dan naar de gemeentelijke beantwoording als onderdeel van de Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan "De Open Waard", welke notitie wij als afzonderlijke bijlage bij deze Nota hebben opgenomen.

Onderdeel 2: Parkeren

Betrokkene verwacht dat het parkeren problemen gaat geven (nieuwe huisartsen, apotheek). En vraagt aandacht voor de grote bestelbussen en kleine vrachtauto's die nu bij de Zoomwijcklaan staan, kunnen die wel blijven parkeren. Betrokkene vraagt zich af of hij in de toekomst gratis kan blijven parkeren.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2".

Hierbij merken wij op dat er geen voornemens bestaan om binnen het plangebied betaald parkeren in te gaan voeren.

Onderdeel 3. Bouwhoogte gebouw B - beperking uitzicht

Betrokkene is van mening dat gebouw B (8 verdiepingen) veel te hoog is en wil blijven wonen met zicht op wolken en lucht en de laatste boom bij de Wolweversweg.

Beantwoording :

Om te beginnen verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording van de "Algemene zienswijze onder 1".

Met verwijzing naar de situering van de woning van betrokkene, stellen wij vast dat als gevolg van deze nieuwe bouwhoogte voor betrokkene niet of nauwelijks sprake is van een verminderd uitzicht, schaduwwerking of aantasting van privacy. Wij zijn dan ook van mening dat het onderhavige belang van betrokkene (zicht op lucht en wolken) weliswaar niet dient te worden gebagatelliseerd, maar in dit kader niet opweegt tegen het belang van de voorliggende ontwikkeling.

Onderdeel 4. Uitwerking groen en openbare ruimte ontbreekt

Betrokkene wijst op het feit dat de omgeving van de ontwikkeling wat groen en openbare ruimte betreft nog niet goed is uitgewerkt en doet wat dat betreft een aantal suggesties (herplanten bomen).

Beantwoording :

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een begin worden gemaakt met een inrichtingsplan voor de openbare ruimte binnen het plangebied. Binnen dit kader zal ook worden gekeken naar de inpassing van groen.

Volledigheidshalve merken wij in het kader van het voorliggende bestemmingsplan op dat de openbare ruimte de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" heeft verkregen. En dat binnen deze bestemming groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd (zie artikel 6 van de Regels).

Onderdeel 5. Verstrengelde belangen met HW Wonen

Betrokkene adviseert de gemeenteraad om wat meer afstand te nemen en gewoon kritisch te kijken: willen onze bewoners sociale huisvesting op deze manier.

Beantwoording :

Wij willen benadrukken dat er geen sprake is van een verstrengeld belang met HW Wonen, maar van een gemeenschappelijk belang, namelijk een herontwikkeling van een verouderd complex met als resultaat een woonservicezone met passende huisvesting voor de inwoners van Oud-Beijerland, en daarnaast een vernieuwd winkelcentrum en gezondheidscentrum voor de wijk.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open waard".

Zienswijze 2.3 : nr. 29639, ontvangst 8 april 2015**Onderdeel 1. Woongebouw blok B stedenbouwkundig niet passend/noodzakelijk**

Betrokkene geeft aan dat de hoogbouw van blok B op deze locatie niet past bij het rustige straatbeeld en het dorpse karakter van Oud-Beijerland en er daarnaast ook geen stedenbouwkundige en/of volkshuisvestelijke noodzaak bestaat).

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1".

Volledigheidshalve merken wij in aanvulling op de stedenbouwkundige onderdelen van deze algemene beantwoording op, dat er ook sprake is van een actuele regionale behoefte aan deze vorm van wonen (seniorenwoningen - beschut wonen). Wij verwijzen betrokkene hiervoor naar hoofdstuk 3.2 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open waard".

Zienswijze 2.4 : nrs. 29707, 29708, 29709, 29711, 29712, 29714, 29715, 29716, 29717, 29718, 29719, 29720, 29721, 29722, 29723, 29724, 29725, 29940, 29941, 29942 (ontvangen 10 april 2015); 29774, 29777, 29876, 29730 (ontvangen 13 april 2015)**Hoogbouwvariant te massief en te hoog**

Betrokkenen geven aan dat de hoogbouwvariant van 8 hoog (27 meter) qua bouwmassa en hoogte niet past in de voornamelijk uit laagbouw bestaande wijk Zoomwijck. En verzoeken op dit onderdeel het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1"

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open waard".

Zienswijze 2.5 : nrs. 29761 en 29793, ontvangen 13 en 14 april 2015
Onderdeel 1 : Hoogbouwvariant

Betrokkene geven aan dat de hoogbouwvariant van 8 hoog (27 meter) qua bouwmassa en hoogte niet past in de voornamelijk uit laagbouw bestaande wijk Zoomwijck. En verzoekt op dit onderdeel het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1"

Onderdeel 2 : Bijdrage 1.000 gulden

Betrokkene geeft aan dat hij bij de aanschaf van zijn woning een bedrag van 1.000 gulden heeft betaald om het landelijke nog verder te onderstrepen door de aanleg van groenvoorziening en een vijfverpartij.

Beantwoording :

Inderdaad is er in ieder geval door een deel van de bewoners in de jaren tachtig een bijdrage betaald voor het toenmalige wijkvoorzieningsfonds Zoomwijck. Geconcludeerd kan worden dat in 1993 een definitief wijkgebouw ter vervanging van een gerealiseerde noodvoorziening is gerealiseerd met financiering van het wijkvoorzieningsfonds. Gebruikers van het wijkgebouw waren Belangenvereniging ZoomWijck en Stichting Peuterspeelzalen. Begin 2009 hebben wij besloten om het wijkgebouw en onderliggende grond "om niet" aan HW Wonen te leveren, zodat het plan Open Waard kan worden gerealiseerd. Op dat moment had de Stichting Peuterspeelzalen het gebruik in het wijkgebouw al beëindigd. Later dat jaar besloot ook de Belangenvereniging Zoomwijck om zichzelf op te heffen bij gebrek aan draagvlak.

In de nieuwbouw van het zorgcentrum (gebouw A) wordt opnieuw een wijkcentrum/ ontmoetingsruimte gerealiseerd waarbij HW Wonen de verplichting is aangegaan om deze ruimte "om niet" aan Stichting Alerimus ter beschikking te stellen. Ook stelt HW Wonen zich garant voor de exploitatie hiervan.

Stichting Alerimus op haar beurt heeft de verplichting om een maatschappelijke functie aan het nieuwe wijkcentrum/ontmoetingsruimte te geven. De intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren. Alerimus heeft toegezegd dat na de besluitvorming inzake het voorliggende project de buurt zal worden uitgenodigd (zowel verenigingen als Buurt Bestuurt) als individuele bewoners om mee te gaan werken aan de toekomst.

Voorzover betrokkene van mening is dat het bedrag van 1.000 gulden is betaald om het landelijke nog verder te onderstrepen door de aanleg van groenvoorzieningen en een vijfverpartij, zijn wij van mening dat kan worden gesteld dat deze onderdelen een plaats hebben gekregen direct ten noorden van het plangebied en ook gehandhaafd zullen blijven.

Onderdeel 3. Bouwhoogte gebouw B - inbreuk woonplezier

Betrokkene ervaart de bouw van gebouw B (8 verdiepingen) als een inbreuk op zijn woonplezier.

Beantwoording :

In aansluiting op de beantwoording van onderdeel 1 stellen wij vast dat het hoogteaccent van gebouw B wordt gebouwd op een minimale afstand van 80 m. van de zijgevel van de woning van betrokkene. Als gevolg van de realisatie van het hoogteaccent is niet (of nauwelijks) sprake van een verminderd uitzicht, schaduwwerking of aantasting van privacy. Wij zijn dan ook van mening dat het onderhavige belang van betrokkene (woonplezier) in dit kader niet opweegt tegen het belang van de voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard".

Zienswijze 2.6 : nr29771, ontvangen 13 april 2015**Onderdeel 1 : Hoogbouwvariant**

Betrokkene geeft aan dat de hoogbouwvariant van 8 hoog (27 meter) qua bouwmassa en hoogte niet past in de voornamelijk uit laagbouw bestaande wijk Zoomwijck en het dorpse karakter van Oud-Beijerland. Betrokkene is van mening dat een hoogbouw van maximaal 5 verdiepingen beter past. En verzoekt op dit onderdeel het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1".

Onderdeel 2 : Huidige plan heeft nagenoeg geen enkele draagkracht

Betrokkene geeft aan dat de gemeenteraad dient op te komen voor de belangen van alle inwoners van Oud-Beijerland en dat het huidige ontwerpbestemmingsplan nagenoeg geen enkele draagkracht heeft bij de inwoners van Zoomwijck.

Beantwoording :

Bij de voorbereiding van de besluitvorming inzake het voorliggende bestemmingsplan worden de betrokken belangen (o.a. van omwonenden) geïnventariseerd en door ons gewogen. Deze belangen worden geïnventariseerd door de terinzagelegging van de betreffende ontwerpbesluiten. Wij stellen vast dat er van ca. 40 omwonenden danwel anderszins betrokkenen naar aanleiding van deze terinzagelegging uiteenlopende zienswijzen zijn ontvangen.

Met verwijzing naar de voorliggende Nota van beantwoording betrekken wij deze zienswijzen bij onze definitieve besluiten. Onze taak is om hierbij een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Volledigheidshalve wordt in dit kader opgemerkt dat tijdens de informatieavond is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd.

Verder merken wij op dat ook het voorontwerpbestemmingsplan "De Open Waard" en het "Beeldkwaliteitsplan De Open Waard" in een eerder stadium, voorafgaande aan de definitieve besluitvorming in het kader van de inspraak ter inzage hebben gelegen. De ingekomen inspraakreacties zijn in dat kader van een gemeentelijke reactie voorzien die is opgenomen in de Notitie beantwoording reacties "Open Waard: d.d. 3 december 2013 (zie bijlage bij Toelichting van

het bestemmingsplan) resp. de Notitie Inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan en Welstandscriteria Open Waard" d.d. 13 mei 2014. Ook deze reacties zijn aldus in een eerder stadium betrokken en meegewogen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open waard".

Zienswijze 2.7 : nrs. 29956 en 29773 , ontvangst: 7 en 13 april 2015

Betrokkene heeft 1 integrale schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt die is gericht aan gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders en die alle ontwerpbesluiten betreft. Daarnaast heeft betrokkene een mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt welke is verwoord in een apart door hem geaccordeerd verslag. De betreffende zienswijzen overlappen op een aantal onderdelen en zijn hierna beantwoord Eén onderdeel van de mondelinge zienswijze ziet specifiek op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Op dit onderdeel wordt in onderdeel 1.3 van Deel I van de voorliggende Gecombineerde Nota nader ingegaan.

Onderdeel 1 : De procedure en het proces vanaf 2012

Betrokkene schetst de totstandkomingsgeschiedenis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Vanaf 2012 – het voorontwerpbestemmingsplan, zijn zienswijze, de tussenpauze en de recente terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (inclusief informatiekraant met eenzijdige verhalen van zogenaamde betrokkenen). Betrokkene geeft aan dat hij al sinds de aanvang van het project in 2012 heeft aangeboden om actief inhoudelijk deel te nemen in de planontwikkeling. Echter dat er nu een veranderd plan ligt zonder inbreng van omwonenden. Betrokkene verzoekt om omwonenden en betrokkenen uit te nodigen voor een inhoudelijk gesprek teneinde er een gedragen plan van te maken.

Beantwoording :

In zijn algemeenheid geldt dat het bij complexe ruimtelijk ontwikkelingen niet eenvoudig is om iedereen individueel te betrekken. Om die reden wordt in zijn algemeenheid voorzien in mogelijkheden om in te spreken en om te reageren op ontwerpbesluiten.

Ook bij de voorbereiding van de onderhavige ontwikkeling hebben wij er niet voor gekozen om individuele bewoners uit te nodigen om actief deel te nemen aan het planvormingsproces, maar dit betekent niet dat bewoners in zijn algemeenheid niet zijn betrokken.

Wij merken hierbij op dat het voorontwerpbestemmingsplan "De Open Waard" en het "Beeldkwaliteitsplan De Open Waard" in een eerder stadium in het kader van de inspraak ter inzage hebben gelegen. Alle bewoners zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hun reacties te geven. De ingekomen inspraakreacties zijn vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien, die is opgenomen in de "Notitie beantwoording reacties Open Waard": d.d. 3 december 2013 (zie bijlage bij Toelichting van het bestemmingsplan) resp. de "Notitie Inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan en Welstandscriteria Open Waard" d.d. 13 mei 2014. Ook deze reacties zijn aldus in een eerder stadium betrokken en meegewogen.

Bij de voorbereiding van de besluitvorming inzake het voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden nu ook de betrokken belangen (o.a. van omwonenden) door ons gewogen. Deze belangen worden geïnventariseerd door de terinzagelegging van de betreffende ontwerpbesluiten. Wij stellen vast dat er van ca. 40 omwonenden danwel anderszins betrokkenen naar aanleiding van deze

terinzagelegging uiteenlopende zienswijzen zijn ontvangen. Met verwijzing naar de voorliggende Nota van beantwoording van de te onderscheiden zienswijzen betrekken wij deze zienswijzen bij onze definitieve besluiten. Onze taak is om hierbij een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Volledigheidshalve wordt in dit kader opgemerkt dat tijdens de informatieavond is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat aan bewoners voldoende gelegenheid is geboden om hun inbreng kenbaar te maken.

Onderdeel 2 : Hoogteaccent- stedenbouwkundige opzet

Betrokkene is van mening dat de hoogte van 8 verdiepingen (27 meter) niet past in de stedenbouwkundige opzet van Zoomwijck en Oud-Beijerland. En stelt voor om dit hoogteaccent naar 5/6 verdiepingen terug te brengen.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1".

Onderdeel 3 : Hoogteaccent noodzakelijk om plan te financieren

Betrokkene stelt dat uit de door hem verkregen stukken is gebleken dat de hoogbouw van 8 verdiepingen noodzakelijk is om het plan te kunnen financieren. Er zullen dure huur en/of koopappartementen worden gerealiseerd met een huur tussen 702 en 1050 euro per maand excl. servicekosten en parkeerplaats. Terwijl door de wethouder in de vergadering van 13 mei 2015 is aangegeven dat het om sociale huurwoningen gaat en dat de gemeente om die reden meebetaalt.

Beantwoording :

Teneinde misverstanden te voorkomen stellen wij vast dat in het hoogbouwgedeelte van het woongebouw (gebouw B) sprake is van 2 appartementen per bouwlaag. Ofwel voor het gedeelte dat hoger is dan de aangrenzende gedeelte van het gebouw, is sprake van 4 bouwlagen met in totaal 8 appartementen. De overige appartementen (42) liggen in het gedeelte van het gebouw dat een maximale bouwhoogte van 14 meter heeft. De betreffende 8 appartementen zouden verdeeld kunnen worden over deze naastgelegen bebouwing waardoor de bouwmassa over een groter oppervlak zal worden verhoogd naar een bouwhoogte van ca. 17 m. Met verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1" is hiervoor echter niet gekozen. De stelling dat de hoogbouw is ingegeven door financiële motieven onderschrijven wij derhalve niet.

Volledigheidshalve merken wij op dat ook omtrent het te realiseren programma in het woongebouw afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en HW Wonen. Met verwijzing naar de Toelichting bij het bestemmingsplan zal het nieuwe woongebouw maximaal 50 appartementen huisvesten. Hiervan zijn 17 als sociaal bereikbare huurwoningen. De stelling van betrokkene dat er alleen sprake zou zijn van dure huur- en/of koopappartementen onderschrijven wij dan ook niet.

Volgens het Convenant woonzorgcomplex en Oud Beijerland 2011 gesloten tussen gemeente, Stichting Alerimus, Stichting Zorgwaard, HW Wonen, SOR en Stichting Humanitas moet 35 % van het totale programma van de in het convenant genoemde complexen als sociaal bereikbare bouw (tot maximale huurgrens huurtoeslag) worden gerealiseerd. Hier wordt met het programma van de de gehele ontwikkeling van de Open Waard ruim aan voldaan. Van de 50 zelfstandige huurwoningen worden 17 als sociaal bereikbaar gerealiseerd, hetgeen al neerkomt op 35%.

Onderdeel 4 : Twijfel aan de inschatting van de woningbehoefte

Betrokkene geeft aan dat uit recente cijfers en een veranderende markt blijkt dat de behoefte aan type woningen voor ouderen wijzigt. En het maar de vraag is of het type woningen in plan B voldoet aan de vraag. Onlangs is in Poortwijk gebleken dat de behoefte onder woningen voor jongeren groot is (200 gegadigden voor 36 plekken). Zoomwijck kan wel wat verjonging gebruiken en plan B biedt de kans hiervoor.

Beantwoording :

Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in gebouw B voldoen volledig aan deze behoefte.

De woningen zijn primair bedoeld voor de doelgroep senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Dit plan is bij uitstek geschikt voor senioren, gezien het voorzieningenniveau. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Onderdeel 5 : Twijfel aan de behoefte commerciële voorzieningen in plint van gebouw B

Betrokkene geeft aan dat in de plint van gebouw B ruimte wordt ingeruimd voor detailhandel horeca en gezondheidscentrum. Gezien de leegstand in het centrum van OBL (detailhandel en horeca) stelt betrokkene vragen bij zoveel vierkante meters. Er komt een Aldi in gebouw A en overal waar een dergelijke supermarkt komt, is geen ruimte voor detailhandel. Betrokkene suggereert om van de plint grondgebonden woningen te maken – dan kunnen er 2 verdiepingen af van het hoogteaccent.

Beantwoording :

Met verwijzing naar de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan onder paragraaf 2.2 – Programma, is in blok B naast het wonen en parkeren, plaats voor maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige horeca. Met verwijzing naar artikel 4 van de Regels in combinatie met de Verbeelding heeft dit programma zich vertaald naar een ruimte op de kop van het gebouw met een mogelijkheid tot vestiging van horeca met een maximale oppervlakte van 160 m2 en maatschappelijke voorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 285 m2. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Ofwel in het betreffende gebouw B is geen zelfstandige detailhandel mogelijk. Wij delen aldus de bezorgdheid of twijfel van betrokkene niet.

Onderdeel 6 : Hoogteaccent- stedenbouwkundige opzet

Betrokkene is van mening dat de hoogbouw niet in de stedenbouwkundige opzet van Zoomwijk past, een wijk bestaande uit laagbouw die behoedzaam en duurzaam is ingevlochten met behoud van oorspronkelijke elementen uit het polderlandschap zoals bomen en water. Betrokkene vreest daarbij een precedent om overal in OBL hoogbouw toe te staan.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1".

Voor wat betreft de door betrokkene gevreesde precedentwerking merken wij op dat wij te allen tijde per toekomstige ontwikkeling zullen beoordelen of een hoogteaccent vanuit stedenbouwkundig opzicht een toegevoegde waarde heeft.

Onderdeel 7 : Parkeernorm niet goed toegepast

Betrokkene is van mening dat de parkeernorm bij dit plan niet goed is toegepast aangezien veel toekomstige bewoners zelf over een of twee auto's beschikken, mensen in Zoomwijk veel bezoek ontvangen, de Aldi een trekker is en een zorginstelling behoefte heeft voor personeel en bezoekers.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2".

Onderdeel 8: Geen behoefte aan een centrumfunctie

Betrokkene stelt dat het gepresenteerde plan uitgaat van een behoefte aan een centrumfunctie voor de Zoomwijk. Deze wordt echter niet onderbouwd. Betrokkene is van mening dat de vijver van oudsher de centrumfunctie vervult.

Beantwoording :

Wij stellen vast dat betrokkene geen behoefte heeft aan een nieuwe centrumfunctie.

Wellicht ten overvloede benadrukken wij in dat kader dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet is ingegeven door een behoefte aan een nieuwe centrumfunctie voor Zoomwijk, maar door de sterke veroudering van het Zorgcentrum De Open Waard en het naastgelegen winkelcentrum.

Als gevolg van deze noodzakelijk vernieuwing verandert ons inziens het totale gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum. Wij denken dat het complex hiermee niet alleen een functie krijgt voor de bewoners van De Open Waard maar voor de hele Zoomwijk. Wij hebben er echter alle begrip voor de mening van betrokkene die de vijver als eigenlijk centrum van de wijk ziet. Het voorliggende plan heeft echter geen betrekking op de vijver.

Onderdeel 9: Financiële dekking van het plan

Betrokkene stelt dat financiële dekking van de ontwikkeling mogelijk komt uit het geld dat de oorspronkelijke bewoners (1.000 gulden per woning) destijds hebben betaald voor een gemeenschapsvoorziening en groen. De betreffende gemeenschapsvoorziening is nu via een ABC-constructie in handen gekomen van HW Wonen.

Beantwoording

Inderdaad is er in ieder geval door een deel van de bewoners in de jaren tachtig een bijdrage betaald voor het toenmalige wijkvoorzieningsfonds Zoomwijk. Geconcludeerd kan worden dat in 1993 een definitief wijkgebouw ter vervanging van een gerealiseerde noodvoorziening is gerealiseerd met financiering van het wijkvoorzieningsfonds. Gebruikers van het wijkgebouw waren Belangenvereniging ZoomWijck en Stichting Peuterspeelzalen. Begin 2009 hebben wij besloten om het wijkgebouw en onderliggende grond "om niet" aan HW Wonen te leveren, zodat het plan Open Waard kan worden gerealiseerd. Op dat moment had de Stichting Peuterspeelzalen het gebruik in het wijkgebouw al beëindigd. Later dat jaar besloot ook de Belangenvereniging Zoomwijk om zichzelf op te heffen bij gebrek aan draagvlak.

In de nieuwbouw van het zorgcentrum (gebouw A) wordt opnieuw een wijkcentrum/ ontmoetingsruimte gerealiseerd waarbij HW Wonen de verplichting is aangegaan om deze ruimte "om niet" aan Stichting Alerimus ter beschikking te stellen. Ook stelt HW Wonen zich garant voor de exploitatie hiervan.

Stichting Alerimus op haar beurt heeft de verplichting om een maatschappelijke functie aan het nieuwe wijkcentrum/ontmoetingsruimte te geven. De intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren. Alerimus heeft toegezegd dat na de besluitvorming inzake het voorliggende project de buurt zal worden uitgenodigd (zowel verenigingen als Buurt Bestuurt) als individuele bewoners om mee te gaan werken aan de toekomst.

Voorzover betrokkene van mening is dat het bedrag van 1.000 gulden is betaald om het landelijke nog verder te onderstrepen door de aanleg van groenvoorzieningen en een vijverpartij, zijn wij van mening dat kan worden gesteld dat deze onderdelen een plaats hebben gekregen direct ten noorden van het plangebied en ook gehandhaafd zullen blijven.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open waard".

Zienswijze 2.8 nr. 29786, ontvangst: 13 april 2015

Onderdeel 1: Bestaande praktijk ten onrechte niet opgenomen in bestemmingsplan

Betrokkene stelt vast dat de tandartsenpraktijk van zijn cliënt – gelegen aan de Molenaar 28 – niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De onderliggende gronden hebben binnen het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Gemengd-2" resp. "Verkeer-Verblijfsgebied" waarbinnen het gebruik van een tandartsenpraktijk niet is toegestaan. De praktijk is derhalve wegbestemd. Dit is echter slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan, aangezien onvoldoende aannemelijk is dat de tandartsenpraktijk binnen de planperiode wordt verplaatst (zonodig middels onteigening). Betrokkene merkt in dit kader op dat er weliswaar onderhandelingen plaatsvinden over een mogelijke verplaatsing van de tandartsenpraktijk maar hierover is nog geen overeenstemming bereikt.

Beantwoording:

Met betrokkene stellen wij vast dat het uitgangspunt bij een bestemmingsplan is dat bestaand legaal gebruik uit het oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig dient te worden bestemd. En dat dit principe ondermeer uitzondering kan vinden, indien het als zodanig bestemmen van legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang van de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Hetgeen in de onderhavige situatie aan de orde is, aangezien het onmogelijk is dat de praktijk van cliënt van betrokkene op de huidige locatie gehandhaafd blijft, aangezien de voorliggende ontwikkeling als één geheel dient te worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de aannemelijkheid dat de beoogde bestemming daadwerkelijk binnen de planperiode wordt verwezenlijkt, merken wij het navolgende op. De voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijke omgevingsvergunningen zijn aangevraagd en liggen samen met de ontwerpbesluiten in het kader van de voorliggende gecoördineerde voorbereiding van de besluitvorming gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Voorts is met verwijzing naar Hoofdstuk 6 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst (realisatieovereenkomst) gesloten met de woningcorporatie HW Wonen als ontwikkelende partij. Tot slot merken wij op dat volgens de huidige planning die is opgesteld voor de realisatie van de voorliggende ontwikkeling, begin 2016 wordt gestart met de werkzaamheden, waarbij eind 2017 het zorggebouw zal worden opgeleverd en eind 2019 het woongebouw.

Gelet op het vorenstaande achten wij het alleszins aannemelijk dat de tandartsenpraktijk van cliënt van betrokkene gedurende de planperiode van 10 jaar wordt verplaatst.

Tot slot merken wij op dat er diverse gesprekken met cliënt van betrokkene hebben plaatsgevonden over de mogelijkheid tot verplaatsing van de tandartspraktijk naar het nieuwe complex en dat deze gesprekken zullen worden voortgezet. Wij hebben er vertrouwen in dat partijen eruit gaan komen.

Onderdeel 2: Hoofdstuk 6 – Economische uitvoerbaarheid, onvoldoende gemotiveerd

Betrokkene stelt vast dat in paragraaf 6.1 van de toelichting inzake de economische uitvoerbaarheid geen opmerkingen worden gemaakt over het wegbestemmen van de tandartsenpraktijk. Daarnaast is de anterieure overeenkomst niet ter inzage gelegd, zodat cliënt kan inzien of er in voldoende mate rekening is gehouden met de verplaatsing van de tandartsenpraktijk. Om die reden is het wegbestemmen van de tandartsenpraktijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Wij stellen vast dat in de betreffende paragraaf inderdaad geen expliciete aandacht is besteed aan het wegbestemmen van de tandartsenpraktijk. Wij stellen voor onderstaande tekst toe te voegen:

"Tussen de gemeente en HW Wonen is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat alle extra kosten die verband houden met een eventuele onteigening van percelen voor rekening en risico komen van HW Wonen. "

Voor wat betreft de anterieure overeenkomst merken wij op dat op grond van het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 28 november 2014 door burgemeester en wethouders is bekend gemaakt dat door de gemeente met HW Wonen een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.12 Wro is gesloten inzake de herontwikkeling van het gebied rond 'De Open Waard'. In deze bekendmaking is tevens aangegeven dat ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst met ingang van 1 december 2014 gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd in het gemeentehuis. Deze zakelijke beschrijving betreft een samenvatting in hoofdlijnen van de inhoud van de overeenkomst. Wij zijn van mening hiermee voldaan te hebben aan onze wettelijke verplichting en achten het integraal beschikbaar stellen van de inhoud van de realisatieovereenkomst in dit kader niet aan de orde.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om een aanpassing door te voeren in de Toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "De Open waard". In Hoofdstuk 6 zal onder paragraaf 6.1 de navolgende tekst worden opgenomen: "Tussen de gemeente en HW Wonen is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat alle extra kosten die verband houden met een eventuele onteigening van percelen voor rekening en risico komen van HW Wonen. "

Zienswijze 2.9 : nr29905, ontvangen 17 april 2015**Onderdeel 1 : Onderbouwing vervanging winkelcentrum ontbreekt (pagina 7 Toelichting)**

Betrokkene geeft aan dat de onderbouwing voor de noodzakelijke vervanging van het winkelcentrum ontbreekt.

Beantwoording :

Het winkelcentrum is gebouwd in de jaren 80 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Veel oorspronkelijke huurders zijn reeds vertrokken en het centrum heeft zijn oorspronkelijke functie verloren.

Onderdeel 2 : Informatievoorziening en betrokkenheid bewoners

Betrokkene vraagt zich af waarom - gelet op het feit dat het complex een functie krijgt voor de hele wijk - niet de hele wijk informatie heeft ontvangen. En waarom bewoners niet bij dit plan zijn betrokken.

Beantwoording :

Wij merken op dat in het kader van een zorgvuldige communicatie met de omgeving is gekozen voor een aantal communicatievormen.

Wij hebben allereerst - als te doen gebruikelijk - de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan De Open Waard met de bijbehorende besluiten bekendgemaakt in Het Kompas, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarbij hebben wij een gedeelte van de wijk Zoomwijk (de direct-omwonenden) door middel van een brief op de hoogte gebracht van deze terinzagelegging.

Daarbij is er speciaal ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling een informatiekraant gedrukt, die wij in een gedeelte van de wijk hebben laten bezorgen. Wij hebben hierbij gekozen voor de woningen, die in de directe omgeving van de ontwikkeling zijn gelegen, en niet voor verspreiding over de hele wijk. Deze informatiekraant is echter ook verspreid (door betrokken partijen) onder bijvoorbeeld diegenen die geïnteresseerd zijn in een woning.

Tot slot zijn er gedurende de periode van terinzagelegging een tweetal informatieavonden georganiseerd waarbij ondernemers resp. omwonenden en eventueel toekomstige bewoners nader zijn geïnformeerd. En is er gedurende deze periode een informatiepunt ingericht in de Open Waard.

Wij menen dat wij op deze wijze de gehele wijk voldoende gelegenheid hebben gegeven om kennis te nemen van de voorliggende ontwikkeling. Zodat een ieder in de gelegenheid zou zijn of haar reactie kenbaar te maken.

Voor wat betreft het betrekken van bewoners bij de planvorming merken wij het volgende op. In zijn algemeenheid geldt dat het bij complexe ruimtelijk ontwikkelingen het niet eenvoudig is om iedereen individueel te betrekken. Om die reden wordt in zijn algemeenheid voorzien in mogelijkheden om in te spreken en om te reageren op ontwerpbesluiten.

Ook bij de voorbereiding van de onderhavige ontwikkeling hebben wij er niet voor gekozen om individuele bewoners uit te nodigen om actief deel te nemen aan het planvormingsproces, maar dit betekent niet dat bewoners in zijn algemeenheid niet zijn betrokken.

Wij merken hierbij op dat het voorontwerpbestemmingsplan "De Open Waard" en het "Beeldkwaliteitsplan De Open Waard" in een eerder stadium in het kader van de inspraak ter inzage hebben gelegen. Alle bewoners zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hun reacties te geven. De ingekomen inspraakreacties zijn vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien, die is opgenomen in de "Notitie beantwoording reacties Open Waard": d.d. 3 december 2013 (zie bijlage bij Toelichting van het bestemmingsplan) resp. de "Notitie Inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan en Welstandscriteria Open Waard" d.d. 13 mei 2014. Ook deze reacties zijn aldus in een eerder stadium betrokken en meegewogen.

Bij de voorbereiding van de besluitvorming inzake het voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden nu ook de betrokken belangen (o.a. van omwonenden) door ons gewogen. Deze belangen worden geïnventariseerd door de terinzagelegging van de betreffende ontwerpbesluiten. Wij stellen vast dat er van ca. 40 omwonenden danwel anderszins betrokkenen naar aanleiding van deze terinzagelegging uiteenlopende zienswijzen zijn ontvangen. Met verwijzing naar de voorliggende Nota van beantwoording van de te onderscheiden zienswijzen betrekken wij deze zienswijzen bij onze definitieve besluiten. Onze taak is om hierbij een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Volledigheidshalve wordt in dit kader opgemerkt dat tijdens de informatieavond is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat aan bewoners voldoende gelegenheid is geboden om hun inbreng kenbaar te maken.

Onderdeel 3: Te weinig goedkope woningen (pagina 11 onder 2.1 Toelichting)

Betrokkene geeft aan dat in de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de wijk bestaat uit een mix van betaalbare en middeldure koop en huurwoningen en stelt de vraag wat de norm is voor betaalbare koopwoningen, wie die norm bepaalt en stelt vervolgens dat er te weinig goedkope woningen zijn.

Beantwoording :

Voor wat betreft de normen voor betaalbare woningen kan het volgende worden opgemerkt. In het recente verleden werden deze normen jaarlijks vastgesteld in het kader van de Huisvestingsverordening (afgifte huisvestingsvergunningen). Als gevolg van gewijzigde regelgeving is dat momenteel niet meer aan de orde.

Wij nemen kennis van de stelling van betrokken dat er in de wijk te weinig goedkope woningen zijn en kunnen in het kader van de voorliggende ontwikkeling het volgende aangeven. Ook omtrent het te realiseren programma in het woongebouw (gebouw B) zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en HW Wonen. Met verwijzing naar de Toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 2.2) zal het nieuwe woongebouw maximaal 50 appartementen huisvesten. Hiervan zijn 17 als sociaal bereikbare huurwoningen (en vallen 33 huurwoningen aldus in de vrije sector).

Volgens het Convenant woonzorgcomplex en Oud-Beijerland 2011 gesloten tussen gemeente, Stichting Alerimus, Stichting Zorgwaard, HW Wonen, SOR en Stichting Humanitas moet 35 % van het totale programma van de in het convenant genoemde complexen als sociaal bereikbare bouw (tot maximale huurgrens huurtoeslag) worden gerealiseerd. Hier wordt met het programma van de gehele ontwikkeling van de Open Waard ruim aan voldaan. Van de 50 zelfstandige huurwoningen worden 17 als sociaal bereikbaar gerealiseerd, hetgeen al neerkomt op 35%.

Onderdeel 4 : Betrokken mist voorzieningen voor jongeren (pagina 14 Toelichting)

Betrokkene mist voorzieningen voor jongeren en dit wekt de suggestie dat zij zijn vergeten. Zij hebben meer aan een cafetaria dan aan een restaurant.

Beantwoording :

De doelstelling van de voorliggende ontwikkeling is om de beide bestaande complexen te vernieuwen en te verenigen. Het plangebied verandert op deze wijze van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand zorggebouw in een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum.

Het uitgangspunt bij de voorliggende ontwikkeling is dat de bestaande voorzieningen (detailhandelszaken en horecazaken) terug kunnen komen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiervoor zowel binnen gebouw A als gebouw B ruimte. Meer specifiek is beide gebouwen ruimte voor de vestiging van een afhaalzaak. Of er daadwerkelijk een cafetaria zal worden gevestigd is mede afhankelijk van de totstandkoming van een huurovereenkomst tussen HW Wonen en de betreffende ondernemer. Wij hebben daar geen invloed op.

Onderdeel 5: Winkelbehoefte (pagina 14 Toelichting)

Betrokkene geeft aan dat in Oud-Beijerland meerdere winkels leeg staan en vraagt zich af in hoeverre er dan nog meer behoefte is aan winkels.

Beantwoording :

Voor wat betreft de vestigingsmogelijkheid van detailhandel (incl. afhaalzaken) is het uitgangspunt dat de bestaande ondernemers in het huidige wijkwinkelcentrum een plaats kunnen krijgen in de nieuwe opzet. De omvang/oppervlakte en samenstelling van dit aanbod wordt aldus nagenoeg niet gewijzigd. Inmiddels is voor gebouw A sprake van een huurovereenkomst met Aldi, en worden gesprekken gevoerd met de overige ondernemers. Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat de terugplaatsing niet haalbaar zou zijn. Overigens merken wij op dat het in dit geval detailhandel

in dagelijkse produkten betreft en wij de vestiging en aanwezigheid van deze vormen van detailhandel buiten het centrum – in de wijken zondermeer willen handhaven.

Onderdeel 6 : Bezwaren alleen gericht tegen gebouw B, niet tegen woonzorgcentrum

Betrokkene geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het woonzorgcentrum en wel tegen blok B.

Beantwoording :

Wij nemen kennis van dit onderdeel van de zienswijze van betrokkene.

Onderdeel 7a : Stedenbouwkundige opzet – met name gebouw B past niet (pagina 16 Toelichting)

Betrokkene geeft aan dat de bebouwing, met name qua hoogte (gebouw B) niet past in de wijk, en niet bij een dorp in een polderlandschap. Gebouw van 8 lagen is niet rank maar massaal. Ook zijn 8 lagen en een vriendelijke uitstraling niet goed te combineren. De platanen worden ondergeschikt gemaakt.

Betrokkene verwijst op dit onderdeel naar de gemeentelijke beantwoording van de reactie van betrokkene inzake het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (zie Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan " De Open Waard" d.d 13 mei 2014) op dit onderdeel (reactie 1) en stelt bij die gemeentelijke reactie een aantal aanvullende opmerkingen/vragen.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1".

In aanvulling hierop een antwoord op de aanvullende opmerkingen en vragen:

In de Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan " De Open Waard" d.d 13 mei 2014 (zie bijlage bij deze Nota), wordt onder de inspraakreactie van betrokkene de navolgende gemeentelijke beantwoording opgenomen:

"De mening dat een hoogteaccent niet past bij een dorps karakter delen wij niet. Hoewel toegegeven kan worden dat het gebouw voor Oud-Beijerlandse begrippen relatief hoog is, constateren wij dat het stedenbouwkundig zorgvuldig is ingepast. Daarnaast wijzen wij op het feit dat de komende jaren bij de herontwikkeling van gebieden sprake moet zijn van verdichting. Dit betekent dat niet uit te sluiten valt dat in voorkomende gevallen de hoogte moet worden opgezocht om de ambities te kunnen realiseren. "

Voor wat betreft de beantwoording van de vraag: "Wat wordt verstaan onder zorgvuldige inpassing?", verwijzen wij naar het feit dat met het ontwerp rekening is gehouden met de betrokken belangen (ligging en afstand ten opzichte van bestaande woningen, bezonning).

Voor wat betreft de behoefte verwijzen wij naar hetgeen hierna onder in de gemeentelijke beantwoording van onderdeel 7b is opgenomen.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij de voorbereiding van de besluitvorming inzake het voorliggende bestemmingsplan en de bijbehorende ontwerpbesluiten de betrokken belangen (o.a. van omwonenden) geïnventariseerd en gewogen zijn. Deze belangen worden o.a. geïnventariseerd door de terinzagelegging van de betreffende ontwerpbesluiten. Wij stellen vast dat er uiteindelijk van ca. 40 omwonenden (danwel anderszins betrokkenen) naar aanleiding van deze terinzagelegging uiteenlopende zienswijzen zijn ontvangen. Met verwijzing naar de voorliggende Nota van beantwoording, betrekken wij deze zienswijzen bij onze definitieve besluiten. Onze taak is om hierbij een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Onderdeel 7b : Stedenbouwkundige opzet, zie reactie Beeldkwaliteitsplan (pagina 16 Toelichting)

Betrokkene geeft aan dat hij zijn zienswijze d.d. 24 januari 2014 inzake het Beeldkwaliteitsplan wenst te handhaven.

Beantwoording :

Wij achten het op deze plaats gerechtvaardigd om voor wat betreft de gemeentelijke beantwoording van deze zienswijze, te verwijzen naar de gemeentelijke reactie als onderdeel van de " Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan De Open Waard". De betreffende notitie hebben wij als afzonderlijke bijlage bij deze Nota opgenomen. In aanvulling hierop de aanvullende beantwoording voor onderdelen 6, 7 en 8 van de betreffende reactie

Reactie 6 : De financiële haalbaarheid van het project is niet aangetoond

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 6 paragraaf 6.1 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Tussen de gemeente en HW Wonen is een realisatieovereenkomst gesloten. Verder is sprake van een langdurige huurovereenkomst tussen HW Wonen en Alerimus.

In aanvulling hierop kan nog worden vermeld dat de in de plannen gereserveerde ruimte voor detailhandel en horeca, maar ook de ruimte voor de maatschappelijke voorzieningen inmiddels nagenoeg zijn verhuurd en tot slot sprake is van een groot aantal geïnteresseerden voor de te realiseren appartementen in het woongebouw (gebouw B).

Reactie 7 : De behoefte aan winkels en horeca is niet aangetoond

Zie hierboven de beantwoording van onderdeel 5.

Reactie 8 : Het is onduidelijk of er behoefte bestaat aan woningen, omdat er elders nog sprake is van leegstand.

Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in gebouw B voldoen volledig aan deze behoefte.

De woningen zijn primair bedoeld voor de doelgroep senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Dit plan is bij uitstek geschikt voor senioren, gezien het voorzieningenniveau. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Volledigheidshalve wordt in dit kader opgemerkt dat tijdens de informatieavond is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd.

Tot slot merken wij op dat op basis van onze informatie in de Gravin alle huurwoningen zijn verhuurd en momenteel alleen sprake is van leegstand van 3 koopwoningen.

Onderdeel 8 : Herplantplicht voor gekapte bomen (pagina 17 Toelichting)

Betrokkene geeft aan dat voor eventuele bomen (platanen) die gekapt worden een herplantplicht dient te gelden.

Beantwoording :

Wij zijn met betrokkene eens en zullen eventuele gekapte platanen herplanten.

Onderdeel 9 : Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling (pagina 20 Toelichting)

Betrokkene vraagt zich af in hoeverre er bij de verkeersberekeningen (zie pagina 20 Toelichting) rekening is gehouden met het feit dat het complex een centrumfunctie krijgt voor de hele wijk (horeca, supermarkt en overige winkels)?

Beantwoording :

Als eerder aangegeven zal het programma van de nieuwe ontwikkeling voor wat betreft het aanbod van detailhandel en horeca nagenoeg vergelijkbaar zijn met het bestaande programma. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting is bij de berekening van de verkeersgeneratie rekening gehouden met het feit dat een deel van de verkeersdruk van de locatie in de huidige situatie al aanwezig is. De toename van de verkeersintensiteit wordt vervolgens veroorzaakt door een autonome groei en daarnaast met name door de toename van het aantal appartementen (50) en de uitbreiding van het gezondheidscentrum binnen het plangebied. Met verwijzing naar paragraaf 2.2.2 Verkeer (en bijlage 1) van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan, wordt in het kader van de verkeersafwikkeling duidelijk dat de berekende verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeerstructuur.

Onderdeel 10 : Parkeerbehoefte (p.22 Toelichting tabel 2.3)

Betrokkene verwijst naar het project De Gravin waar sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen en geeft aan dat het verstandiger is om gewoon een parkeerbehoefte van 259 parkeerplaatsen te hanteren. Het autobezit neemt toe ook onder ouderen en mensen met een handicap. Ook hulpverleners komen vaak met de auto. Tot slot hoeven ouderen niet naar hun werk en zal de auto blijven staan waardoor het winkelend publiek deze parkeerplaats niet kan gebruiken.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2".

Onderdeel 11 : Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (pagina 25 Toelichting)

Betrokkene citeert een van de drie hoofddoelen van het Rijk uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, te weten: "het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven". Betrokkene stelt dat met de hoogbouw van 8 etages de cultuurhistorische waarden in de Hoeksche Waard (open polderlandschap met lintbebouwing en dorpen met hoofdzakelijk laagbouw) niet worden gewaarborgd.

Beantwoording :

Wij delen de mening van betrokkene niet en stellen vast dat er gegeven de specifieke ligging van deze locatie in de wijk Zoomwijck geen sprake kan zijn van aantasting van cultuurhistorische waarden, te weten het open polderlandschap met lintbebouwing en hoofdzakelijk laagbouw. Met het voorliggende plan wordt het open polderlandschap van de Hoeksche Waard op geen enkele wijze aangetast, maar wordt een reeds bebouwd gebied in een woonwijk herontwikkeld en opnieuw ingericht.

Onderdeel 12 : Ladder voor duurzame verstedelijking – woningbehoefte (p.26 Toelichting)

Betrokkene vraagt zich af of er wel behoefte is aan 50 extra seniorenwoningen. Betrokkene stelt dat er nog steeds woningen in de Gravin leeg staan. Seniorenwoningen gaan ten kosten van andere doelgroepen, bijv. starters. Verder is sprake van een krimpend inwoneraantal in de Hoeksche Waard.

Beantwoording :

Zie hierboven de gemeentelijke beantwoording onderdeel 7b.

Onderdeel 13 : Behoeftte aan detailhandel (p.28 Toelichting, onder 2.1.4)

Betrokkene vraagt zich af of een winkelcentrum met een gelijkblijvende omvang haalbaar is gezien de leegstand van winkelpanden in Oud-Beijerland.

Beantwoording :

Zie hierboven de gemeentelijke beantwoording van onderdeel 5.

Onderdeel 14 : Gebiedsbescherming (p.38 Toelichting)

Betrokkene begrijpt niet dat ondanks de toename van de verharde oppervlak, verkeer en geluid de verstoring na voltooiing van de ontwikkelingen overeen zal komen met de huidige situatie.

Beantwoording :

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oud-Beijerland. De EHS en het Natura 2000-gebied zijn gelegen buiten de bebouwde kom, op een afstand van meer dan 600 m. De ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot een wezenlijk ander gebruik dan in de huidige situatie. Ter plaatse van de natuurgebieden neemt de verstoring dan ook niet toe. Deze gebieden zullen dan ook geen negatieve effecten ondervinden van de nieuwe situatie.

Onderdeel 15 : Soortenbescherming (p.38 Toelichting)

Betrokkene gaat er vanuit dat aangezien het verstoren van broedvogels verboden is, er geen werkzaamheden zullen plaatsvinden tussen 15 maart en 15 juli, of daarbuiten als er broedende vogels worden aangetroffen. Betrokkene stelt vast dat de vliegroutes van vleermuizen ook niet verstoord mogen worden en bepleit een herplantplicht voor de te rooien platanen en eventuele andere bomen.

Beantwoording :

Voorkomen dat vogels gaan broeden kan door reeds enige tijd voor de start van het broedseizoen het gebied te verstoren door geluid en/of beweging. In dit geval is het verwijderen van het groen buiten het broedseizoen en het starten van de werkzaamheden buiten het broedseizoen de meest praktische oplossing.

Met verwijzing naar de onderzoeken, is een effectbeoordeling uitgevoerd op basis van expert judgement door een ter zake deskundige. Langs de Zoomwijcklaan blijft een robuuste laanstructuur bestaan, waardoor de gewone dwergvleermuis kan blijven foerageren. Het is mogelijk dat individuen door de bouwwerkzaamheden worden verstoord, hoewel er weinig overlap is tussen de tijdstippen van de bouw (overdag) en het foerageren (schemering). In de directe omgeving is overigens voldoende onverstoord gebied aanwezig. De verstoring van individuen leidt niet tot negatieve effecten op populatieniveau.

Voor wat betreft de herplantplicht verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording van onderdeel 8 (hierboven)

Onderdeel 16 : Geluidhinder (p.41 onder 4.5 Toelichting)

Betrokkene herhaalt op dit onderdeel grotendeels zijn zienswijze die ook is ingebracht in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

- A. Betrokkene vindt het onaanvaardbaar om de voorkeursgrenswaarde van 48 dB de negeren voor sommige plandelen. Geluidsoverlast 24 uur per dag/ 7 dagen per week werpt een behoorlijke schaduw op het woonplezier en veroorzaakt gezondheidsproblemen bij bewoners.

- B. Hoe is aangetoond dat maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk of doelmatig zijn?

Beantwoording :

In het onderstaande wordt de betreffende de gemeentelijke beantwoording inzake de nagenoeg identieke zienswijze van betrokkene herhaalt.

A.

Wij wijzen betrokkene op dit onderdeel naar het onderscheid tussen geluidsbelasting op de gevel en het maximaal toegestane geluidsniveau binnen in de betreffende geluidsevoelige functies (bijvoorbeeld woningen).

De wetgever stelt ook eisen aan de zogenoemde maximale binnenwaarde ofwel het maximale geluidsniveau als gevolg van het wegverkeer in de betreffende woningen. De wetgever heeft namelijk bepaald dat op het moment dat sprake is van nieuwbouw van een woning binnen de geluidscontour (> 48dB) van een weg, de binnenwaarde – ofwel het geluidsniveau dat de mensen in de woning ervaren niet meer mag bedragen dan 33 dB (Bouwbesluit). Ofwel door het treffen van bouwkundige maatregelen aan de nieuwbouw dient ondanks de verhoging van de voorkeursgrenswaarde (op de gevel), in de woningen te worden voldaan aan het zogenoemde Bouwbesluit. Wij verwijzen vervolgens op dit onderdeel naar het onderzoek dat als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunningen is uitgevoerd door het bureau Peutz. Geconcludeerd wordt dat met de in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen bouwkundige voorzieningen sprake is van een geluidsniveau binnen in de woningen dat voldoet aan de wet-en regelgeving.

Concluderend delen wij de mening van betrokkene op dit onderdeel niet en zijn wij van mening dat ook voor wat betreft het onderdeel geluid, sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied.

B.

In het eerdergenoemde akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen is uitgebreid aandacht besteed aan het effect van eventueel te treffen bron- en overdrachtsmaatregelen (zie onder paragraaf 4.1). Gekeken is naar de mogelijkheid en doelmatigheid van bronmaatregelen (wijzigen functie van de weg (Zoomwijcklaan), samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid) of toepassing geluidsreducerend asfalt. Maar ook naar maatregelen in het overdrachtsgebied (geluidschermen). Geconcludeerd wordt dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk of doelmatig zijn om de geluidsbelasting te reduceren of dat maatregelen daartoe op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige verkeerskundige vervoerskundige landschappelijke en/ of financiële aard stuiten.

Onderdeel 17 : Duurzaamheid (p.47 Toelichting onder 4.11)

Betrokkene stelt dat de uitspraak dat daktuinen bijdragen aan een groen uitstraling van het gebied niet correct is omdat deze vanaf de straat niet te zien zijn.

Beantwoording :

Wij stellen vast dat de aanleg van de daktuinen bijdraagt aan het duurzaamheid van het project. Of voor een groene uitstraling van het gebied de daktuinen zichtbaar moeten zijn vanaf de straat is de vraag. Ook het uitzicht vanuit de bovenverdiepingen van de woningen en appartementen in de directe omgeving (aanleunwoningen) wordt hierdoor positief beïnvloed.

Onderdeel 18 : Kleine bouwdelen (p.51 Toelichting, artikel 8)

Betrokkene vraagt zich af wat wordt verstaan onder kleine bouwdelen, zoals is aangegeven in Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving van de Toelichting, onder paragraaf 5.2 - de bestemmingsbeschrijving van artikel 8.

Beantwoording :

Wij verwijzen betrokkene naar het betreffende artikel 8 van de Regels, waarin in het eerste lid een opsomming van deze kleine bouwdelen is opgenomen (zie hieronder):

Artikel 8 Algemene bouwregels**8.1 Overschrijding bouwgrenzen:**

De bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mits ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

Onderdeel 19 : Onderbouwing parkeerbehoefte en verkeersgeneratie (bijlage 1)

Betrokkene wijst nogmaals op het feit dat de gebruikte parkeernormen te laag lijken. En verder heeft betrokken de navolgende opmerkingen: In de kolom parkeerbehoefte staan bij de sociale en de vrije sectorwoningen ook plaatsen voor bezoekers en deze zijn bij de optelling niet meegenomen. Waarom zouden op koopavonden voor ondergeschikte horeca minder plaatsen nodig zijn dan op zaterdagavond. Er zijn fysiotherapeuten die ook op avonden werken en de zorgwinkel kan ook open zijn. Waarom zou op koopavonden maar 80 % van de bewoners thuis zijn. Daarbij is 80% van 23,8 = 19,4 en 80% van 62,7 = 50,16. En voor bezoekers geldt dat 70% van 23,8 = 16,66 en 70% van 62,7 = 43,89.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2".

Onderdeel 20 : Bureauonderzoek ecologie (bijlage 3)

Onder Toetsing en conclusies - Gebiedsbescherming "Na voltooiing van de ontwikkelingen zal het gebruik en daarmee de verstoring overeenkomen met de huidige situatie". Betrokkene begrijpt dit niet, de bebouwing, het verharde oppervlak, het verkeer en het geluid nemen toe.

Beantwoording :

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oud-Beijerland. De EHS en het Natura 2000-gebied zijn gelegen buiten de bebouwde kom, op een afstand van meer dan 600 m. De ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot een wezenlijk ander gebruik dan in de huidige situatie. Ter plaatse van de natuurgebieden neemt de verstoring dan ook niet toe. Deze gebieden zullen dan ook geen negatieve effecten ondervinden van de nieuwe situatie.

Onderdeel 21 : Quickscan vleermuizen en broedvogels (bijlage 4)

Betrokkene verwijst naar pagina 5 : "In verband met het voorkomen van algemene broedvogels in het cultuurgroen grenzend aan de oostelijke appartementen dient dit groen buiten het broedseizoen verwijderd te worden of dient er te worden voorkomen dat vogels tot broeden komen". Betrokkene vraagt zich af of indien het groen verwijderd wordt de vogels dan een

alternatief krijgen aangeboden (richtingaanwijzers?). Hoe voorkomen je dat vogels tot broeden komen... vogelverschrikkers?

Beantwoording :

Het betreft hier vogels zonder vaste nestplaatsen, deze vogels maken jaarlijks een nieuw nest. De nesten zijn alleen beschermd indien er sprake is van een daadwerkelijk broedgeval. Indien het groen is verwijderd zullen vogels in het nieuwe broedseizoen uit zichzelf op andere plekken nieuwe nesten maken. In de directe omgeving van het plangebied en in Oud-Beijerland is hier voldoende alternatief groen voor aanwezig. Voorkomen dat vogels gaan broeden kan door reeds enige tijd voor de start van het broedseizoen het gebied te verstoren door geluid en/of beweging. In dit geval is het verwijderen van het groen buiten het broedseizoen en het starten van de werkzaamheden buiten het broedseizoen de meest praktische oplossing.

Onderdeel 22 : Nader onderzoek vleermuizen (bijlage 5)

Betrokkene verwijst naar pagina 9 van dit onderzoek: "Ter plaatse van en direct rond de oostelijke en zuidelijke appartementen zijn gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in relatief lage dichtheid vastgesteld. Er zijn geen aanwijzingen gevonden van het voorkomen van verblijfplaatsen of vliegroutes". Betrokkene vraagt zich vervolgens af hoe het dan mogelijk dat op deze plaatsen wel vleermuizen aangetroffen zijn?

Betrokken verwijst naar de conclusie dat er voldoende platanen overblijven om effecten op vleermuizen uit te sluiten, mede op grond van het feit dat gewone dwergvleermuis weinig verstoring gevoelig is. Betrokkene vraagt zich af op basis waarvan is vastgesteld dat er voldoende platanen overblijven en is van mening dat de bouw wel verstorend werkt. Op basis waarvan wordt vastgesteld dat dit niet het geval is?

Beantwoording :

Wij stellen vast dat op andere plekken in Oud-Beijerland wel verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en individuen van deze kolonies overal kunnen vliegen.

De effectbeoordeling is uitgevoerd op basis van expert judgement door een ter zake deskundige. Langs de Zoomwijcklaan blijft een robuuste laanstructuur bestaan, waardoor de gewone dwergvleermuis kan blijven foerageren. Het is mogelijk dat individuen door de bouwwerkzaamheden worden verstoord, hoewel er weinig overlap is tussen de tijdstippen van de bouw (overdag) en het foerageren (schemering). In de directe omgeving is overigens voldoende onverstoorde gebied aanwezig. De verstoring van individuen leidt niet tot negatieve effecten op populatieniveau.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard", te weten in paragraaf 2.2.2 Verkeer van de Toelichting en bijlage 1 "Onderbouwing parkeerbehoefte en verkeersgeneratie" bij de Toelichting. Zie ook conclusie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2".

Bijlage bij Deel II: Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Open Waard

Staat van wijzigingen

Deze Staat van wijzigingen biedt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard" (NL.IMRO.0584.BPWONEN2012015-ON01), zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voor de definitieve tekst van deze wijzigingen wordt verwezen naar het door de raad vastgestelde bestemmingsplan "De Open Waard" (deze laatste tekst prevaleert bij eventuele redactiever verschillen).

Verbeelding

Toevoegen van de bestemming "Groen" in de legenda.

Wijzigen van de bestemming "Groen" aan de zuidoostzijde van het plangebied in de bestemming "Verkeer-Verblijfsdoeleinden".

Regels

Artikel 11 Overige regels

Bestaande redactie van het tweede lid (11.2) vervangen door de navolgende redactie: "Voor de overige functies geldt de laatste door de gemeente vastgestelde parkeernormen."

Toelichting (belangrijkste wijzigingen)

Pagina 18 van de Toelichting paragraaf 2.2.2 Verkeer van de Toelichting Onderbouwing parkeerbehoefte en verkeersgeneratie – Tabel 3 parkeerbalans aanpassen op basis van advies van GoudappelCoffeng d.d.12 mei 2015.

Pagina 18 e.v. van de Toelichting paragraaf 2.2.2 Verkeer van de Toelichting, tekst en figuren aanpassen op zodanige wijze dat het aantal parkeerplaatsen met 12 wordt verhoogd van 210 naar 222, aan te leggen op de locatie waar de bestemming "Groen" wordt gewijzigd in de bestemming "Verkeer-Verblijfsdoeleinden" (zie hierboven onder Verbeelding).

Op pagina 30 van de Toelichting is onder het subkopje 'Regionaal woningbouwprogramma 2012-2020 (2013) in het laatste tekstblok de navolgende slotzin opgenomen:

"De 26 intramurale eenheden en de 37 lichte zorgappartementen worden als vervanging van de huidige Open Waard gezien en daarom niet meeberekend in het woningbouwprogramma."

Deze tekst wordt als volgt vervangen: "In de huidige Open Waard is sprake van 63 verzorgingshuisplaatsen. In het kader van het extramuraliseringsproces zal in de nieuwe Open Waard sprake zijn van maximaal 26 intramurale eenheden (intramurale zorgwoningen) en maximaal 37 lichte zorgappartementen (extramurale zorgwoningen), ofwel ook ten hoogste 63 zorgplekken of zorgwoningen. Overeenkomstig eerder gemaakte afspraken zullen deze woningen, die nodig zijn om het extramuraliseringsproces te kunnen realiseren niet als nieuwbouw worden meeberekend in het woningbouwprogramma."

Onder Hoofdstuk 5 – paragraaf 5.2 toelichting op artikel 3 "Gemengd-1" uitbreiden als volgt: "Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de extramurale zorgwoningen om te zetten naar reguliere woningen. Deze bevoegdheid van het college is opgenomen ter voorkoming van structurele leegstand van de betreffende extramurale zorgwoningen in de toekomst (planperiode 10 jaar), welke leegstand aantoonbaar het gevolg is van het uitvallen van de vraag naar extramurale zorgwoningen, bijvoorbeeld door opnieuw wijzigingen in de wet-en regelgeving."

Onder Hoofdstuk 6 – 6.1 onderstaande zin opnemen: "Tussen de gemeente en HW Wonen is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat alle extra kosten die verband houden met een eventuele onteigening percelen voor rekening en risico komen van HW Wonen. "

Opnemen Beeldkwaliteitsplan De Open Waard d.d. 21 november 2013 als afzonderlijke bijlage.

Aanpassen bijlage 1 – Onderbouwing parkeerbehoefte en verkeersgeneratie – Tabel 3
parkeerbilans op basis van advies van GoudappelCoffeng d.d.12 mei 2015

Aanpassen bijlage 9 - Het akoestisch onderzoek van Rho zal op het onderdeel van mogelijkheid en doelmatigheid van de toepassing van geluidsreducerend asfalt nader worden gemotiveerd.

Deel III : Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluiten omgevingsvergunningen

Algemeen

Bevoegdheid

Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunningen voor het woongebouw en het woonzorgcomplex is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en aldus zal het college zorgdragen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

Periode van terinzagelegging

De ontwerpvergunningen hebben met ingang van 7 maart 2015 gedurende 6 weken (tot en met 17 april 2015) ter inzage gelegen.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage ligging zijn 35 schriftelijke en 1 mondelinge zienswijzen ontvangen gericht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Van de mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt dat door betrokkene is geaccordeerd.

In 21 gevallen ging het om een (nagenoeg) identieke formulering van de zienswijze. Van deze zienswijzen die op 10 april jl. zijn overhandigd aan de gemeente, is er een aantal niet voorzien van een naam en/of adres. In de meeste gevallen is dit inmiddels ambtshalve aangevuld, echter in 3 gevallen is sprake van alleen een handtekening. Deze betreffende "anonieme" zienswijzen zijn geregistreerd en eveneens voorzien van een gemeentelijke beantwoording in deze Nota.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen.

Bijzonderheden

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd, die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen (Bouwbesluit, Bouwverordening, bestemmingsplan (Regels/Verbeelding), redelijke eisen van welstand). Geconcludeerd kan worden dat in de ingekomen zienswijzen een groot aantal onderwerpen is opgenomen dat geen onderdeel uitmaakt van de toetsing van een omgevingsvergunning.

Ofwel een groot deel van de zienswijzen is weliswaar gericht aan het college en heeft als onderwerp het bouwplan en/of de ontwerpomgevingsvergunningen, maar heeft qua inhoud een relatie met het (ontwerp)bestemmingsplan (Toelichting). Slecht in een enkel geval is sprake van een zienswijze die betrekking heeft op een aspect van de ontwerpomgevingsvergunningen.

In de voorliggende nota is ervoor gekozen om de betreffende zienswijzen desondanks te beantwoorden (vergelijk beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan).

Zienswijze 3.1 : nr. 29768, ontvangst: 13 april 2015
Onderdeel 1: Privaatrechtelijke belemmering staat aan de verlening van een vrijstelling c.q. ontheffing in de weg

Betrokkene stelt vast dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" en van dit bestemmingsplan ontheffing dient te worden verleend. Betrokkene stelt vervolgens vast dat dit plan niet uitgevoerd kan worden aangezien een deel van de benodigde gronden eigendom zijn van zijn cliënt. Deze privaatrechtelijke belemmering staat op basis van vaste jurisprudentie aan de verlening van de vrijstelling c.q. ontheffing in de weg, aangezien deze belemmering evident van aard is.

Beantwoording:

Met betrokkene zijn wij van mening dat in geval van een vrijstelling/ontheffing/afwijking een privaatrechtelijke belemmering dient te worden meegewogen bij de besluitvorming. Echter in het voorliggend geval is op grond van de Coördinatieverordening gemeente Oud-Beijerland 2012, de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wro van toepassing. Hetgeen betekent dat de aanvragen omgevingsvergunningen dienen te worden getoetst aan het bestemmingsplan "De Open Waard". Aangezien de betreffende aanvragen in overeenstemming zijn met dit bestemmingsplan, hoeft er geen ontheffing te worden verleend. Eventuele privaatrechtelijke belemmeringen spelen aldus bij de verlening van een omgevingsvergunning geen rol.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het ontwerpbesluit – omgevingsvergunning woongebouw Open Waard (blok B).

Zienswijze 3.2 : nr. 29785, ontvangst: 13 april 2015
Onderdeel 1 : Hoogbouwvariant te massief en te hoog

Betrokkene geeft aan dat de hoogbouwvariant van 8 hoog (27 meter) qua bouwmassa en hoogte niet past in de voornamelijk uit laagbouw bestaande wijk Zoomwijck. En verzoekt op dit onderdeel het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1"

Onderdeel 2 : Groene karakter van de wijk

Betrokkene geeft aan veel waarde te hechten aan het groene karakter van de wijk. Betrokkene stelt vervolgens vast dat de groenstroken tussen de Zeilmaker en de Open waard zullen verdwijnen en een aantal bomen worden gekapt. Dit gaat ten kosten van de groene uitstraling.

Beantwoording :

In de bestaande situatie is in het plangebied van de voorliggende herontwikkeling op een beperkt aantal plaatsen sprake van groen. Met name de laanbomen (platanen) langs de Zoomwijcklaan springen in het oog. Deze hebben binnen het nieuwe bestemmingsplan "De Open Waard" een groenbestemming verkregen en zullen als zodanig zoveel mogelijk worden behouden. Het grasveld aan de voorzijde van de bestaande Open Waard biedt o.i. weinig kwaliteit en vormt als zodanig

geen bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied. Bij de inrichting van het nieuwe gebied wordt vanzelfsprekend aandacht besteed aan de groene aankleding. Hoe dat vorm kan krijgen is nog niet bekend. De bestaande groenvoorzieningen tussen de aanleunwoningen (aan de Zeilmaker) en de Open Waard maken overigens geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve merken wij op dat in het bestemmingsplan De Open Waard de openbare ruimte de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" heeft verkregen. En dat binnen deze bestemming groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd (zie artikel 6 van de Regels).

Onderdeel 3 : Parkeren – uitgegaan van een te positieve raming

Betrokkene is van mening dat uit de aanvraag blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de consequenties rond het parkeren. Er wordt uitgegaan van een te positieve raming rond het parkeren. Vooral de toestroom naar de geplande supermarkt etc. en de bezoekers van de nieuwe Open Waard, zullen net als bij het project de Gravin tot problemen in de Zoomwijk leiden.

Beantwoording :

Wij stellen vast dat de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft het woongebouw en het zorgcomplex, qua programma voldoet aan hetgeen is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is overeenkomstig de afspraken en de uitgangspunten gehanteerd bij het bestemmingsplan, in de bouwplannen rekening gehouden met de bouw van een stallingsruimte/parkeergarage met 50 parkeerplaatsen. Voor wat betreft de bouwplannen kan met verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2" van onderdeel II van deze Gecombineerde Nota, dan ook worden gesteld dat sprake is van voldoende parkeerruimte.

Onderdeel 4 : Snackbar en Café Effe Om moet terug kunnen komen

Betrokkene geeft aan dat de mensen in de wijk tevreden zijn over deze voorziening en dat zij het niet acceptabel vinden dat deze ondernemer niet terugkomt in het nieuwe plan.

Beantwoording :

Wij stellen vast dat in het bestemmingsplan in het woongebouw (gebouw B) ruimte is voor horeca (zie bestemmingsplan artikel 4) en in gebouw A ruimte voor afhaalzaken. Ook in de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voor gebouw B is ruimte gereserveerd voor en horecazaak. Dit betekent dat een eventuele herplaatsing van de betreffende horecazaak mogelijk is. Of de betreffende ondernemer daadwerkelijk terug zal keren en op welke wijze is mede afhankelijk van de totstandkoming van een huurovereenkomst met de eigenaar van het betreffende complex (HW Wonen). Wij hebben hierop geen invloed.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat onderdelen van de voorliggende zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerpomgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.3: nr. 29739, ontvangst 10 april 2015
Onderdeel 1 : Verwijzing naar visie op het Beeldkwaliteitsplan

Betrokkene verwijst naar haar visie op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan d.d. 24 januari 2014

Beantwoording :

Om te beginnen merken wij op dat het beeldkwaliteitsplan hier niet aan de orde is. Wij verwijzen op dit punt dan ook naar de gemeentelijke beantwoording van de betreffende visie als onderdeel van de Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan " De Open Waard" zoals die is vastgesteld door de raad op 13 mei 2014. De betreffende Notitie is als afzonderlijke bijlage bij deze Nota opgenomen.

In aanvulling hierop de aanvullende beantwoording voor onderdelen 8, 9 en 10 van de betreffende reactie

Reactie 6 : De financiële haalbaarheid van het project is niet aangetoond

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 6 paragraaf 6.1 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Tussen de gemeente en HW Wonen is een realisatieovereenkomst gesloten. Verder is sprake van een langdurige huurovereenkomst tussen HW Wonen en Alerimus.

In aanvulling hierop kan nog worden vermeld dat sprake is van een groot aantal geïnteresseerden voor de te realiseren appartementen in het woongebouw (gebouw B).

Reactie 7 :De behoefte aan winkels en horeca is niet aangetoond

Uitgangspunt is dat de bestaande detailhandel in het huidige wijkwinkelcentrum een plaats kan krijgen in de nieuwe opzet (in gebouw A). Met de belangrijkste huurder (Aldi) is momenteel een huurovereenkomst gesloten. Overigens merken wij op dat het in onderhavige geval detailhandel in dagelijkse producten betreft en wij de vestiging en aanwezigheid van deze vormen van detailhandel buiten het centrum – in de wijken zondermeer willen handhaven.

Reactie 8 : Het is onduidelijk of er behoefte bestaat aan woningen, omdat er elders nog sprake is van leegstand.

Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in gebouw B voldoen volledig aan deze behoefte.

De woningen zijn primair bedoeld voor de doelgroep senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Dit plan is bij uitstek geschikt voor senioren, gezien het voorzieningenniveau. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Volledigheidshalve wordt in dit kader opgemerkt dat tijdens de informatieavond is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd.

Tot slot merken wij op dat in de Gravin alle huurwoningen zijn verhuurd en momenteel alleen sprake is van leegstand van 3 koopwoningen.

Onderdeel 2 : Hoogbouwvariant en kleur nieuwbouw niet passend

Betrokkene geeft aan dat de hoogbouwvariant van 8 hoog (27 meter) qua bouwmassa en hoogte niet past in de voornamelijk uit laagbouw bestaande wijk Zoomwijk. Daarnaast steekt de kleur van de nieuwbouw teveel tegen zijn omgeving af. Veel groen verdwijnt met als gevolg dat de omgeving zal verstedelijken.

Beantwoording :

Voor wat betreft de bouwmassa en het hoogteaccent van het woongebouw wordt verwezen de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1", als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota.

Voor wat betreft de kleur van de nieuwbouw stellen wij met verwijzing naar Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld door de raad op 13 mei 2014), met de hierin opgenomen welstandscriteria in Hoofdstuk 6, vast dat de gevel van de bebouwing dient te bestaan uit overwegend baksteen metselwerk in warme kleuren voor de hoofdvlakken, zoals ingetogen aardse tinten met toevoegingen van beton, glas hout of aluminium in een lichte kleurstelling.

Met verwijzing naar het welstandsadvies van "Dorp, Stad en Land" (d.d. 15 januari 2015) wordt de voorgestelde nuancering in kleur en baksteen van de bebouwing door de commissie gedeeld en aldus in overeenstemming met deze criteria geacht. Ofwel een positief welstandadvies.

Overigens is in de bestaande situatie in het plangebied van de voorliggende herontwikkeling slechts op een beperkt aantal plaatsen sprake van groen. Met name de laanbomen (platanen) langs de Zoomwijklaan springen in het oog. Deze hebben binnen het nieuwe bestemmingsplan "De Open Waard" een groenbestemming verkregen en zullen als zodanig zoveel mogelijk worden behouden. Het grasveld aan de voorzijde van de bestaande Open Waard biedt o.i. weinig kwaliteit en vormt als zodanig geen bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied. Bij de inrichting van het nieuwe gebied wordt vanzelfsprekend aandacht besteed aan de groene aankleding. Hoe dat vorm kan krijgen is nog niet bekend.

Volledigheidshalve merken wij op dat in het bestemmingsplan "De Open Waard", de openbare ruimte de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" heeft verkregen. En dat binnen deze bestemming groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd (zie artikel 6 van de Regels).

Onderdeel 3 : Parkeerproblemen

Betrokkene verwacht parkeerproblemen en stelt dat het aantal parkeerplaatsen nu al niet de behoefte van de bewoners van heel Zoomwijk dekt. Met name de bewoners van Zoomwijklaan 41-79 en 92-116 kunnen nu al niet goed hun auto kwijt en daar komen de bezoekers van het plangebied het eerste terecht. Betrokken verwijst in dit kader ook naar de parkeerproblemen bij de Gravin.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2" als onderdeel van deel II van de Gecombineerde Nota.

Onderdeel 4 : Financiële uitvoerbaarheid

Betrokkene heeft grote twijfels over de exploitatie van het project.

Beantwoording :

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 6 paragraaf 6.1 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Tussen de gemeente en HW Wonen is een realisatieovereenkomst gesloten. Verder is sprake van een langdurige huurovereenkomst tussen HW Wonen en Alerimus.

In aanvulling hierop kan nog worden vermeld dat wij hebben vernomen dat sprake is van een groot aantal geïnteresseerden voor de te realiseren appartementen in het woongebouw (gebouw B).

Onderdeel 5 : Verdwijnen uitzicht bewoners Wolweversweg en Molenaar

Betrokkene stelt vast dat de bewoners van de Wolweversweg en de Molenaar hun uitzicht aan de voorkant kwijt raken. Dit zijn vaak mensen op leeftijd die niet eenvoudig kunnen verhuizen.

Beantwoording :

Zie gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2", als onderdeel van deel II van de Gecombineerde Nota.

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat het woongebouw met 4 bouwlagen en het hoogteaccent naar 8 bouwlagen staat op een relatief grote afstand van de betreffende woningen. Het zorggebouw is daarbij bewust ontworpen met een trapsgewijze opbouw van 3 naar 4 bouwlagen met het oog op de afstand ten opzicht van de bestaande woningen aan de Wolweversweg.

Onderdeel 6 : Woningbehoefte – meer behoefte aan goedkopere huurwoningen

Betrokkene geeft aan dat de huurwoningen niet door jongeren kunnen worden betaald. En er is juist behoefte aan goedkope huurwoningen.

Beantwoording :

Goedkope huurwoningen

Wij nemen kennis van de stelling van betrokken dat er in de wijk te weinig goedkope woningen zijn en kunnen in het kader van de voorliggende ontwikkeling het volgende aangeven.

Ook omtrent het te realiseren programma in het woongebouw (gebouw B) zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en HW Wonen. Met verwijzing naar de Toelichting bij het bestemmingsplan is (paragraaf 2.2) is zal het nieuwe woongebouw maximaal 50 appartementen huisvesten. Hiervan zijn 17 als sociaal bereikbare huurwoningen en vallen 33 huurwoningen in de vrije sector.

Volgens het Convenant woonzorgcomplexen Oud Beijerland 2011 gesloten tussen gemeente, Stichting Alerimus, Stichting Zorgwaard, HW Wonen, SOR en Stichting Humanitas moet 35 % van het totale programma van de in het convenant genoemde complexen als sociaal bereikbare bouw (tot maximale huurgrens huurtoeslag) worden gerealiseerd. Hier wordt met het programma van de Open Waard ruim aan voldaan. Van de 50 zelfstandige huurwoningen worden 17 als sociaal bereikbaar gerealiseerd, hetgeen al neerkomt op ruim 35%.

Behoefte

Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in gebouw B voldoen volledig aan deze behoefte.

De woningen zijn primair bedoeld voor de doelgroep senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Dit plan is bij uitstek geschikt voor senioren, gezien het voorzieningenniveau. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Onderdeel 7 : Centrumfunctie niet nodig

Betrokkene geeft aan dat er geen behoefte is aan de centrumfunctie, alles is er nu ook al. Ofwel geen noodzaak voor massale bouw en grote financiële risico's. Twee huisartsen zijn voor Zoomwijk voldoende. De twee overige huisartsen kunnen naar een ander deel van Oud-Beijerland.

Beantwoording :

Om te beginnen willen wij benadrukken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet is ingegeven door een behoefte aan een nieuwe centrumfunctie voor Zoomwijk, maar door de sterke veroudering van het Zorgcentrum De Open Waard en het naastgelegen winkelcentrum.

Als gevolg van deze noodzakelijk vernieuwing verandert ons inziens het totale gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum. Wij denken dat het complex hiermee niet alleen een functie krijgt voor de bewoners van De Open Waard maar voor de hele Zoomwijk.

Alerimus heeft aangegeven dat de begane grond van het zorgcentrum (gebouw A) een wijkplein wordt voor alle wijkbewoners (dus niet alleen buiten maar ook binnen). Intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden (van het pop-upkoor tot de linedance, van sinterklaas voor de kleinste tot een interactieve campus voor jong en oud) en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren.

Voor wat betreft de huisvesting van de huisartsen het volgende. Een huisartsenpraktijk anno 2015 en zeker een huisartsenpraktijk van de toekomst is veel meer dan een verzameling van twee huisartsen. Wanneer we over het nieuw te realiseren gezondheidscentrum spreken, spreken we ook over fysiotherapie, long/ en diabetesverpleegkundigen, verpleegkundig ondersteuners, spreekuren voor diëtisten, GGZ/psychologen, casemanagers en wijkverpleegkundigen.

De eisen die in Nederland gesteld worden aan een huisartsenpraktijk maken het voor individuele artsen onmogelijk om stand alone te opereren. Als de huisartsen vanuit een gebouw werken kunnen voorzieningen worden gedeeld en kan men gebruik maken van elkaars kennis en kunde.

Daarnaast is de 1e lijnszorg in Nederland langzamerhand zo ontwikkelt dat de overige diensten onderdeel uitmaken van die zorg. Het te ontwikkelen gezondheidscentrum is dus niet een proces van het samenvoegen van twee en twee huisartsen maar het ontwikkelen van een multifunctioneel eerstelijnsvoorziening voor het westelijke deel van Oud-Beijerland inspelend op de te verwachten toekomstige vraag vanuit de wijk naar zorg op maat. Het landelijk beleid is immers gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen, waarbij als het nodig is hulp snel en effectief moet kunnen worden verleend. De beoogde combinatie van de huisartsenpraktijk door de vier huisartsen draagt zonder meer bij aan de toekomstbestendigheid van de gezondheidszorg op wijkniveau.

Onderdeel 8 : Zorgconcept is achterhaald en financiële basis wankel.

Betrokkene stelt dat het voorliggende zorgconcept - regelen van de zorg door gemeente, HW Wonen en Alerimus - niet aansluit bij de huidige lijn van de overheid om mensen zelf hun zorg te laten organiseren (participatiemaatschappij). De exploitatie van het plan is daarnaast gebaseerd op huidige pensioenen en bijdragen van de overheid aan zorginstellingen en het geven van huursubsidies. Betrokkene vraagt zich af hoe lang dit nog kan bestaan.

Beantwoording :

Wanneer wordt gesproken over het bouwen van een nieuwe Open Waard (conform de huidige Open Waard) zijn wij het met betrokkene eens. Maar juist doordat dit concept is achterhaald, wordt er in de nieuwe Open Waard invulling gegeven aan de toekomstige zorgconcept. Op de 3^e woonetage is er de mogelijkheid voor zware verpleeghuiszorg, op de 1^e en 2^e etage is er mogelijkheid voor zorg op afroep.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.4 : nr. 29676, ontvangst: 9 april 2015 (e-mail)

Onderdeel 1 : Hoogbouwvariant te massief en te hoog

Betrokkene heeft bezwaren tegen het hoogbouwgedeelte van het woongebouw B en verwijst naar zijn inspraakreactie van 2014.

Beantwoording :

Om te beginnen merken wij op dat het beeldkwaliteitsplan hier niet aan de orde is. Wij verwijzen op dit punt dan ook naar de gemeentelijke beantwoording van de betreffende visie als onderdeel van de Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan " De Open Waard" zoals die is vastgesteld door de raad op 13 mei 2014. De betreffende Notitie is als afzonderlijke bijlage bij deze Nota opgenomen. En daarnaast naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1", als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota).

Onderdeel 2 : Informatiekrant – eenzijdig positief en verspreidingsgebied te klein

Betrokkene stelt dat de kring van verspreiding van de informatiekrant bewust zo klein als juridisch haalbaar is gehouden en eenzijdig positief van toon is (propagandamachine van Rusland verbleekt hierbij).

Beantwoording :

Om te beginnen willen wij benadrukken dat er vanuit juridisch oogpunt geen enkele wettelijke verplichting bestaat voor het informeren van omwonenden door middel van een brief of informatiekrant. De stelling van betrokkene dat het verspreidingsgebied van de informatiekrant is ingegeven door een eventuele juridische haalbaarheid is dan ook niet correct.

Wij merken verder op dat in het kader van een zorgvuldige communicatie met de omgeving in dit geval is gekozen voor een aantal communicatievormen.

Wij hebben allereerst - als te doen gebruikelijk - de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan De Open Waard met de bijbehorende besluiten (o.a. ontwerp-omgevingsvergunningen) bekendgemaakt in Het Kompas, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarbij hebben wij een gedeelte van de wijk Zoomwijk (direct-omwonenden) door middel van een brief op de hoogte gebracht van deze terinzagelegging.

Daarbij is er speciaal ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling een informatiekrant gedrukt, die wij in een gedeelte van de wijk hebben laten bezorgen. Wij hebben hierbij gekozen voor de woningen, die in de directe omgeving van de ontwikkeling zijn gelegen, en niet voor verspreiding over de hele wijk. Deze informatiekrant is echter ook verspreid (door betrokken partijen) onder bijvoorbeeld diegenen die geïnteresseerd zijn in een woning.

Tot slot zijn er gedurende de periode van terinzagelegging een tweetal informatieavonden georganiseerd waarbij ondernemers resp. omwonenden en eventueel toekomstige bewoners nader zijn geïnformeerd. En is er gedurende deze periode een informatiepunt ingericht in de bestaande Open Waard.

Wij menen dat wij op deze wijze de gehele wijk voldoende gelegenheid hebben gegeven om kennis te nemen van de voorliggende ontwikkeling. Zodat een ieder in de gelegenheid zou zijn of haar reactie kenbaar te maken.

Onderdeel 3 : Zelfbetaalde wijkvoorziening "'t Zoomhuys" verkwanseld

Betrokkene stelt dat het college geen enkele voeling met de wijk heeft en regeert vanuit een ivoren toren. Het college verkwanselt de door de wijk betaalde wijkvoorziening (bijdrage 1.000 gulden door elk huis in Zoomwijk) en biedt geen ruimte meer aan toneelvereniging (deze kan per 1 mei 2015 verkassen).

Beantwoording :

Inderdaad is er in ieder geval door een deel van de bewoners in de jaren tachtig een bijdrage betaald voor het toenmalige wijkvoorzieningsfonds Zoomwijk. Geconcludeerd kan worden dat in 1993 een definitief wijkgebouw ter vervanging van een gerealiseerde noodvoorziening is gerealiseerd met financiering van het wijkvoorzieningsfonds. Gebruikers van het wijkgebouw waren Belangenvereniging Zoomwijk en Stichting Peuterspeelzalen. Begin 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het wijkgebouw en onderliggende grond "om niet" aan HW Wonen te leveren, zodat het plan Open Waard kan worden gerealiseerd. Op dat moment had de Stichting Peuterspeelzalen het gebruik in het wijkgebouw al beëindigd. Later dat jaar besloot ook de Belangenvereniging Zoomwijk om zichzelf op te heffen bij gebrek aan draagvlak.

In de nieuwbouw van het zorgcentrum (gebouw A) wordt opnieuw een wijkcentrum/ ontmoetingsruimte gerealiseerd waarbij HW Wonen de verplichting is aangegaan om deze ruimte "om niet" aan Stichting Alerimus ter beschikking te stellen. Ook stelt HW Wonen zich garant voor de exploitatie hiervan.

Stichting Alerimus op haar beurt heeft de verplichting om een maatschappelijke functie aan het nieuwe wijkcentrum/ontmoetingsruimte te geven. De intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren. Alerimus heeft toegezegd dat na de besluitvorming inzake het voorliggende project de buurt zal worden uitgenodigd (zowel verenigingen als Buurt Bestuurt) als individuele bewoners om mee te gaan werken aan de toekomst.

Onderdeel 4 : Café/cafetaria Effe Om op te nemen in de plannen

Betrokkene geeft aan dat in de informatiefolder de cafetaria niet wordt genoemd (Bakkerij Boender wel). Betrokkene verzoekt om cafe/cafetaria Effe Om op te nemen in de plannen

Beantwoording :

Wij stellen vast dat in het bestemmingsplan in het woongebouw (gebouw B) ruimte is voor horeca (zie bestemmingsplan artikel 4) en in gebouw A ruimte voor afhaalzaken. Ook in de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voor gebouw B is ruimte gereserveerd voor en horecazaak. Dit betekent dat een eventuele herplaatsing van de betreffende horecazaak mogelijk is. Of de betreffende ondernemer daadwerkelijk terug zal keren en op welke wijze is mede afhankelijk van de totstandkoming van een huurovereenkomst met de eigenaar van het betreffende complex (HW Wonen). Wij hebben hierop geen invloed.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd

kan worden dat onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.5 : nr. 29726 , ontvangst: 10 april 2015 (e-mail)

Onderdeel 1 : Centrumfunctie niet waargemaakt – alleen voor ouderen

Betrokkene geeft aan dat de genoemde centrumfunctie niet wordt waargemaakt omdat alleen wordt gebouwd voor ouderen.

Beantwoording :

Om te beginnen willen wij benadrukken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet is ingegeven door een behoefte aan een nieuwe centrumfunctie voor Zoomwijck, maar door de sterke veroudering van het Zorgcentrum De Open Waard en het naastgelegen winkelcentrum.

Als gevolg van deze noodzakelijk vernieuwing verandert ons inziens het totale gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum. Wij denken dat het complex hiermee niet alleen een functie krijgt voor de bewoners van De Open Waard maar voor de hele Zoomwijck.

Stichting Alerimus heeft aangegeven dat de begane grond van het zorgcentrum (gebouw A) een wijkplein wordt voor alle wijkbewoners (dus niet alleen buiten maar ook binnen). Intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden (van het pop-upkoor tot de linedance, van sinterklaas voor de kleinste tot een interactieve campus voor jong en oud) en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren.

Voor wat betreft de stelling van betrokkene dat er alleen wordt gebouwd voor ouderen, nemen wij aan dat betrokken doelt op de huurwoningen in het woongebouw (gebouw B) dat in het plangebied wordt gebouwd. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in het woongebouw (gebouw B) voldoen aan deze behoefte.

Dit plan is gezien het voorzieningenniveau in de directe omgeving, bij uitstek geschikt voor senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Onderdeel 2 : Hoogbouw past niet in dorps karakter

Betrokkene heeft bezwaren tegen het hoogbouwgedeelte van 8 verdiepingen en geeft aan dat Oud-Beijerland daardoor zijn dorps karakter verliest.

Beantwoording :

Wij verwijzen hierbij naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1", als onderdeel van Deel II van deze Gecombineerde Nota (zie deel II van deze Nota).

Onderdeel 3: Verdwijning bestaande groen betekent een ongezondere leefomgeving

Betrokkene geeft aan dat er als gevolg van de behoefte aan parkeergelegenheid ongetwijfeld meer bomen en groen verdwijnt dan er terug komt. Minder groen betekent een ongezondere leefomgeving.

Beantwoording :

Wij merken op dat in de bestaande situatie in het plangebied van de voorliggende herontwikkeling slechts op een beperkt aantal plaatsen sprake van groen. Met name de laanbomen (platanen) langs de Zoomwijcklaan springen in het oog. Deze hebben binnen het nieuwe bestemmingsplan "De Open Waard" een groenbestemming verkregen en zullen als zodanig zoveel mogelijk worden behouden. Het grasveld aan de voorzijde van de bestaande Open Waard biedt o.i. weinig kwaliteit en vormt als zodanig geen bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied. Bij de inrichting van het nieuwe gebied wordt vanzelfsprekend aandacht besteed aan de groene aankleding. Hoe dat vorm kan krijgen is nog niet bekend.

Volledigheidshalve merken wij op dat in het bestemmingsplan "De Open Waard", de openbare ruimte de bestemming " Verkeer-Verblijfsgebied" heeft verkregen. En dat binnen deze bestemming groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd (zie artikel 6 van de Regels).

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft aldus geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp- omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.6: nr. 29729, ontvangst: 13 april 2015

Onderdeel 1 : Centrumfunctie niet waargemaakt – alleen voor ouderen

Betrokkene geeft aan dat de genoemde centrumfunctie niet wordt waargemaakt omdat alleen wordt gebouwd voor ouderen.

Beantwoording :

Om te beginnen willen wij benadrukken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet is ingegeven door een behoefte aan een nieuwe centrumfunctie voor Zoomwijck, maar door de sterke veroudering van het Zorgcentrum De Open Waard en het naastgelegen winkelcentrum.

Als gevolg van deze noodzakelijk vernieuwing verandert ons inziens het totale gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum. Wij denken dat het complex hiermee niet alleen een functie krijgt voor de bewoners van De Open Waard maar voor de hele Zoomwijck.

Stichting Alerimus heeft aangegeven dat de begane grond van het zorgcentrum (gebouw A) een wijkplein wordt voor alle wijkbewoners (dus niet alleen buiten maar ook binnen). Intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden (van het pop-upkoor tot de linedance, van sinterklaas voor de kleinste tot een interactieve campus voor jong en oud) en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren.

Voor wat betreft de stelling van betrokkene dat er alleen wordt gebouwd voor ouderen, nemen wij aan dat betrokken doelt op de huurwoningen in het woongebouw (gebouw B) dat in het plangebied wordt gebouwd. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in het woongebouw (gebouw B) voldoen aan deze behoefte.

Dit plan is gezien het voorzieningenniveau in de directe omgeving, bij uitstek geschikt voor senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Onderdeel 2 : Vervanging zelfbetaalde wijkvoorziening "t Zoomhuys" niet gegarandeerd

Betrokkene stelt dat het onduidelijk is wat er in de plaats komt voor 't Zoomhuys, dat een sociaal culturele functie heeft. De garantie van de terugkeer van een sociaal-cultureel centrum ontbreekt. De omschrijving van de commerciële en maatschappelijke functies op de begane grond van woongebouw is te abstract.

Beantwoording :

Inderdaad is er in ieder geval door een deel van de bewoners in de jaren tachtig een bijdrage betaald voor het toenmalige wijkvoorzieningsfonds Zoomwijk. Geconcludeerd kan worden dat in 1993 een definitief wijkgebouw ter vervanging van een gerealiseerde noodvoorziening is gerealiseerd met financiering van het wijkvoorzieningsfonds. Gebruikers van het wijkgebouw waren Belangenvereniging Zoomwijk en Stichting Peuterspeelzalen. Begin 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het wijkgebouw en onderliggende grond "om niet" aan HW Wonen te leveren, zodat het plan Open Waard kan worden gerealiseerd. Op dat moment had de Stichting Peuterspeelzalen het gebruik in het wijkgebouw al beëindigd. Later dat jaar besloot ook de Belangenvereniging Zoomwijk om zichzelf op te heffen bij gebrek aan draagvlak.

In de nieuwbouw van het zorgcentrum (gebouw A) wordt opnieuw een wijkcentrum/ ontmoetingsruimte gerealiseerd waarbij HW Wonen de verplichting is aangegaan om deze ruimte "om niet" aan Stichting Alerimus ter beschikking te stellen. Ook stelt HW Wonen zich garant voor de exploitatie hiervan.

Stichting Alerimus op haar beurt heeft de verplichting om een maatschappelijke functie aan het nieuwe wijkcentrum/ontmoetingsruimte te geven. De intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren. Alerimus heeft toegezegd dat na de besluitvorming inzake het voorliggende project de buurt zal worden uitgenodigd (zowel verenigingen als Buurt Bestuurt) als individuele bewoners om mee te gaan werken aan de toekomst.

Onderdeel 3 : Hoogbouw past niet in dorps karakter

Betrokkene heeft bezwaren tegen het hoogbouwgedeelte van 8 verdiepingen en geeft aan dat Oud Beijerland daardoor zijn dorps karakter verliest.

Beantwoording :

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1" , als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota.

Onderdeel 4: Appartementen alleen voor hogere inkomens

Betrokkene geeft aan dat de indruk ontstaat dat de woningen in het woongebouw (plan B) alleen bereikbaar zijn voor mensen met een hoger inkomen – betekent beperking van de doelgroep.

Beantwoording :

Wij kunnen betrokkene gerust stellen en stellen vast dat ook omtrent het te realiseren woonprogramma in het woongebouw (gebouw B) afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en HW Wonen. Met verwijzing naar de Toelichting bij het bestemmingsplan is (paragraaf 2.2) zal het nieuwe woongebouw maximaal 50 appartementen huisvesten. Hiervan zijn 17 sociaal bereikbare huurwoningen (en vallen 33 huurwoningen in de vrije sector).

Volgens het Convenant woonzorgcomplexen Oud-Beijerland 2011 gesloten tussen gemeente, Stichting Alerimus, Stichting Zorgwaard, HW Wonen, SOR en Stichting Humanitas moet 35 % van het totale programma van de in het convenant genoemde complexen als sociaal bereikbare bouw (tot maximale huurgrens huurtoeslag) worden gerealiseerd. Hier wordt met het programma van de gehele ontwikkeling van de Open Waard ruim aan voldaan. Van de 50 zelfstandige huurwoningen worden 17 als sociaal bereikbaar gerealiseerd, hetgeen al neerkomt op 35%.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.7 : nrs. 29736 , 29741,29742, 29743, 29745, 29747, 29748, 29749, 29751, 29752, 29753, 29756, 29757, 29759,29760,29762, 29946, 29947, 29948, 29949 (ontvangst 10 april 2015), 29775, 29778 (ontvangst 13 april 2015) , 29875 (ontvangst: 16 april 2015 –email).

Onderdeel 1 : Parkeren onvoldoende

Betrokkenen zijn van mening dat uit de aanvraag blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de consequenties rond het parkeren. Er wordt uitgegaan van een te positieve raming rond het parkeren. Vooral de toestroom naar de geplande supermarkt etc. en de bezoekers van de nieuwe Open Waard, zullen net als bij het project de Gravin tot problemen in de Zoomwijck leiden.

Beantwoording :

Wij stellen vast dat de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft het woongebouw en het zorgcomplex, qua programma voldoet aan hetgeen is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is overeenkomstig de afspraken en de uitgangspunten gehanteerd bij het bestemmingsplan in de bouwplannen rekening gehouden met de bouw van een stallingsruimte/parkeergarage met 50 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de bouwplannen kan met verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2" , als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota, dan ook worden vastgesteld dat sprake is van voldoende parkeerruimte.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.8 : nr. 29770, ontvangst : 13 april 2015
Onderdeel 1 : Parkeren onvoldoende – verkeersbewegingen te beperkt

Betrokkenen zijn van mening dat uit de aanvraag blijkt dat onvoldoende rekening is gehouden met de consequenties rond het parkeren. En gezien de massaliteit van de nieuwbouw wordt uitgegaan te beperkt aantal verkeersbewegingen. Vooral de toestroom naar de geplande supermarkt etc. en de bezoekers van de nieuwe Open Waard, zullen net als bij het project de Gravin tot problemen in de Zoomwijk leiden.

Beantwoording :

Wij stellen vast dat de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft het woongebouw en het zorgcomplex, qua programma voldoet aan hetgeen is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is overeenkomstig de afspraken en de uitgangspunten gehanteerd bij het bestemmingsplan in de bouwplannen rekening gehouden met de bouw van een stallingsruimte/parkeergarage met 50 parkeerplaatsen. Voor wat betreft de bouwplannen kan met verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2" als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota, dan ook worden vastgesteld dat sprake is van voldoende parkeerruimte.

Als eerder aangegeven zal het programma van de nieuwe ontwikkeling voor wat betreft het aanbod van detailhandel en horeca nagenoeg vergelijkbaar zijn met het bestaande programma. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting is bij de berekening van de verkeersgeneratie rekening gehouden met het feit dat een deel van de verkeersdruk van de locatie in de huidige situatie al aanwezig is. De toename van de verkeersintensiteit wordt vervolgens veroorzaakt door een autonome groei en daarnaast met name door de toename van het aantal appartementen (50) en de uitbreiding van het gezondheidscentrum binnen het plangebied. Met verwijzing naar paragraaf 2.2.2 Verkeer (en bijlage 1) van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan, wordt in het kader van de verkeersafwikkeling duidelijk dat de berekende verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeerstructuur.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.9 : nr. 29758 , ontvangst: 13 april 2015
Onderdeel 1 : Centrumfunctie niet waargemaakt – alleen voor ouderen

Betrokkene geeft aan dat de genoemde centrumfunctie niet wordt waargemaakt omdat alleen wordt gebouwd voor ouderen.

Beantwoording :

Om te beginnen willen wij benadrukken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet is ingegeven door een behoefte aan een nieuwe centrumfunctie voor Zoomwijk, maar door de sterke veroudering van het Zorgcentrum De Open Waard en het naastgelegen winkelcentrum.

Als gevolg van deze noodzakelijk vernieuwing verandert ons inziens het totale gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum. Wij denken dat het complex hiermee niet alleen een functie krijgt voor de bewoners van De Open Waard maar voor de hele Zoomwijk.

Stichting Alerimus heeft aangegeven dat de begane grond van het zorgcentrum (gebouw A) een wijkplein wordt voor alle wijkbewoners (dus niet alleen buiten maar ook binnen). Intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden (van het pop-upkoor tot de linedance, van sinterklaas voor de kleinste tot een interactieve campus voor jong en oud) en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren.

Voor wat betreft de stelling van betrokkene dat er alleen wordt gebouwd voor ouderen, nemen wij aan dat betrokken doelt op de huurwoningen in het woongebouw (gebouw B) dat in het plangebied wordt gebouwd. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in het woongebouw (gebouw B) voldoen aan deze behoefte.

Dit plan is gezien het voorzieningenniveau in de directe omgeving, bij uitstek geschikt voor senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.10 : nrs. 29956 en 29773, ontvangst: 7 en 13 april 2015

Betrokkene heeft 1 integrale schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt die is gericht aan gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders en alle ontwerpbesluiten betreft. Daarnaast heeft betrokkene een mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt welke is verwoord in een apart door hem geaccordeerd verslag. De betreffende zienswijzen overlappen op een aantal onderdelen en zijn beantwoord in Deel II van deze Nota onder zienswijze 2.7. Eén onderdeel van de mondelinge zienswijze ziet specifiek op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, dit onderdeel wordt behandeld in Deel I onder zienswijze 1.3 van deze Nota.

Beantwoording :

Zie beantwoording zienswijze 2.7, als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota.

In aanvulling hierop wordt voor wat betreft het standpunt van betrokkene - dat het ontwerp als te stenig wordt ervaren - het navolgende opgemerkt. Wij stellen met verwijzing naar

Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld door de raad op 13 mei 2014), met de hierin opgenomen welstandscriteria in Hoofdstuk 6, vast dat de gevel van de bebouwing dient te bestaan uit overwegend baksteen metselwerk in warme kleuren voor de hoofdvlakken, zoals ingetogen aardse tinten met toevoegingen van beton, glas hout of aluminium in een lichte kleurstelling.

Met verwijzing naar het welstandsadvies van "Dorp, Stad en Land" (d.d. 15 januari 2015) wordt de voorgestelde nuancering in kleur en baksteen van de bebouwing door de commissie gedeeld en aldus in overeenstemming met deze criteria geacht. Ofwel er is sprake van een positief welstandadvies.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Zienswijze 3.11 : nr. 29901, ontvangst: 17 april 2015

Onderwerp : ontwerp-omgevingsvergunning Woongebouw Open Waard (gebouw A)

Onderdeel 1 : Behoeft aan commerciële ruimten

Betrokkene vraagt zich af of de beschikbare ruimte voor commerciële doeleinden in het woongebouw (gebouw A), commercieel wel haalbaar is, in verband met het feit dat meerdere winkelpanden in Oud-Beijerland leeg staan.

Beantwoording :

Voor wat betreft de vestigingsmogelijkheid van detailhandel (incl. afhaalzaken) is het uitgangspunt dat de bestaande ondernemers in het huidige wijkwinkelcentrum een plaats kunnen krijgen in de nieuwe opzet . De omvang/oppervlakte en samenstelling van dit aanbod wordt aldus nagenoeg niet gewijzigd. Inmiddels is voor gebouw A sprake van een huurovereenkomst met Aldi, en worden gesprekken gevoerd met de overige ondernemers. Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat de terugplaatsing niet haalbaar zou zijn. Overigens merken wij op dat het in dit geval detailhandel in dagelijkse produkten betreft en wij de vestiging en aanwezigheid van deze vormen van detailhandel buiten het centrum – in de wijken zondermeer willen handhaven.

Onderdeel 2 : Bijlagen niet bijgevoegd

Betrokkene merkt op dat de in de ontwerpomgevingsvergunning genoemde bijlagen niet zijn bijgevoegd en om die reden hierop niet kan worden gereageerd.

Beantwoording :

Wij hebben op basis van deze signalering van betrokkene nagegaan of alle stukken behorende bij de ontwerpomgevingsvergunningen – dus ook de bijlagen - ter inzage hebben gelegen in het gemeentehuis en hebben vastgesteld dat dit wel het geval is geweest.

Voorzover betrokkene doelt op het niet beschikbaar zijn van de bijlagen bij de ontwerpomgevingsvergunning op de gemeentelijke website, merken wij het volgende op. Zoals betrokkene uit de ontwerpomgevingsvergunning heeft afgeleid, gaat het bij projecten als het voorliggende project om een groot aantal documenten, bouwtekeningen en rapporten (ca. 45 stuks voor gebouw A en ca. 45 stuks voor gebouw B). Wij achten het voldoende dat de aanwezigheid van de betreffende stukken blijkt uit de ontwerpvergunningen, en geïnteresseerden deze stukken vervolgens kunnen inzien in het gemeentehuis.

Volledigheidshalve merken wij in dit kader op dat er ook geen wettelijke verplichting bestaat om deze stukken digitaal beschikbaar te stellen.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunning voor het zorgcomplex (gebouw A).

Zienswijze 3.12 : nr. 29903, ontvangst: 17 april 2015
Onderwerp : ontwerp-omgevingsvergunning Woongebouw Open Waard (gebouw B)

Betrokkene herhaalt op deze plaats een aantal onderdelen van zijn zienswijze als gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan (zie Deel II zienswijze . Voor wat betreft de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de betreffende onderdelen.

Onderdeel 1 : Gebouw B past niet

Betrokkene geeft aan dat de bebouwing, met name qua hoogte (gebouw B) niet past in de wijk, en niet bij een dorp in een polderlandschap. Gebouw van 8 lagen is niet rank maar massaal. Ook zijn 8 lagen en een vriendelijke uitstraling niet goed te combineren. De platanen worden ondergeschikt gemaakt.

Betrokkene verwijst op dit onderdeel naar de gemeentelijke beantwoording van de reactie van betrokkene inzake het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (zie Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan " De Open Waard" d.d. 13 mei 2014) op dit onderdeel (reactie 1) en stelt bij die gemeentelijke reactie een aantal aanvullende opmerkingen/vragen.

Beantwoording :

Zie beantwoording zienswijze 2.8 – onderdelen 7a en 7b, als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota.

Onderdeel 2 : Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (pagina 25 Toelichting)

Betrokkene citeert een van de drie hoofddoelen van het Rijk uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, te weten: "het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven". Betrokkene stelt dat met de hoogbouw van 8 etages de cultuurhistorische waarden in de Hoeksche Waard (open polderlandschap met lintbebouwing en dorpen met hoofdzakelijk laagbouw) niet worden gewaarborgd.

Beantwoording :

Zie beantwoording zienswijze 2.8 – onderdeel 11, als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota.

Onderdeel 3 : Behoeft aan commerciële ruimten

Betrokkene vraagt zich af of de beschikbare ruimte voor commerciële doeleinden in gebouw B, commercieel wel haalbaar is, in verband met het feit dat meerdere winkelpanden in Oud-Beijerland leeg staan.

Beantwoording :

De vestiging van winkels is met verwijzing naar artikel 4 van de Regels behorende bij het bestemmingsplan De Open Waard, in gebouw B niet mogelijk. In gebouw B is beperkte ruimte gereserveerd voor maatschappelijk voorzieningen en horeca. De leegstand van winkelpanden elders in Oud-Beijerland speelt o.i. dan ook geen rol.

Onderdeel 4 : Bijlagen niet bijgevoegd

Betrokkene merkt op dat de in de ontwerp-omgevingsvergunning genoemde bijlagen niet zijn bijgevoegd en om die reden hierop niet kan worden gereageerd.

Beantwoording :

Wij hebben op basis van deze signalering van betrokkene nagegaan of alle stukken behorende bij de ontwerpomgevingsvergunningen – dus ook de bijlagen - ter inzage hebben gelegen in het gemeentehuis en hebben vastgesteld dat dit wel het geval is geweest.

Voorzover betrokkene doelt op het niet beschikbaar zijn van de bijlagen bij de ontwerpomgevingsvergunning op de gemeentelijke website, merken wij het volgende op. Zoals betrokkene uit de ontwerpomgevingsvergunning heeft afgeleid, gaat het bij projecten als het voorliggende project om een groot aantal documenten, bouwtekeningen en rapporten (ca. 45 stuks voor gebouw A en ca. 45 stuks voor gebouw B). Wij achten het voldoende dat de aanwezigheid van de betreffende stukken blijkt uit de ontwerpvergunningen, en geïnteresseerden deze stukken vervolgens kunnen inzien in het gemeentehuis.

Volledigheidshalve merken wij in dit kader op dat er ook geen wettelijke verplichting bestaat om deze stukken digitaal beschikbaar te stellen.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunning voor het woongebouw (gebouw B).

Zienswijze 3.13 : nr. 29772 , ontvangst: 13 april 2015

Onderdeel 1 : Centrumfunctie niet waargemaakt – alleen voor ouderen

Betrokkene geeft aan dat de genoemde centrumfunctie niet wordt waargemaakt omdat alleen wordt gebouwd voor ouderen.

Beantwoording :

Om te beginnen willen wij benadrukken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet is ingegeven door een behoefte aan een nieuwe centrumfunctie voor Zoomwijck, maar door de sterke veroudering van het Zorgcentrum De Open Waard en het naastgelegen winkelcentrum.

Als gevolg van deze noodzakelijk vernieuwing verandert ons inziens het totale gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend winkelcentrum. Wij denken dat het complex hiermee niet alleen een functie krijgt voor de bewoners van De Open Waard maar voor de hele Zoomwijck.

Stichting Alerimus heeft aangegeven dat de begane grond van het zorgcentrum (gebouw A) een wijkplein wordt voor alle wijkbewoners (dus niet alleen buiten maar ook binnen). Intentie van Alerimus is om tot een interactief plein te komen waar allerlei doelgroepen hun thuis vinden (van het pop-upkoor tot de linedance, van sinterklaas voor de kleinste tot een interactieve campus voor jong en oud) en er mogelijkheid is om met beperkte middelen een ruimte te huren.

Voor wat betreft de stelling van betrokkene dat er alleen wordt gebouwd voor ouderen, nemen wij aan dat betrokken doelt op de huurwoningen in het woongebouw (gebouw B) dat in het plangebied wordt gebouwd. Met verwijzing naar hetgeen is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2 ligt er voor de regio op basis van de (geactualiseerde) regionale woonvisie een grote opgave om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen - beschut wonen, ofwel wonen in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex. De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een dergelijke opgave met zich mee. De 50 huurappartementen in het woongebouw (gebouw B) voldoen aan deze behoefte.

Dit plan is gezien het voorzieningenniveau in de directe omgeving, bij uitstek geschikt voor senioren. Echter de markt bepaalt zelf waar men wil wonen. Bij de woningen zal er wel in eerste instantie met voorrang naar senioren worden gekeken. Deze senioren laten overigens weer woningen achter die door starters ingevuld kunnen worden. Als er woningen niet verhuurd worden, dan zijn ze ook voor andere doelgroepen beschikbaar.

Onderdeel 2 : Hoogbouw past niet in Oud-Beijerland

Betrokkene heeft bezwaren tegen het hoogbouwgedeelte van 8 verdiepingen en geeft aan dat dit niet past in Oud Beijerland en met name niet bij het open karakter van Zoomwijk.

Beantwoording :

Wij verwijzen naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 1", als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota.

Onderdeel 3 : Parkeren onvoldoende

Betrokkene geeft aan dat bij zo'n hoog gebouw ook veel parkeerruimte moet komen en verwacht vergelijkbare situatie als bij de Gravin.

Beantwoording :

Wij stellen vast dat de aanvraag omgevingsvergunning voor wat betreft het woongebouw en het zorgcomplex, qua programma voldoet aan hetgeen is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is overeenkomstig de afspraken en de uitgangspunten gehanteerd bij het bestemmingsplan in de bouwplannen rekening gehouden met de bouw van een stallingsruimte/parkeergarage met 50 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de bouwplannen kan met verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording onder "Algemene zienswijze 2" als onderdeel van deel II van deze Gecombineerde Nota, dan ook worden vastgesteld dat sprake is van voldoende parkeerruimte.

Conclusie

In artikel 2.10 Wabo zijn de beoordelingscriteria vastgelegd die bij de al dan niet verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een rol mogen spelen. Geconcludeerd kan worden dat de onderdelen van deze zienswijze geen rol spelen bij de beoordeling van de voorliggende aanvragen omgevingsvergunningen.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in de ontwerp-omgevingsvergunningen.

Gemeente Oud-Beijerland

Parkeerbalans Bestemmingsplan De Open Waard

Second opinion

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Oud-Beijerland

Parkeerbilans Bestemmings- plan De Open Waard

Second opinion

Datum
Kenmerk
Eerste versie

12 mei 2015
OBE028/Rta/0158.01

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Gemeente Oud-Beijerland
Titel rapport	Parkeerbalans Bestemmingsplan De Open Waard Second opinion
Kenmerk	OBE028/Rta/0158.01
Datum publicatie	12 mei 2015

	Inhoud	Pagina
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Vraagstelling	2
2	Parkeerbilans gemeentelijke uitgangspunten	3
2.1	Toepassing gemeentelijk beleid	3
2.2	Overeenstemming bestemmingsplan	5
2.3	Berekening	5
3	Conclusie	6

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Zorgcentrum de Open Waard is aan vernieuwing toe. De woon- en leefomstandigheden van de bewoners zijn niet meer van deze tijd en voldoen daardoor niet meer aan de eisen. De opzet van de Open Waard sluit ook niet meer aan bij de koers van het Rijk om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen door goede voorzieningen in en om de zelfstandige woning te realiseren. Vernieuwing is dus noodzakelijk.

Het winkelcentrum dat zich naast de Open Waard bevindt, is ook aan vervanging toe. Daarom is besloten het totale gebied aan te pakken en beide complexen te vernieuwen en te verenigen. Op deze manier verandert het gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne en kwalitatieve woonservicezone met daarin een uitnodigend wijkwinkelcentrum. Het complex krijgt hiermee niet alleen een functie voor bewoners van de Open Waard, maar voor de hele Zoomwijk.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ruimte bieden aan zowel intramurale als extramurale zorgwoningen met bijpassende zorgvoorzieningen (o.a. HOED, fysiotherapie, apotheek), winkelveorzieningen en een buurthuis en een bedrijfsrestaurant. Het woongebouw biedt ruimte voor aanvullende woningbouw, geschikt voor ouderen, die kwantitatief als kwalitatief is afgestemd om de regionale behoefte aan deze vorm van (beschut) wonen, met aanvullende wijkgerichte horeca- en maatschappelijke voorzieningen. De Open Waard wordt hiermee één van de drie woonservicezones in Oud-Beijerland.

Het Ontwerp Bestemmingsplan De Open Waard maakt de herontwikkeling van de zorginstelling, het wijkwinkelcentrum, verlegging van de Molenaar en de realisatie van de woningbouw juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Vraagstelling

De gemeente Oud-Beijerland heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd een second opinion te geven op de parkeerbalans welke in bijlage 1 bij het Ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Deze second opinion richt is op de volgende vraag:

1. Is de opgestelde parkeerbalans overeenkomstig met het gemeentelijke parkeerbeleid en de regels uit het bestemmingsplan?

In deze rapportage is het resultaat van deze second opinion opgenomen. Beide elementen zijn in afzonderlijke hoofdstukken uitgewerkt. Deze rapportage sluit af met een samenvattende conclusie.

2

Parkeerbalans gemeentelijke uitgangspunten

In dit hoofdstuk is de toets opgenomen van de parkeerbalans zoals weergegeven in bijlage 1 van het Ontwerp Bestemmingsplan De Open Waard. Deze parkeerbalans is getoetst op:

- toepassing gemeentelijk beleid;
- overeenstemming bestemmingsplan;
- berekeningen.

De toelichting op de beoordeling is cursief opgenomen.

2.1 Toepassing gemeentelijk beleid

Beoordeling	Element
✓	Gebruik Nota parkeernormen Oud-Beijerland
✓	Gebiedstype 'rest bebouwde kom'
X	Hanteren minimale parkeernormen voor woonzorgcentrum en het woongebouw en maximale parkeernormen voor de zorgfuncties met extern bezoek en het wijkcentrum. <i>Toelichting: De gemeentelijke parkeernormen kennen een bandbreedte met een minimum en een maximum. Dit betekent dat minder dan het minimum niet mag, maar meer dan het maximum ook niet. Wij missen de gehanteerde gemeentelijke uitgangspunten bij het toepassen van de minimale en maximale parkeernormen.</i>
✓	Parkeernorm onderschikte horeca voor 50% meetellen. <i>Toelichting: In de beschrijving is opgenomen dat deze horeca deels openbaar is en onderdeel uitmaakt van de gemeenschappelijke recreatieve-restaurantruimten van het woonzorgcentrum. Door de parkeernorm voor 50% mee te rekenen wordt uitgegaan van 50% extern bezoek. Dit kan worden gezien als een worst-case aanname.</i>

Beoor- deling	Element
X	Hanteren parkeernorm voor arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut voor de functie maatschappelijke voorzieningen <i>Toelichting: conform het bestemmingsplan luidt de definitie voor maatschappelijke voorzieningen als volgt: "culturele, educatieve, medisch, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen (ondersteunende horeca)". Passende parkeernormen zijn hierbij:</i> - (commerciële) dienstverlening: 2,8 – 3,3 pp/100m² bvo - cultureel centrum/wijkgebouw: 1,0 – 3,0 pp/100 m² bvo - arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut: 1,5 – 2,0 pp/100 m² bvo <i>Het hanteren van de parkeernorm van (commerciële) dienstverlening ligt, zeker in combinatie met het maatgevende moment (koopavond) meer voor de hand.</i>
✓	Hanteren parkeernorm bestaande aanleunwoning op basis van Nota Parkeernormen (2009) in plaats van de aanvulling woonzorgzones <i>Toelichting: omdat het bestaande woningen betreft zijn hier in het verleden reeds parkeerplaatsen voor gerealiseerd. Daarom geldt voor deze functie de oorspronkelijke parkeernorm.</i>
✓	Gebruik aanwezigheidspercentages (CROW-317) om dubbelgebruik van parkeerplaatsen te bepalen.
X	De gehanteerde aanwezigheidspercentages voor zorgwoningen komen niet overeen met CROW-317 <i>Toelichting: de gehanteerde aanwezigheidspercentages voor de zorgwoningen (intramuraal en extramuraal) komen niet overeen met CROW-317. Op elk moment is uitgegaan van 100% aanwezigheid. Voor deze afwijking is geen reden gegeven. Op zich is het voor de parkeervraagberekening positief om uit te gaan van een 100% aanwezigheidspercentage.</i>
X	Gehanteerd aanwezigheidspercentage voor ondersteunende horeca en commerciële ruimten (horeca) behoort tot de categorie bioscoop/theater/podium/enzovoort. <i>Toelichting: CROW-317 heeft geen aanwezigheidspercentages die aansluiten bij de functie horeca. Goudappel Coffeng valt voor dit soort functies altijd terug op CROW-182 (de voorgaande publicatie). Het terugvallen op deze parkeertallen betekent overigens dat op het maatgevende moment (koopavond) er sprake is van eenzelfde aanwezigheidspercentage. Dit sorteert geen effect op de parkeerbehoefte.</i>
X	Gehanteerd aanwezigheidspercentage voor maatschappelijke voorzieningen behoort tot de categorie sociaal medisch. <i>Toelichting: conform het bestemmingsplan luidt de definitie voor maatschappelijke voorzieningen als volgt: "culturele, educatieve, medisch, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen (ondersteunende horeca)". Passende aanwezigheidspercentages zijn hierbij:</i> - sociaal medisch - commerciële dienstverlening - sociaal cultureel (publicatie 182) <i>Mede gezien het moment met de maximale parkeervraag (koopavond) behoort een aanwezigheidspercentage gehanteerd te zijn met 100% aanwezigheid op koopavond.</i>

Beoor- deling	Element
X	Gehanteerd aanwezigheidspercentage voor bestaande woningen (aanleunwoningen bezoekers) behoort tot de categorie woningen bewoners. <i>Toelichting: CROW-317 kent voor aanleunwoningen eigen aanwezigheidspercentages. Deze dienen gehanteerd te worden.</i>
✓	Voor de woningen met inpandig parkeren (1 parkeerplaats per woning) is voor alle momenten 100% aanwezigheid aangehouden <i>Toelichting: deze parkeerplaatsen zijn exclusief voor de bewoners en daarom niet door andere doelgroepen te gebruiken. Met 100% aanwezigheid wordt dit berekend.</i>

2.2 Overeenstemming bestemmingsplan

Beoor- deling	Element
✓	In de parkeerbalans wordt gerekend met de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan.

2.3 Berekening

Beoor- deling	Element
X	Optelling parkeerbehoefte (tabel 2, bijlage 1) is correct. <i>Toelichting: de berekening in deze tabel is correct uitgevoerd. Echter de omschrijving voor de onderste drie rijen niet. Dit hoort te zijn:</i> - Totale parkeerbehoefte - Totaal inpandig - Totaal openbaar
✓	Berekeningen zijn naar boven afgerond op hele parkeerplaatsen.
X	De optelling van de parkeerbehoefte (tabel 3, bijlage 1) voor het totaal en werkdagnacht is niet correct.
✓	In de berekening is bij de woningen uitsplitsing gemaakt naar bewoner-inpandig, bewoner-restant en bezoeker. <i>Toelichting: aangezien voor deze doelgroepen wordt gerekend met andere aanwezigheidspercentages is dit een correct uitgangspunt. Echter in tabel 3, bijlage 1, tweede kolom, staat niet de juiste parkeerbehoefte van deze subdoelgroep vermeld. Dit moet zijn:</i> - Huurwoningen, sociaal, bewoner -restant: 1,7 - Huurwoningen, sociaal, bezoeker: 5,1 - Huurwoningen, vrije sector, bewoner -restant: 19,8 - Huurwoningen, vrije sector, bezoeker: 9,9

3

Conclusie

In deze rapportage is de parkeerbalans welke in bijlage 1 bij het Ontwerp bestemmingsplan is opgenomen getoetst op:

1. Is de opgestelde parkeerbalans overeenkomstig met het gemeentelijke parkeerbeleid en de regels uit het bestemmingsplan?

Uit deze toets blijkt dat de opgestelde parkeerbalans voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid en daarmee past binnen het juridisch kader. Het gepland parkeeraanbod van 210 parkeerplaatsen voldoet aan de minimale berekende parkeervraag (171 parkeerplaatsen, zie bijlage).

Vestiging Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag
T (070) 305 30 53

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Notitie beantwoording inspraakreacties Beeldkwaliteitsplan "De Open Waard"



Inleiding

Het zorgcentrum Open Waard is sterk verouderd en het voldoet het niet meer aan de eisen van deze tijd. De eigenaar van het woonzorgcentrum, woningcorporatie HW Wonen, is voornemens om het woonzorgcentrum te vernieuwen. In het woonzorgcentrum komen naast zorgwoningen een gezondheidscentrum, een ALDI supermarkt en een recreatieruimte. De intentie van HW Wonen is het wijkwinkelcentrum te transformeren naar woningbouw met voorzieningen op de begane grond.

Woningcorporatie HW Wonen heeft in maart 2012 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van het gehele project. Vervolgens is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld om het project planologisch mogelijk te maken. In juni 2012 werden inwoners en andere geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan 'De Open Waard'.

In de periode na de zomer van 2012 is de planontwikkeling vertraagd. De belangrijkste reden hiervoor is een wetwijziging in de zorg. Dit heeft consequenties gehad voor het plan van het woonzorgcentrum. HW Wonen was genoodzaakt om het ontwerp aan te passen en heeft de vergunningaanvraag ingetrokken. HW Wonen heeft voor het zorggebouw (Blok A) op 28 maart 2013 een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De aparte aanvraag voor het woongebouw (Blok B) wil HW Wonen later indienen.

Beeldkwaliteitplan

De nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan de Welstandsnota. Deze nota bevat welstandscriteria waaraan bouwplannen worden getoetst. De nota bevat geen criteria op basis waarvan grootschalige herontwikkelingen kunnen worden beoordeeld. De nota moet daarom worden aangevuld voor de ontwikkeling van De Open Waard. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan - met daar in welstandscriteria - opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan biedt inzicht in de architectonische samenhang tussen de verschillende gebiedsdelen in het plangebied en stelt eisen aan de samenhang van de openbare ruimte (bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik). Met het beeldkwaliteitsplan is dus niet alleen voor het nieuwe woonzorgcentrum een toetsingskader opgesteld, maar voor het hele plangebied. De bouwplannen voor dat totale gebied moeten aan de in het beeldkwaliteitsplan geformuleerde welstandscriteria voldoen.

Reageren

Het beeldkwaliteitsplan, met daarin welstandscriteria, heeft met ingang 14 december 2013 gedurende zes weken op grond van artikel 12a van de Woningwet en de Inspraakverordening ter inzage gelegen. In die periode konden belangstellenden op het plan reageren. Van deze mogelijkheid is door een aantal personen gebruik gemaakt.

Reacties op hoofdlijnen samengevat

In deze notitie geven we een antwoord op de gemaakte opmerkingen en de gestelde vragen. Alle reacties zijn in het onderstaande samengevat. In verband met de bescherming van privégegevens worden er geen namen noemend in dit stuk. Daarom kan het lastig zijn om de door u gestelde vraag terug te zien.

Er zijn 12 inspraakreacties ingediend.

Algemeen: het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria.

Uit de inspraakreacties blijkt dat het wenselijk is om kort op de inhoud van het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria in te gaan.

Het beeldkwaliteitsplan is een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het biedt een aanvulling op plannen die op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn opgesteld. Het kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van een gebied maar ook over de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur. Het plan geeft dus met andere woorden aan hoe een gebied er in de toekomst uit zou moeten zien. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als beleidsuitgangspunt. Het zal als bijlage worden toegevoegd aan de realisatieovereenkomst met de ontwikkelende partij. Het plan heeft verder geen juridische status en er kunnen dus geen rechten en verplichtingen aan worden ontleend. In het beeldkwaliteitsplan wordt wel een bouwprogramma omschreven en er worden uitspraken gedaan over plaats, massa en hoogte van de gebouwen. Die uitgangspunten worden later vertaald in het bestemmingsplan. In dat plan worden bouwvlakken opgenomen en wordt de maximale hoogte van gebouwen bepaald. Een bestemmingsplan is wel juridisch bindend. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan krijgen belangstellenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er voor belanghebbenden een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

In hoofdstuk 6 van het beeldkwaliteitsplan zijn de welstandscriteria opgenomen. Deze worden door de raad expliciet vastgesteld op grond van artikel 12a lid 2 Woningwet. Daardoor gaan deze criteria deel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning voor de nieuwe gebouwen straks alleen worden verleend indien vast komt te staan dat de gebouwen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan wordt door een onafhankelijke welstandscommissie getoetst aan de criteria uit de welstandsnota. De welstandsnota is daarom wel bindend. Voordat de criteria worden vastgesteld moeten zij zes weken op grond van de Inspraakverordening ter inzage worden gelegd. De raad stelt de criteria, na kennis genomen te hebben van de inspraakreacties, vast. Tegen dat besluit is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Een aantal van de ingediende inspraakreacties heeft betrekking op onderwerpen die niet in een beeldkwaliteitsplan aan de orde komen. Een deel daarvan kan wel in de bestemmingsplanprocedure aan de orde komen. Waar dit het geval is, wordt dit in het onderstaande aangegeven.

Inspraakreacties

Inspreker 1 Bewoner van de Grutto

Reactie 1

Het nieuwe gebouw past niet in de woonomgeving. Het gebouw wordt te hoog.

Beantwoording

In 2008 is een bouwmassa studie van de Open Waard aan de gemeenteraad gepresenteerd. Het bouwplan bestond toen uit een aaneengesloten bouwmassa. De gemeenteraad gaf toen aan van mening te zijn dat het plan te massaal was. Het nu voorliggende plan is opgesteld door een stedenbouwkundig adviseur die daarnaast als architect bij het betrokken is. Om aan de kritiek van de massaliteit tegemoet te komen is een duidelijke splitsing in de bouwmassa doorgevoerd, waardoor er twee verschillende gebouwen ontstaan. Hierdoor is ook een plein mogelijk dat zal gaan functioneren als

ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden. Door de specifieke ligging aan de kop van de Zoomwijkvijver is juist vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoogteaccent wenselijk om het eentonige karakter van de bebouwing te doorbreken. Het hoogteaccent met in totaal 8 bouwlagen is centraal in het complex gelegen geeft het complex als geheel een bijzondere en opvallende uitstraling.

In het beeldkwaliteitsplan is ingegaan op de stedenbouwkundige onderbouwing. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar. Wij zijn van mening dat het gebouw, ondanks de hoogte, goed past in de omgeving. Mede door de hoogte wordt het mogelijk het gewenste programma te realiseren waarbij tegelijkertijd een aangenaam plein en voldoende parkeergelegenheid kan ontstaan.

Reactie 2

Het bouwplan is nog niet goedgekeurd door de welstandscommissie.

Beantwoording

Dit is correct. Dit zal pas plaatsvinden bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. In deze fase van het proces heeft de welstandscommissie enkel uitgesproken dat de voorgestelde criteria voldoende mogelijkheden bieden om straks tot een zorgvuldige beoordeling te kunnen komen.

Reactie 3

Er is sprake van een vermindering van uitzicht omdat het nieuwe gebouw hoger wordt.

Beantwoording

Door de bouw van het appartementengebouw vermindert het uitzicht van inspreker niet. Voor sommige woningen kan er wel sprake zijn van een verandering van uitzicht. De woning van inspreker ligt op ruime afstand van het projectgebied. Het uitzicht zal niet worden gehinderd.

Reactie 4

Bestaande woningen kunnen in waarde verminderen.

Beantwoording

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling op basis waarvan de schade in geval van een planologische verslechtering kan worden vergoed. Gelet op de afstand tussen de woning van inspreker en het projectgebied is het onaannemelijk dat hiervan sprake zal zijn. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria is op grond van de wet geen planschadeveroorzakend besluit. Dit is pas aan de orde bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie 5

Er zijn geen maatregelen genomen om de verkeerstoename te verminderen. De parkeergelegenheid zal afnemen.

Beantwoording

De verkeersaspecten van de ontwikkeling komen aan de orde bij de behandeling van het bestemmingsplan. Op deze plaats kan worden volstaan met de toezegging dat aan dit aspect voldoende aandacht wordt besteed.

Reactie 6

Het is wenselijk om woningen voor jongeren te bouwen zodat de wijk verjongt.

Beantwoording

Het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria hebben geen betrekking op de doelgroep maar geeft alleen richting aan het uiterlijk van het project. Op het woningbouwprogramma zal worden ingegaan op de Toelichting van het nog op te stellen bestemmingsplan.

Reactie 7

Zienswijzen worden gemakkelijk afgedaan. Hoe kan een indiener zorgen dat zijn zienswijze serieus wordt genomen?

Beantwoording

Alle reacties worden zorgvuldig behandeld. Zowel het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad nemen kennis van hetgeen door omwonenden naar voren wordt gebracht.

Inspreker 2, Stichting tot Behoud van de Hoeksche Waard als Polderlandschap

Reactie 1

De hoogbouw en de massaliteit passen niet bij het dorp en ook niet bij de wijk. Een gebouw van 8 verdiepingen is te hoog op deze plek.

Beantwoording

Op het stedenbouwkundige programma is bij inspraakreactie 1 onder 1 ingegaan. De mening dat een hoogteaccent niet past bij een dorps karakter delen wij niet. Hoewel toegegeven kan worden dat het gebouw voor Oud-Beijerlandse begrippen relatief hoog is, constateren wij dat het stedenbouwkundig zorgvuldig is ingepast. Daarnaast wijzen wij op het feit dat de komende jaren bij de herontwikkeling van gebieden sprake moet zijn verdichting. Dit betekent dat niet uit te sluiten valt dat in voorkomende gevallen de hoogte moet worden opgezocht om ambities te kunnen realiseren. In de structuurvisie OBLVersterkt is bovendien opgenomen dat de herontwikkeling van de Open Waard noodzakelijk is om voldoende aanbod van seniorenwoningen te creëren. Op de nu voorgestelde wijze zijn de ambities vertaald in een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan dat op goede wijze aansluit bij de wijk.

Reactie 2

Massale hoge bebouwing past niet bij het polderlandschap.

Beantwoording

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in het midden van de wijk Zoomwijck. De hoogte van blok B heeft geen negatieve uitstraling op het polderlandschap.

Reactie 3

De bebouwing tast het groene karakter van de wijk aan.

Beantwoording

De bestaande bomen langs de Zoomwijck blijven gehandhaafd. Het gebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. Alleen aan de voorzijde van de Open Waard bevindt zich een klein grasveld maar wij zijn van mening dat dit weinig kwaliteit biedt. Bij de inrichting van het nieuwe gebied wordt aandacht besteed aan de groene aankleding. Hoe dat vorm kan krijgen is nog niet bekend.

Reactie 4

De bebouwing staat te dicht bij de bestaande woningen.

Beantwoording

De afstanden tussen de woningen en de nieuwe gebouwen vinden wij stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het woongebouw met 4 bouwlagen en een hoogteaccent naar 8 bouwlagen staat zonder meer op een grote afstand van de bestaande woningen. Het

zorggebouw is bewust ontworpen met een trapsgewijze opbouw van 3 naar 4 bouwlagen met het oog op de afstand ten opzichte van de bestaande woningen in de Wolweversweg.

Reactie 5

Verstedelijking kan negatieve gevolgen hebben voor de hele Hoeksche Waard.

Beantwoording

Wij delen de vrees dat Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard minder aantrekkelijk worden als woonplaats niet. De realisatie van nieuwe woningen in een aantrekkelijk gebied met daarbij behorende voorzieningen zien wij als belangrijk aantrekkingspunt voor inwoners.

Reactie 6

De financiële haalbaarheid van het project is niet aangetoond.

Beantwoording

Dit komt aan de orde in de bestemmingsplanprocedure.

Reactie 7

De behoefte aan winkels en horeca is niet aangetoond.

Beantwoording

Ook dit punt komt aan de orde bij de behandeling van het bestemmingsplan.

Reactie 8

Het is onduidelijk of er behoefte is aan woningen omdat er elders nog sprake is van leegstand.

Beantwoording

Het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria hebben geen betrekking op de doelgroep maar geeft alleen richting aan het uiterlijk van het project. Op het woningbouwprogramma zal worden ingegaan op de Toelichting van het nog op te stellen bestemmingsplan.

Reactie 9

Er wordt een aantal inhoudelijke reacties ten aanzien van de welstandscriteria ingediend.

" Algemeen

Het voorgestelde gevelbeeld past niet bij de bestaande bebouwing

Bij een duidelijk onderscheid tussen de verschillende bouwdelen zal de aandacht zich richten op het gebouw en dat gaat ten koste van de beleving van het groen.

Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van balkons en loggia 's.

De warme kleuren van de hoofdvlakken versterken de massaliteit van het complex.

In zijn algemeenheid is hier sprake van veel contrasten die de panden te dominant maken/te veel de aandacht zullen trekken.

Het groen inrichten van een dak zal niet bijdragen aan de groenbeleving op de straat.

Zoveel mogelijk onzichtbaar maken (van installaties) is een niet meetbaar, te vaag begrip.

Winkelwagens en dergelijke dienen aan het oog onttrokken te worden.

Specifiek blok (A)

-Zie ook eerdere opmerkingen. Een gebouw dat in hoogte varieert staat niet garant voor een zorgvuldige overgang naar de omliggende bebouwing. Een hoogte van vier bouwlagen en de keuze van de bakstenen is daarvoor te afwijkend.

Specifiek blok (B)

Zie ook de eerdere opmerkingen. 8 bouwlagen is veel te hoog.

Als de plaatjes in het plan overeenkomen met het idee voor de inrichting van de binnenruimte, dan missen wij het doorlopen van het groen van de polder in het dorp. Er zijn te veel stenen en te weinig groen. Hier wordt de dorpse charme vervangen door een stedelijke inrichting.

Wie bepaalt of bomen waardevolle bomen zijn en is er een herplantingsplicht voor de bomen die verdwijnen? Elke boom heeft waarde.

Wat wordt verstaan onder herkenbaar en uniform straatmeubilair? De voorbeelden op pagina 14 zijn o.i. erg stenig en oncomfortabel. Veel ouderen of mensen met een handicap zullen daar geen gebruik van maken."

Beantwoording

Algemeen

De welstandscriteria zijn opgesteld in overleg met de onafhankelijke welstandscommissie Dorp, Stad en Land (DSL). Bij de welstandsbeoordeling wordt niet alleen gekeken naar het pand zelf maar wordt ook aandacht besteed aan de relatie met de omgeving. Er is op dit moment nog geen welstandsadvies. DSL heeft in deze fase van het project alleen aangegeven dat de opgestelde criteria voldoende houvast bieden om in een later stadium tot een zorgvuldig en afgewogen advies te komen.

Dat neemt niet weg dat in het beeldkwaliteitsplan vrij gedetailleerd wordt ingegaan op het voorlopig ontwerp van blok A. Hiermee is wellicht de indruk gewekt dat de welstandscommissie reeds instemt met dit plan. Dat is niet het geval. De welstandscriteria bieden alle ruimte om nog aanpassingen aan het pand door te voeren. De door de inspreker gedane suggesties worden overgebracht aan de architect.

Pas nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend kan DSL adviseren over de welstandsaspecten. Deze bijeenkomst is in principe openbaar toegankelijk voor toehoorders. Na de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (inclusief het definitieve welstandsadvies) kan men uiteraard inhoudelijk bezwaar maken en kunnen wij de mogelijke bezwaren tegen het welstandsadvies in behandeling nemen

Ten aanzien van het gevelbeeld (waaronder kleurstelling) en de relatie met de omgeving kan worden opgemerkt dat het gevelbeeld nog niet definitief is. De welstandsadvisering hierover heeft nog niet plaatsgevonden.

In het Bouwbesluit zijn bepalingen opgenomen over de aanwezigheid van buitenruimte bij appartementen. Hier moet aan worden voldaan. De aanwezigheid van balkons en loggia's is dus niet alleen ingegeven door esthetische overwegingen.

De groene daken zijn inderdaad niet te beleven vanaf het maaiveld maar zij vormen een belangrijke kwaliteit voor de gebruikers en bewoners van de nieuw te bouwen panden

De installaties op de daken vormen een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling. Het is helaas niet altijd mogelijk om alle installaties geheel onzichtbaar te maken. Een meer dwingende formulering achten wij dus niet op zijn plaats.

Er wordt gezocht naar een passende oplossing voor de winkelwagens. Het dwingend opleggen van inpandige stalling van winkelwagens leidt tot hoge kosten voor de ondernemer als gevolg van de vermindering van het winkelvloeroppervlak en dit is naar onze mening ook niet noodzakelijk en niet ongebruikelijk in deze gemeente.

Specifiek blok (A) en (B)

De opmerkingen ten aanzien van deze blokken zijn aan de orde gekomen in het voorgaande.

Overige opmerkingen

Het inrichtingsplan voor de inrichting van het gebied met onder andere groenelementen moet nog worden opgesteld. Het nieuwe plein biedt juist een uitstekende mogelijkheid om een goede overgang naar het groen mogelijk te maken. Dit aspect wordt bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan betrokken.

Gevraagd wordt hoe wordt bepaald of bomen waardevol zijn. Waardevolle bomen zijn bomen die voorkomen op de gemeentelijke bomenlijst. Alleen voor bomen op deze lijst geldt een kapvergunningstelsel.

In het kader van het op te stellen inrichtingsplan zal een zorgvuldige keuze worden gemaakt voor het straatmeubilair. Daarbij wordt rekening gehouden met de bewoners en de bezoekers van de specifieke functies in de Open Waard. Qua materiaal en vormgeving zal er sprake zijn van een op elkaar afgestemd geheel.

Inspreker 3, Inwoner van de Klompenmaker

Reactie 1

De hoogbouw en de massaliteit van het complex passen niet bij de kleinschalige bebouwing van de Zoomwijk en Oud-Beijerland. De dorpse charme van Oud-Beijerland gaat hierdoor verloren.

Beantwoording

Zie de reacties bij Inspreker 1 onder 1 en Inspreker 2 onder 1, 2 en 5.

Reactie 2

Het beeld van het dorp en het Nationaal Landschap worden hierdoor aangetast.

Beantwoording

Zie hiervoor de reactie bij Inspreker 2 onder 5.

Overigens is met de vaststelling van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) de bescherming van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard vervallen. In de SVIR is bepaald dat het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap overlaan aan de provincies zodat provincies meer ruimte krijgen bij de afweging tussen verstedelijking en landschap. Hierdoor is regionaal maatwerk mogelijk. De provincie Zuid-Holland heeft in de Verordening Ruimte bepaald dat er een beeldkwaliteitsparagraaf moet worden opgenomen in bestemmingsplannen die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken die het buitengebied beïnvloeden of die uitstralen naar het buitengebied. In een beeldkwaliteitsparagraaf moet dan uiteen gezet worden wat het effect op de ruimtelijke kwaliteit is. De ruimtelijke ontwikkeling moet in ieder geval altijd een bijdrage leveren aan de ambities die zijn aangeduid op de kwaliteitskaart die hoort bij de provinciale structuurvisie.

Wij zijn van mening dat het onderhavige project geen uitstraling heeft naar het buitengebied. De projectlocatie ligt in het midden van de wijk Zoomwijk. In het bestemmingsplan zal daarom vooralsnog geen beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen.

Reactie 3

De intensieve bebouwing tast het groene karakter van de wijk aan.

Beantwoording

Zie hiervoor de reactie bij Inspreker 2 onder 3.

Reactie 4

De groen-blaauwe zone aan de kant van de Sigarenmaker wordt door Blok B aangetast.

Beantwoording

In overleg met de ontwikkelaar is een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarbij is een aanpassing gedaan qua situering van het woongebouw en in de infrastructuur waardoor er ter hoogte van de Sigarenmaker geen doorsteekt meer komt naar het plangebied. De bestaande groen-blaauwe structuur aan de kant van de Sigarenmaker blijft intact.

Reactie 5

De gebouwen staan te dicht op de bestaande bebouwing.

Beantwoording

Zie hiervoor de reactie bij Inspreker 2 onder 4.

Reactie 6

Verstedelijking kan negatieve gevolgen hebben voor de hele Hoeksche Waard.

Beantwoording

zie hiervoor de reactie bij Inspreker 2 onder 5.

Reactie 8

De financiële haalbaarheid van het project is niet aangetoond.

Beantwoording

Dit komt aan de orde in de bestemmingsplanprocedure

Reactie 9

De behoefte aan winkels en horeca is niet aangetoond.

Beantwoording

Ook dit punt komt aan de orde bij de behandeling van het bestemmingsplan.

Reactie 10

Het is onduidelijk of er behoefte is aan woningen omdat er elders nog sprake is van leegstand.

Beantwoording

Het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria hebben geen betrekking op de doelgroep maar geeft alleen richting aan het uiterlijk van het project. Op het woningbouwprogramma zal worden ingegaan op de Toelichting van het nog op te stellen bestemmingsplan.

Reactie 11

Alternatieven zijn onvoldoende onderzocht.

Beantwoording

Dit valt buiten het bestek van het voorliggende plan. Het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria doen geen uitspraken over mogelijke alternatieve invullingen van het projectgebied.

Reactie 12

Er wordt een aantal inhoudelijke reacties ten aanzien van de welstandscriteria ingediend. Deze zijn gelijk aan de opmerkingen van inspreker 2 bij punt 9

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie bij Inspreker 2 onder 9.

Inspreker 4, Bewoner van de Klompenmaker**Reactie 1**

Hoogbouw tast de sfeer van de wijk aan.

Beantwoording

Zie de reactie bij Inspreker 1 onder 1 en Inspreker 2 onder 2.

Reactie 2

Inspreker vreest voor parkeeroverlast.

Beantwoording

Zie de reactie bij Inspreker 1 onder 5. In de Toelichting van het bestemmingsplan zal ingegaan worden op de parkeerbalans. Er is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen in het gebied te realiseren. In het kader van het beeldkwaliteitsplan komt het aantal parkeerplaatsen niet aan de orde. Dit wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Inspreker 5, Bewoner van de Zeilmaker**Reactie 1**

Blok B is te hoog.

Beantwoording

Dit punt is in het voorgaande aan de orde gekomen. Zie de reactie bij Inspreker 1 onder 1.

Reactie 2

Inspreker vraagt aandacht voor de kwaliteit van het dak. Hierop zouden geen antennes en andere installaties moeten worden geplaatst om overlast in de wijk te vermijden.

Beantwoording

Het streven is erop gericht om de installaties zoveel mogelijk inpandig en uit het zicht te realiseren. De oproep van inspreker nemen wij ter harte.

Reactie 3

Er moet voldoende aandacht worden besteed aan parkeren in de wijk.

Beantwoording

Zie de reactie bij Inspreker 4 onder 2.

Reactie 4

Inspreker is ontevreden over het feit dat in zijn straat alle bomen zijn verdwenen, het straatwerk onvoldoende wordt onderhouden en dat er onvoldoende met omwonenden wordt gecommuniceerd.

Beantwoording

Deze opmerkingen vallen buiten het bestek van het onderhavige plan. Het college heeft kennis genomen van de gemaakte opmerkingen.

Inspreker 6, bewoner van de Helen Parkhurstweg

Reactie 1

Inspreker maakt bezwaar tegen de hoogte van de nieuwbouw.

Beantwoording

Zie de reactie bij Inspreker 1 onder 1.

Inspreker 7, Klaverjasvereniging

Reactie

Inspreker is van mening dat de terugkeer van café Effe Om moet worden gegarandeerd. Indien dit café zou verdwijnen zou dit het einde van de vereniging betekenen.

Beantwoording

Dit punt valt buiten de werking van het onderhavige beeldkwaliteitsplan. Het is aan HW Wonen als verhuurder van de Open Waard om afspraken te maken met de toekomstige huurders van commerciële ruimten in de Open Waard. Overigens! onderkennen wij het belang van het behoud van goede voorzieningen in de wijk en wij zullen in overleg treden met HW Wonen over dit punt.

Inspreker 8, HWDO Dartsvereniging

Reactie

Inspreker is van mening dat de terugkeer van café Effe Om moet worden gegarandeerd. Indien dit café zou verdwijnen zou dit het einde van de vereniging betekenen.

Beantwoording

Dit punt valt buiten de werking van het onderhavige beeldkwaliteitsplan. In ieder geval onderkennen wij het belang van het behoud van goede voorzieningen in de wijk en wij zullen in overleg treden met de ontwikkelaar over dit punt.

Inspreker 9, huurder commerciële ruimte

Reactie

De huur van het bedrijf is opgezegd en verhuurder heeft aangegeven niet bereid te zijn om afspraken te maken over terugkeer in het nieuwe project. Inspreker wil dat de terugkomst van zijn bedrijf, mede in het belang van de wijk, wordt gegarandeerd door middel van het stellen van een expliciete eis in het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording

Dit punt valt buiten de werking van in het onderhavige beeldkwaliteitsplan. Inmiddels hebben wij hierover overlegd met inspreker. Het opzeggen van de huurovereenkomst is een zaak tussen verhuurder en huurder waarbij de gemeente geen rol kan spelen. In gesprekken met de ontwikkelaar is wel het belang van het behoud van goede voorzieningen in de wijk nogmaals onder de aandacht gebracht.

Inspreker 10 Eigenaar bedrijfspand in het projectgebied

Reactie

Inspreker is eigenaar van een pand in het projectgebied. Over de voortgang van het project is hij onvoldoende geïnformeerd. Inspreker stemt niet in met de plannen omdat deze de waarde van zijn pand nadelig beïnvloeden.

Beantwoording

Dit punt valt buiten de werking van het onderhavige beeldkwaliteitsplan. Inmiddels hebben wij hierover overlegd met inspreker.

Inspreker 11, inwoner van de wijk

Reactie

Inspreker geeft geen adres, maar een facebook link die niet actief is. Inspreker roept op tot behoud van café Effe Om.

Beantwoording

Dit punt valt buiten de werking van het onderhavige beeldkwaliteiten plan. In ieder geval onderkennen wij het belang van het behoud van goede voorzieningen in de wijk en wij zullen in overleg treden met de ontwikkelaar over dit punt.

Inspreker 12, Bewoner van het Binnenpad

Reactie 1

Inspreker pleit voor de aanleg van een rustig gebied waar de omwonende en veilig kunnen wandelen. Een verbinding voor doorgaand verkeer ter hoogte van de Sigarenmaker is daarom niet wenselijk.

Beantwoording

Deze verbinding is in het definitieve stedenbouwkundig plan komen te vervallen. In het nieuwe gebied wordt een doodlopende straat aangelegd. De verbinding ter hoogte van de Sigarenmaker komt er dus niet.

Reactie 2

Inspreker vraagt aandacht voor het parkeren in de omgeving om zo overlast te voorkomen.

Beantwoording

Deze punten zijn in het voorgaande aan de orde gekomen. Zie de reactie bij Inspreker 4 onder 2.