

Nota van zienswijzen op de
ontwerp-omgevingsvergunning voor
het perceel op de hoek van de
Admiraal de Ruijterstraat 2 / Bijl 19
te Oud-Beijerland

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland bij
besluitnummer 6889 d.d. 9 augustus 2016

Algemeen

Aanleiding

Het pand op de hoek van de Admiraal de Ruijterstraat / Bijl is een voormalig bankgebouw. Het pand is ingericht als kantoorruimte. Deze kantoorruimten staan al geruime tijd leeg. De eigenaar, Alpha beheer B.V. wil het pand geschikt maken voor 13 appartementen. Daarnaast zal een kleine kantoorruimte behouden blijven. Het pand gebruiken voor woondoeleinden is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen' waar de gronden onder vallen.

De eigenaar heeft op 20 oktober 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 april 2016 besloten in te stemmen met de ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken.

Periode van terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning heeft samen met de ontwerp ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken op het gemeentehuis aan de W. van Vlietstraat 6 te Oud-Beijerland ter inzage gelegen van 23 april t/m 3 juni 2016. Ook zijn de stukken raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ontvangen. Hieronder worden de betreffende (geanonimiseerde) zienswijzen weergegeven/samengevat en voorzien van een beantwoording alsmede een conclusie.

Namen en adressen van de indieners zijn bij de gemeente bekend, maar zij worden in dit stuk niet genoemd.

Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen.

Zienswijze 1 – dagtekening 31 mei 2016; ingekomen 2 juni 2016 (ALG IN 36602)

1. Aan de zuidwest gevel van het pand komen raampartijen. Daardoor komt er meer inkijk in de tuin van betrokkene, waardoor het woongenot nadelig worden wordt beïnvloed.

Beantwoording

Het burendrecht in het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat binnen een afstand van twee meter van de grenslijn van het naburige erf geen vensters, andere muuropeningen, dan wel balkons en dergelijke zich mogen bevinden voor zover deze zicht op het naburige erf hebben.

In dit geval is de afstand tussen de te realiseren appartementen en het erf c.q. de tuin van betrokkene (op het smalste punt gemeten) circa 26,5 meter.

Concluderend zijn wij van mening dat door de appartementen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning c.q. tuin van betrokkene.

2. De toegang tot de garage van betrokkene wordt nadelig beïnvloed. Op een strook van 3 meter breed is het niet mogelijk om met een grote personenauto een fatsoenlijke draaicirkel te maken, aangezien de garagedeur zich in de zijgevel van de garage bevindt. Dit is een officiële uitgang daar er in de tijd een vergunning voor is verstrekt voor het maken van een garagedeur door de gemeente. Hierdoor wordt het gebruik van de garage voor het stallen van een grote gezinsauto dus waardeloos. Hierdoor moet ik dan stallingsruimte elders gaan huren. Betrokkene vraagt zich af wie dat gaat

bekostigen.

Beantwoording

Op 10 juni 1999 is bouwvergunning verleend voor de aanbouw van de garage waar betrokkene op doelt. De vergunning is verleend conform de aanvraag voor de bouw van een garage met de garagedeur aan de zijkant van de garage. De garagedeur komt uit op een strook grond van circa drie meter breed waar een erfdienstbaarheid op rust. Deze erfdienstbaarheid houdt in dat er een recht van overpad bestaat voor de genoemde strook grond. De erfdienstbaarheid is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen grondeigenaar en betrokkenen en blijft ook voortbestaan. Er verandert niets aan deze rechten. De eigenaar van de grond staat in zijn recht om op die drie metergrens een afscheiding te plaatsen. Plannen daartoe zijn in 2012 al aan betrokkenen meegedeeld door de grondeigenaar.

3. Betrokkene verwacht een toename van overlast die zal ontstaan gedurende de dag, doordat er behoorlijk wat bewoners gevestigd gaan worden in het nog te ontwikkelen appartementencomplex.

Beantwoording

Wij zijn van mening dat er geen redenen bestaan om aan te nemen waarom de bewoners van de nieuwe appartementen zich anders zullen gedragen dan de andere (huidige) bewoners van de Admiraal de Ruijterstraat.

4. Betrokkene meent dat het aanzicht van de Admiraal de Ruijterstraat nadelig zal worden beïnvloed omdat de groep beuken zullen gaan verdwijnen.

Beantwoording

Er zullen inderdaad een aantal bomen op het perceel plaats gaan maken ten behoeve van het creëren van parkeerplaatsen. Het gaat om bomen die niet op de zogenaamde (gemeentelijke) lijst van waardevolle bomen staan. Dat betekent dat er in principe geen grond is om de kap tegen te gaan. Wel zal de kap moeten worden aangevraagd via een omgevingsvergunning.

Wij zijn van mening dat ondanks dat de bomen plaats zullen maken voor parkeerplaatsen, de herontwikkeling van het perceel een kwaliteitsverbetering voor de leefomgeving is.

5. Betrokkene is bevreesd dat de nieuwe bewoners van het appartementencomplex buitenlandse werknemers zullen zijn.

Beantwoording

De ontwikkelaar heeft nimmer de intentie gehad de appartementen te gebruiken om buitenlandse werknemers onder te brengen. Het bestemmingsplan staat dat bovendien niet toe en het huisvesten van buitenlandse werknemers wordt ook met de omgevingsvergunning niet mogelijk gemaakt.

De in onze gemeente gebruikelijke bestemmingsplansystematiek sluit de huisvesting van tijdelijke werknemers binnen een woonbestemming uit. De bestemming gaat namelijk uit van een huishouden. Bij tijdelijke bewoning door een wisselende groep van personen is geen sprake van een huishouden. Een dergelijke vorm van huisvesting geldt als logies. Wanneer een tot woonhuis bestemd pand wordt gebruikt voor logies is sprake van strijd met de bestemming.

Wij zijn overigens van mening dat buitenlandse werknemers niet per definitie voor overlast zorgen.

6. Betrokkene meent dat er een tekort aan parkeergelegenheid zal ontstaan omdat het terrein gelegen naast huisnummer 4 afgesloten gaat worden. Hierdoor zal winkelend

publiek van Home Trends op de stoep gaan parkeren voor de huisnummers 4, 6, 8 en 10, waardoor de uitgang in de voortuin ernstig belemmerd zal gaan worden.

Beantwoording

Het terrein waar betrokkene op doelt is het terrein waar de ontwikkeling van de appartementen zal plaatsvinden. Dit terrein is ook in de huidige situatie geen openbaar parkeerterrein. Bij de oprit van het terrein staat duidelijk met een bordje aangegeven dat het 'eigen terrein' betreft. De winkel Home Trends heeft eigen parkeervoorziening voor de winkel. Als die plekken vol zijn, kunnen de bezoekers van Home Trends elders in de omgeving parkeren op openbare parkeerplaatsen. Het is suggestief dat bezoekers van de winkel op de stoep zullen parkeren.

7. Door alle hiervoor genoemde punten, zal de waarde van het huis van betrokkene dalen.

Beantwoording

Indien betrokkene van mening is dat zijn woning als gevolg van de ontwikkeling op het naastgelegen perceel in waarde zal dalen, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in de zogenoemde planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Volledigheidshalve wijzen wij betrokkene er in dit kader op dat voor het behandelen van een dergelijke aanvraag een drempelbedrag van € 300,00 is verschuldigd.

Wij zijn overigens van mening dat indien sprake zou zijn van een waardedaling van de woning van betrokkene en een en ander vervolgens een recht op betaling van een planschadevergoeding zou inhouden, dit de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet in gevaar brengt.

Conclusie m.b.t. zienswijze 1

De ingediende zienswijze leidt er niet toe dat het plan wordt aangepast.

Zienswijze 2 – dagtekening 1 juni 2016; ingekomen 2 juni 2016 (ALG IN 36598)

1. Op welke wijze vindt de woonruimteverdeling plaats? Alpha Beheer is immers geen toegelaten instelling.

Beantwoording

De Alpha groep is verantwoordelijk voor het toewijzingsysteem dat zij hanteren. De Alpha groep wil op deze locatie vooral woningen in de prijsklasse van de sociale woningbouw voor maximaal twee personen per woning. De Alpha groep geeft aan dat een mix van bewoners van jong en oud voor hen aantrekkelijk is, maar andere doelgroepen kan een optie zijn. Het gaat in ieder geval om potentiële huurders die ook bij een willekeurige woningbouwvereniging in aanmerking komen voor huisvesting.

2. Het is onduidelijk op grond van welke (spel)regels de toewijzing van de woningen zal plaatsvinden.

Beantwoording

Zie beantwoording zienswijze 2 vraag 1.

3. Betrokkene wil graag weten hoe de gemeente met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling haar beleid ten aanzien van de doelgroepen (starters, jonge gezinnen en senioren) wil realiseren. Zodra de appartementen zijn opgeleverd kan Alpha Beheer volledig handelen naar eigen goeddunken.

Betrokkene wil graag weten hoe de gemeente kan garanderen dat de geplande appartementen ook daadwerkelijk verhuurd zullen worden aan de beoogde, door de gemeente in de Structuurvisie en Woonvisie genoemde, doelgroepen.

Beantwoording

In de Structuurvisie Obl Versterkt staan een aantal basisinspanningen en ambities genoemd, waar onder:

- Het voorzien in de behoefte van personen in lagere inkomenscategorieën
- Het voorzien in woningbehoefte starters
- Het verhogen van het aantal huurwoningen

Daarnaast worden in de regionale woonvisie Hoeksche Waard een vijftal doelen benoemd, waarvan twee in dit kader belangrijk:

- Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters
- Het zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn

Ook is er een duidelijke behoefte het type woningen 'gelijkvloers'.

De 13 huurappartementen die met het onderhavige project worden gerealiseerd passen volledig in deze visies.

Het gaat om gelijkvloerse twee kamer appartementen in een betaalbaar segment, die geschikt zijn voor starters en voor ouderen. De toekomstige bewoners van deze appartementen zijn al snel onder één van de doelgroepen te scharen. Ook aan het soort woning is behoefte.

4. Betrokkene vreest voor tijdelijke huisvesting van werknemers van de Alpha Groep.

Beantwoording

De ontwikkelaar heeft nimmer de intentie gehad de appartementen te gebruiken om buitenlandse werknemers onder te brengen. Het bestemmingsplan staat dat bovendien niet toe en het huisvesten van buitenlandse werknemers wordt ook met de omgevingsvergunning niet mogelijk gemaakt.

De in onze gemeente gebruikelijke bestemmingsplansystematiek sluit de huisvesting van tijdelijke werknemers binnen een woonbestemming uit. De bestemming gaat namelijk uit van een huishouden. Bij tijdelijke bewoning door een wisselende groep van personen is geen sprake van een huishouden. Een dergelijke vorm van huisvesting geldt als logies. Wanneer een tot woonhuis bestemd pand wordt gebruikt voor logies is sprake van strijd met de bestemming.

Wij zijn overigens van mening dat buitenlandse werknemers niet per definitie voor overlast zorgen.

5. Indiener vreest (geluids)overlast van de dichtbij gelegen balkons aan de kant van de Admiraal de Ruijterstraat.

Beantwoording

Het pand waarin de appartementen gerealiseerd gaan worden, bevindt zich in een woongebied. Er is geen reden om aan te nemen dat het gebruik van de loggia's in zijn algemeenheid tot overlast van de omgeving zal leiden.

6. Betrokkene doet een klemmend beroep op gemeente en Alpha om sluitende afspraken te maken over de verhuur van de appartementen.

Beantwoording

De Alpha groep sluit met zijn huurders een huurcontract af waarin duidelijke kaders worden aangegeven over het gebruik van de appartementen.

De Alpha groep is als eigenaar vrij in het toewijzen van de woningen binnen de kaders die de gemeente onder andere stelt in het bestemmingsplan.

Conclusie m.b.t. zienswijze 2

De ingediende zienswijze leidt er niet toe dat het plan wordt aangepast.

Zienswijze 3 – dagtekening 1 juni 2016; ingekomen 3 juni 2016 (ALG IN 36617)

Betrokkene is voornamelijk bevreemd dat hij door de voorgenomen realisatie van de appartementen, beperkt zal worden in zijn bedrijfsuitoefening.

Betrokkene wil daarom graag antwoord op een tiental vragen, die hij graag als zienswijze behandeld ziet. Deze vragen luiden als volgt:

1. Hoe luidt de op de bedrijfspercelen Admiraal de Ruijterstraat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1 rustende vigerende bestemming?

Beantwoording

De vigerende bestemming die rust op het perceel Admiraal de Ruijterstraat 24 is 'gemengd' met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – groothandel". Ter plaatse van deze aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel' zijn de bedoelde gronden tevens bestemd voor een groothandel met opslag in milieucategorie 1 en 2 en detailhandel met een ondergeschikt karakter.

2. Welke bedrijfsactiviteiten zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan op de bedrijfspercelen Admiraal de Ruijterstraat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1?

Beantwoording

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 10.1.1. van het bestemmingsplan):

- a. op de begane grond:
 1. dienstverlenende bedrijven/dienstverlenende voorzieningen;
 2. praktijkruimtes;
 3. ambachtelijke bedrijven;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. horecabedrijven van categorie 1 zoals bedoeld in de begripsbepaling in artikel 1 van deze regels;
 6. ondersteunende horeca;
 7. detailhandel in kunst en/of antiek;
 8. bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang, zijn toegestaan;
- b. op de etages:
 1. de functies genoemd onder a sub 1 t/m 6, mits op één van de etages van een gebouw wordt gewoond;
 2. Bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang, zijn toegestaan;

met de daarbij behorende :

c.

Daarnaast is dus specifiek voor deze locatie een specifieke vorm van bedrijf – groothandel toegestaan, zoals bij de beantwoording van vraag 1 is aangegeven.

3. Onder welke milieucategorie vallen de bedrijfsactiviteiten die krachtens het vigerende bestemmingsplan en de daarbij behorende staat van bedrijvigheid toegestaan zijn op de bedrijfspercelen Admiraal de Ruijterstraat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1?

Beantwoording

Zoals hierboven vermeld voor deze specifieke locatie, maximaal milieucategorie 2.

4. Zijn de percelen Admiraal de Ruijterstraat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1 en het perceel hoek Admiraal de Ruijterstraat 2 / Bijl 19 gelegen in een gebied dat, uitgaande van het bepaalde in de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gedefinieerd wordt als omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of 'gemengd gebied'?

Beantwoording

Voor de ruimtelijke onderbouwing is bij het intekenen van de hindercirkel het worst-case scenario gehanteerd en uitgegaan van een rustige woonwijk. Als we de locatie specifiek beoordelen dan valt deze echter onder "gemengd gebied". Het gebied is in het bestemmingsplan al als 'gemengd gebied' bestemd. Er komen naast wonen ook andere bedrijfstypen voor zoals een tankstation en detailhandel. Tevens is het zo dat de locatie dichtbij het centrum van Oud-Beijerland is gelegen en nabij een doorgaande verkeersroute, wat de locatie drukker en rumoeriger maakt dan een wijk verder naar de rand van Oud-Beijerland. Voor gemengd gebied wordt de volgende omschrijving gehanteerd:

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een gemengd gebied als volgt gedefinieerd:

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

5. Is op de bedrijfspercelen Admiraal de Ruijterstraat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1 de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijfsterreinen' of de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' van toepassing?

Beantwoording

Het gaat hier om de staat van bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijven categorisch worden benaderd. Deze staat is als bijlage bij het bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen' gevoegd.

6. Welke afstandsmaat tot gevoelige functies (zoals wonen) dient volgens de van toepassing zijnde Staat bedrijfsactiviteiten en de Richtafstandenlijst tabel 1 uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' voor de bedrijfspercelen Admiraal de

Ruijterstaat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1 gehanteerd te worden?

Beantwoording

De afstand die moet worden gehanteerd bij een rustige woonwijk is 50 meter, en bij gemengd gebied 30 meter. Voor de ruimtelijke onderbouwing is gerekend met een worst-case scenario en is uitgegaan van de 50 meter. In samenspraak met de Omgevingsdienst hebben wij het gebied nader bekeken. Daaruit kan geconcludeerd worden dat dit gebied kan worden getypeerd als gemengd gebied waardoor de richtafstand teruggebracht kan worden tot 30 meter. Dit op basis van mogelijk geluidsoverlast.

7. Is de in afbeelding 7 van de ruimtelijke onderbouwing aangegeven milieucirkel bepaald en aangeduid overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en in de uitspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012 in zaak nr. 201113021/1/R1, waarin is bepaald dat de afstand gemeten dient te worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via het vergunning vrij uitbreiden van de woning op grond van het Besluit omgevingsrecht mogelijk is?

Beantwoording

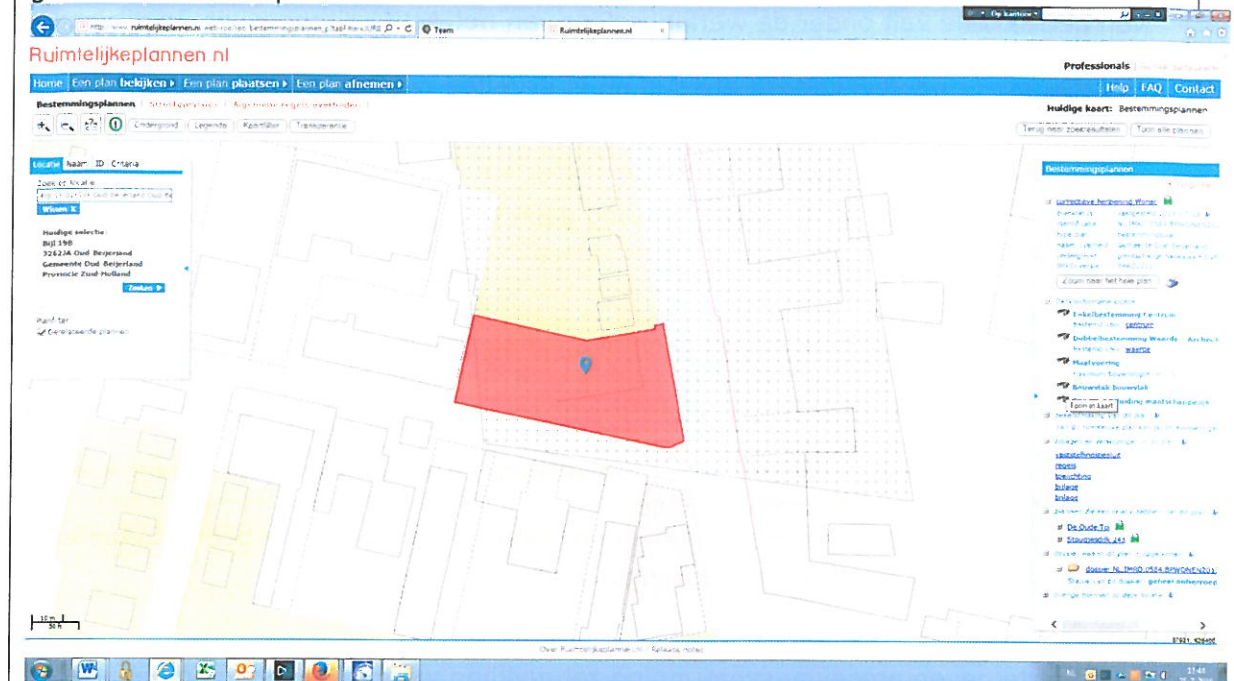
De cirkel zoals in afbeelding 7 van de ruimtelijke onderbouwing is ingetekend, is op basis van de gebouwcontouren ingetekend. Deze had rondom het perceel moeten worden ingetekend.

8. Kunt u op een gedetailleerde en gemaatvoerde plattegrond de navolgende zaken zo nauwkeurig mogelijk aangeven:
- De op de bedrijfspercelen Admiraal de Ruijterstraat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1 van toepassing zijnde hindercirkels, gelet op de antwoorden op de bovenstaande vragen nrs. 1 t/m 4 en gelet op het bepaalde in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en in de uitspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012 in zaak nr. 201113021/1/R1;
 - Zowel het bestaande bouwvlak als de mogelijke vergunning vrije uitbreiding van het pand hoek Admiraal de Ruijterstraat 2 / Bijl 19 op grond van het Besluit omgevingsrecht?

Beantwoording

Zie bijlage 1 bij deze Nota van Beantwoording. Daarop is de milieucontour van 30 meter ingetekend.

Het bestaande bouwvlak is onderstaand weergegeven. Het bouwvlak betreft het gehele kadastrale perceel.



9. Welke gemotiveerde conclusie dient uit de onder vraag 6 bedoelde plattegrond getrokken te worden ten aanzien van de vraag of het plangebied van de onderhavige aanvraag wel of niet binnen de in acht te nemen hindercirkels van de bedrijfsperven Admiraal de Ruijterstraat 24 en Admiraal de Ruijterstraat 24-1 valt?

Beantwoording

Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt kan in het kader van de bedrijven en milieuzonering worden beschouwd als gemengd gebied, vanwege:

- De aanwezigheid van andere bedrijvigheid in dit gebied zoals een tankstation;
- De ligging nabij een doorgaande verkeersroute (Adm. de Ruijterstraat, Oost-Voorstraat);
- De ligging nabij het centrum van Oud-Beijerland.

De hindercirkel rondom het bedrijf van betrokkene kan met één stap worden teruggebracht naar 30 meter. Hiermee valt het plangebied voor de realisatie van appartementen op het perceel hoek Admiraal de Ruijterstraat 2/Bijl 19 niet binnen de hindercirkel.

10. Welke gemotiveerde conclusie dient, op basis van uw antwoord op vraag 7, getrokken te worden ten aanzien van de vraag of milieuzonering belemmeringen opwerpt voor het onderhavige initiatief?

Beantwoording

Gezien bovenstaande kan nog steeds geconcludeerd worden dat milieuzonering geen belemmering opwerpt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie m.b.t. zienswijze 3

De te realiseren appartementen liggen buiten de afstand van de hindercirkel. Het bedrijf van betrokkene valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In dit besluit zijn ook voorschriften opgenomen in relatie tot omliggende woningen. In de bestaande situatie zijn er op veel kortere afstand en in dezelfde richting als de appartementen, woningen aanwezig. De appartementen zullen dan ook niet leiden tot een extra belemmering van de bedrijfsvoering op het bedrijfsperceel van betrokkene ten opzichte van de bestaande situatie.

Wij zijn van mening dat de milieuzonering geen belemmering opwerpt voor de beoogde ontwikkeling.

Eindconclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van de voorgenomen vergunningverlening af te zien. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hoewel er sprake zal zijn van een verandering van uitzicht zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van omringende woningen. Wij menen zelfs dat de herontwikkeling van het perceel bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving.

Daarnaast hebben de appartementen geen nadelige invloed op de bedrijfsuitoefening van het bedrijf dat een zienswijze heeft ingediend.

In de af te geven omgevingsvergunning zal melding worden gedaan van de ingediende zienswijzen. De nota van beantwoording van de zienswijzen zal onderdeel uitmaken van de te verlenen vergunning.

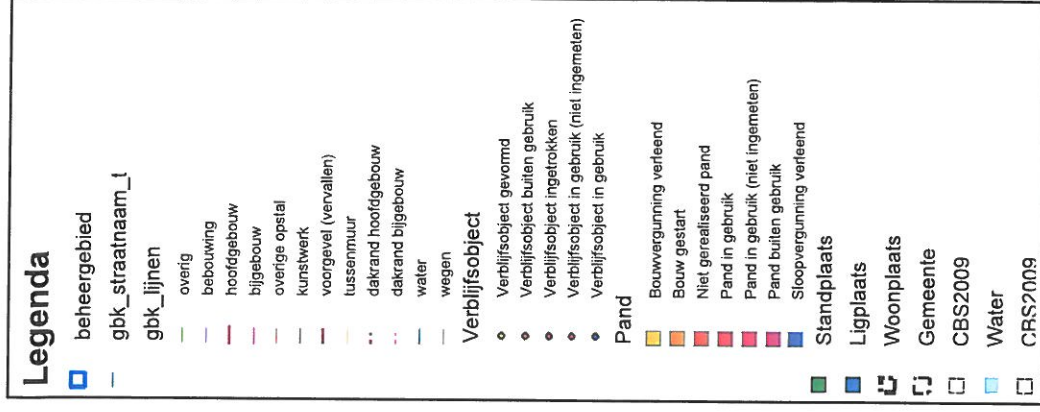
Bijlage: milieucontour 30 meter

Milieuzone Handelsonderneming Wust (30 meter)

Schaal: 1:500



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend
Alle rechten voorbehouden



Auteur: Gemeente
Oud-Beijerland
Datum: 22-06-2016
Schaal: 1:500

