

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland'



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland' voorziet in het restaureren van de monumentale boerderij op het perceel Beneden Oostdijk 50 en het realiseren van twee woongebouwen op het erf ten oosten van de boerderij.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij 26 zienswijzen. Hiervan zijn 14 zienswijzen positief. Indieners omarmen de beoogde ontwikkeling. In deze Nota beantwoording zienswijzen geven wij een reactie op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1 (provincie Zuid-Holland)	9 januari 2024	DOC-24803081
2.	Indiener 2	23 januari 2024	DOC-24807099,DOC-24807100
3.	Indiener 3	29 januari 2024	DOC-24809189
4.	Indiener 4	17 januari 2024	DOC-24805127
5.	Indiener 5	23 januari 2024	DOC-24807461
6.	Indiener 6	28 januari 2024	DOC-24809060
7.	Indiener 7	29 januari 2024	DOC-24809192
8.	Indiener 8	24 januari 2024	DOC-24807612,DOC-24808103
9.	Indiener 9	24 januari 2024	DOC-24809219
10.	Indiener 10	19 januari 2024	DOC-24805819,DOC-24806730
11.	Indiener 11	24 januari 2024	DOC-24807495,DOC-24807671
12.	Indiener 12	25 januari 2024	DOC-24808642
13.	Indiener 13	24 januari 2024	DOC-24808260
14.	Indiener 14	28 januari 2024	DOC-24808975
15.	Indiener 15	28 januari 2024	DOC-24808984,DOC-24810091
16.	Indiener 16	29 januari 2024	DOC-24809018
17.	Indiener 17	26 januari 2024	DOC-24808732
18.	Indiener 18	27 januari 2024	DOC-24808869
19.	Indiener 19	27 januari 2024	DOC-24808879
20.	Indiener 20	27 januari 2024	DOC-24808881
21.	Indiener 21	29 januari 2024	DOC-24809305
22.	Indiener 22	26 januari 2024	DOC-24808992
23.	Indiener 23	30 januari 2024	DOC-24809511
24.	Indiener 24	30 januari 2024	DOC-24809517
25.	Indiener 25	30 januari 2024	DOC-24809522
26.	Indiener 26	30 januari 2024	DOC-24810091
27.	Indiener 27	30 januari 2024	DOC-24809542
28.	Indiener 28	28 januari 2024	DOC-24808975
29.	Indiener 29	31 januari 2024	DOC-24810094



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van provincie Zuid-Holland - indiener 1

1. Definitie begrip 'landwinkel' niet in lijn met Omgevingsverordening Zuid-Holland

De zienswijze van provincie Zuid-Holland ziet toe op het aspect 'detailhandel'. Het bestemmingsplan Beneden Oostdijk 50 maakt detailhandel mogelijk in de vorm van een landwinkel met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 90 m². Een landwinkel is hierbij gedefinieerd als 'een winkel met verkoop van overwegend in het landelijk gebied en de omgeving daarvan gekweekte, geteelde en/of vervaardigde producten'. Beneden Oostdijk 50 ligt niet binnen een winkelconcentratie zoals bedoeld in Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 6.13, lid 1). Op locaties buiten een winkelconcentratie zijn enkele uitzonderingen mogelijk, waaronder de mogelijkheid voor kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel (Omgevingsverordening Zuid-Holland, artikel 6.13, lid 3). Een gemakswinkel is gedefinieerd als: "winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen." De definitie van landwinkel in het bestemmingsplan Beneden Oostdijk 50 is niet in lijn met de definitie van gemakswinkel in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Verzocht wordt om de definitie van landwinkel te laten sluiten op de definitie van gemakswinkel uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Reactie college

Het is niet de intentie om af te wijken van het provinciaal detailhandelsbeleid. De definitie van het begrip 'landwinkel' brengen wij bij het vaststellen van het bestemmingsplan in overeenstemming met de definitie uit de provinciale Omgevingsverordening van 'gemakswinkel'.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat wij het begrip 'landwinkel' in de begripsbepalingen in overeenstemming brengen met de provinciale regels.

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

1. Er is geen sprake meer van een boerderij

Indiener stelt dat er geen sprake is van een boerderij door de beoogde ontwikkeling. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet past bij het gemeentelijke monument en adviseert de gemeente om met een zorgboerderij binnen de bestaande muren van de boerderij een zinvolle invulling te geven aan de boerderij en om het weiland ongemoeid te laten.

Reactie college

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Beneden Oostdijk 50 een woonbestemming. De boerderij is een gemeentelijk monument. Of het gebouw in de toekomst wel of geen functie heeft als boerderij maakt voor de monumentale status niet uit. De huidige bouwkundige staat van de boerderij is matig. Het bouwhistorische rapport en de cultuurhistorische waardestelling concludeerden dat niet alleen het exterieur van de boerderij een hoge monumentwaarde bezit, maar ook het interieur. Dit maakt het realiseren van appartementen in de historische boerderij onwenselijk. Het voorliggende plan leidt ertoe dat de historische boerderij een gebruiksfunctie krijgt voor dagbesteding, landwinkel met theehuis en pension, hetgeen tot behoud en restauratie van het monument leidt. Hierdoor worden de monumentale waarden van dit bouwwerk voor de lange termijn geborgd. Het bebouwen van de voormalige boomgaard bij de historische boerderij heeft geen negatief effect op de monumentale status, aangezien de restanten van de boomgaard geen onderdeel zijn van het monument. Er ontstaat een ensemble aan bebouwing dat aanvaardbaar is.



Wij moeten een plan beoordelen zoals dat is ingediend. Het door indiener genoemde plan om alleen een zorgboerderij toe te staan, ligt niet ter beoordeling voor. Bij het beoordelen van een ingediend plan bekijken wij of met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hieraan wordt voldaan. Daarom werkten wij mee aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Er is geen sprake van een Bed & Breakfast

Een Bed & Breakfast is een voorziening bij een woning, terwijl de boerderij zelf volgens het voorliggend plan niet zal worden bewoond.

Reactie college

Er is geen sprake van een Bed & Breakfast bij een woning. Dit doet niets af aan de wenselijkheid van het realiseren van een logiesfunctie op deze locatie. Om die reden passen wij de term Bed & Breakfast in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan aan naar 'Pension'.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels van het bestemmingsplan passen we de term Bed & Breakfast aan naar 'Pension'. Dit voegen we ook toe aan de begrippenlijst.

3. Theehuis + landwinkel horen niet in de schuur, maar in het centrum van Oud-Beijerland

Er is leegstand van horeca- en retailgebouwen in de Hoeksche Waard en specifiek in Oud-Beijerland. Een theehuis en een landwinkel horen daar te worden gehuisvest. Deze functies passen hier niet en zullen bij gebleken onvoldoende opbrengst leiden tot verpaupering van de boerderij.

Reactie college

Initiatiefnemer koos in het plan bewust voor een inclusieve benadering, waarbij zij de voorzieningen situeren in de monumentale boerderij. Hoewel detailhandel en horeca in principe bij voorkeur in het centrumgebied gesitueerd zijn, is dit geen vereiste. Ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca zijn ook buiten het centrum toegestaan. Deze twee ondergeschikte functies passen goed bij de typologie schuur en bij de woonvorm op het erf. De totale invulling van de boerderij met bijbehorende woonvoorziening op het erf, maken dat er sprake is van een goede invulling van de bebouwing.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. De initiatiefnemer van het plan komt gedane beloftes niet na

Indiener meent dat de initiatiefnemer gedane beloftes moet nakomen. Het alleen verbouwen en benutten voor huisvesting van de boerderij was het plan. Dat is later aangepast.

Reactie college

Het eerste plan zag inderdaad toe op het in pandig realiseren van zorgappartementen in de bestaande boerderij. Dit bleek niet wenselijk door de afbreuk die dit plan doet aan de monumentale waarden van de boerderij. Wij beoordeelden het nu voorliggende plan beoordeeld zoals het is ingediend. Wij toetsten dit plan aan de stedenbouwkundige visie die wij voor deze locatie lieten opstellen. Het plan voldoet daar aan.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Plan voldoet niet aan stedenbouwkundige visie landschapsarchitect P. Verkade

Het plan maakte een bepaalde ontwikkeling door. Er is een stedenbouwkundige visie gemaakt in opdracht van de gemeente. Die wordt niet gevolgd door initiatiefnemer. De stedenbouwkundige visie moet worden gevolgd, inclusief verdiept parkeren. Maar zonder bebouwing van het erf. Er zou alleen een zorgboerderij moeten komen.

Reactie college

Onze opdracht aan de landschapsarchitect was om een onafhankelijke stedenbouwkundige verkenning te doen naar mogelijke ontwikkelingen op dit perceel. Wij gaven deze opdracht, omdat duidelijk was dat meerdere partijen belangstelling hadden voor het hergebruiken/ ontwikkelen van dit perceel. Omdat hier sprake is van een monumentale boerderij met een prominente ligging aan de Beneden Oostdijk, willen wij zorgvuldig met deze locatie omgaan. De stedenbouwkundige verkenning gebruikten wij als leidraad om initiatieven te beoordelen.

Het plan voldoet aan alle randvoorwaarden die genoemd zijn in het document van Peter Verkade Landschapsarchitect, behalve het uitgangspunt voor verdiept parkeren. Wij gaan akkoord met het afwijken daarvan, omdat hiermee de bouwhoogte van de twee volumes beperkt wordt en de voorgestelde parkeeroplossing ruimtelijk aanvaardbaar is. Er wordt een zodanige landschappelijke inpassing van het plan toegepast, dat de geparkeerde auto's niet prominent aanwezig zullen zijn. Daarnaast legt een (half) verdiepte parkeergarage een grote druk op de betaalbaarheid van de woningen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Suggestie planaanpassingen resultaat Klankbordgroep

Indiener meent dat onterecht in het bestemmingsplan de suggestie wordt gedaan dat de aanpassingen aan het plan het resultaat zijn van de Klankbordgroep.

Reactie college

Deze suggestie vinden wij niet terug in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. Ernstige verstoring natuurhistorisch gebied

Indiener meent dat het plan het natuurhistorisch gebied binnen de groenblauwe dooradering ernstig verstoort. Daarnaast doet het plan afbreuk aan het historisch karakter van het weiland. Indiener wil het weiland onbebouwd behouden vanwege de historische- en culturele waarde, het verstoren van de biotoop, de karakteristieke waarde, het verlies aan groen en de ecologische waarde.

Reactie college

Direct ten oosten van het plangebied is een natuurgebied aanwezig. Dit natuurgebied maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het ontwerpbestemmingsplan strekt zich niet uit tot dit NNN. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het NNN. De groenblauwe dooradering, die in de zienswijze wordt genoemd, betreft het natuurgebied dat onderdeel vormt van het NNN.



Het plan heeft geen negatieve invloed op het naastgelegen natuurgebied. In het beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel vormt van het bestemmingsplan, is een passende groene invulling opgenomen van de zone tussen de nieuwe woonbebouwing en het NNN.

In het plan is expliciet opgenomen dat de randen en entrees van het plangebied landschappelijk vorm moeten worden gegeven. Daarnaast zijn in het plan bouwvlakken opgenomen, strak om de beoogde bebouwing. Buiten deze bouwvlakken mogen geen bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

De voormalige boomgaard heeft geen cultuurhistorische waarde. Het maakt geen deel uit van de redengevende monumentomschrijving van Beneden Oostdijk 50. De boomgaard is daarnaast ook geen onderdeel van de Inventarisatie hoogstamboomgaarden in Nederland van de Wageningen Universiteit. De voormalige boomgaard naast de boerderij voldoet bovendien niet aan de criteria om daarin wel te worden opgenomen; alleen boomgaarden met minstens 10 bomen worden in deze inventaris opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. Infrastructuur beoogde ontsluiting

Indiener meent, dat de infrastructuur met ontsluiting op de Sportlaan via Dokter Duyvendakhof en Dokter Kroesenring niet is ingericht op een substantiële toename van verkeer. Het verkeersonderzoek richt zich hoofdzakelijk op het aantal verkeersbewegingen, maar niet of onvoldoende op de praktische verkeerssituatie met onoverzichtelijke afslagen en kruisingen, massaal fietsverkeer, onduidelijke verkeerssituatie op de Sportlaan en smalle straten. Indiener meent dat de ontsluiting via de Beneden Oostdijk zou moeten plaatsvinden. Ook is er zorg over het toekomstige bouwverkeer over de Dokter Kroesenring, deze weg is daar niet toe uitgerust.

Reactie college

Een ontsluiting via de brug aan de Beneden Oostzijde is uit verkeersoogpunt niet aanvaardbaar. Dit is onveilig door de toegestane snelheid (50 km/u) en de hoge verkeersintensiteit op de Beneden Oostdijk, in combinatie met de haakse bocht vanaf de smalle brug en bomen die het zicht belemmeren. Een verkeersopstopping op dit punt geeft een gevaarlijke situatie.

De gedachte om het plangebied voor autoverkeer te ontsluiten via de Beneden Oostdijk 50 komt voort uit de vrees voor toename van autoverkeer op de Dokter Kroesenring. De wens om de uiterst rustige situatie aldaar te handhaven begrijpen wij, maar anderszins zal er ook in de toekomst sprake zijn van een weg met een beperkte verkeersintensiteit.

Uit tellingen is de huidige verkeersbelasting op te maken. De etmaalintensiteit aan de oostzijde van de Dokter Kroesenring is laag en bedraagt op een gemiddelde werkdag 69 motorvoertuigen. De etmaalintensiteit aan de westzijde van de Dokter Kroesenring (ter hoogte van de aansluiting op de Sportlaan) bedraagt op een gemiddelde werkdag 780 motorvoertuigen.

Uit het verkeersonderzoek blijkt, dat op basis van de hierbij te hanteren normen van het CROW de ontwikkeling van het plan in de toekomst naar verwachting zorgt voor maximaal 210 verplaatsingen door motorvoertuigen per dag. Dit komt overeen met één voertuig per 3 tot 4 minuten in het drukste uur. Er is sprake van een toename van verkeer, maar desondanks blijft de verkeersbelasting op de Dokter Kroesenring laag.



In de toekomst zal het terrein ontsloten worden via de erftoegangswegen Dokter Kroesenring en vervolgens de Sportlaan naar de gebiedstoegangsweg Beneden Oostdijk. Met de toename zal de totale intensiteit op de Dokter Kroesenring onder 1.000 motorvoertuigen per etmaal blijven. Deze intensiteit is passend bij een erftoegangsweg. De gemeente Hoeksche Waard gaat uit van een gewenste maximale intensiteit van ca. 4.000 motorvoertuigen bij erftoegangswegen. Met deze toename van de verkeersintensiteit blijft deze nog ruim onder wat volgens de gehanteerde verkeersnorm acceptabel is.

De zorg over het toekomstig bouwverkeer over de Dokter Kroesenring is ook aan de orde geweest in de klankbordgroep en bespreken we met de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zijn duidelijke afspraken vastgelegd in artikel 19 over de bereikbaarheid gedurende de bouwwerkzaamheden. De doelstelling hiervan is om in afstemming met de gemeente een veilige routing te bepalen voor het bouwverkeer, waarbij het bouwverkeer is aangepast aan de maximale belasting die naar het plangebied leidt. Daarbij heeft de initiatiefnemer de verantwoordelijkheid om te zorgen voor een adequate bewegwijzering en tijdige informatieverstrekking aan omwonenden en belanghebbenden over de route van het bouwverkeer.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. Ter zijde leggen petitie en (beoogd) Burgerinitiatief

Indiener wijst op de door ruim 860 bewoners ondersteunde petitie. En op het ingediende Burgerinitiatief dat niet ontvankelijk is verklaard. Een zo'n enorm groot aantal direct betrokkenen zou niet genegeerd mogen worden.

Reactie college

Wij namen de petitie waarop indiener doelt, in ontvangst. De petitie ging nog uit van een plan met 39 woningen. Dit plan is niet ingediend bij de gemeente. Nadien spraken wij met de initiatiefnemer. Het plan is vervolgens significant gewijzigd. Ook voerden de burgemeester, griffie en gemeentelijk projectleider gesprekken met de indieners van de petitie en het burgerinitiatief. Afgesproken is een participatietraject in te richten met een klankbordgroep. Een voorwaarde was dat we toewerken naar een financieel haalbaar plan, waarbij woningen onderdeel uitmaken van het geheel. Dit participatietraject is volledig doorlopen. De verslagen hiervan zijn openbaar gepubliceerd op de gemeentelijke internetsite.

Een burgerinitiatief kan alleen betrekking hebben op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Dat is bij het initiatief aan Beneden Oostdijk 50 niet het geval. Deze grond is aangekocht door initiatiefnemer en is daarmee private grond. Hier is sprake van een ontwikkeling, waar de bestaande ruimtelijke orderingsprocedures de mogelijkheid bieden hiertegen te ageren. Wij informeerden de indieners van het burgerinitiatief daarover.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

10. Gemeenschapsgeld

Indiener vraagt om volledige transparantie in de gemaakte en nog te maken kosten en/of investeringen die de gemeente voor haar rekening zal nemen. Die transparantie moet ook gelden voor de gesloten anterieure overeenkomst.

Reactie college

Wij verhalen de door de gemeente gemaakte kosten via de anterieure overeenkomst. De gemeente is daar volledig transparant in. De anterieure overeenkomst is openbaar en delen we indien wenselijk met indiener.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

11. Inclusie

Indiener zegt voorstander te zijn van 'inclusie', maar meent dat die inclusie op een andere wijze bereikt moet worden dan nu het geval. Het weiland kan daarin een bijdrage hebben, maar dan zonder bebouwing. Het plan voor inclusie zou elders ontwikkeld moeten worden, bijvoorbeeld rond het plan aan de Stougjesdijk.

Reactie college

Het plan is een goed afgewogen initiatief met woon-, verblijfs- en gebruiksmogelijkheden die goed aansluiten bij de toekomstige bewoners. De verwevenheid van die verschillende functies is door ons ook wel aangeduid als 'inclusie'. Het stedenbouwkundig ontwerp en het landschappelijke inrichtingsplan van de omliggende buitenruimte met moestuin, pluktuin, wandelroute en landwinkel met theehuis ondersteunen dit concept en nodigen uit tot ontmoeting. Wij bekeken of het plan als geheel passend is op deze locatie en in zijn omgeving. Dit is het geval. Dit is verwoord en gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is niet aan de gemeente om een alternatieve locatie te bedenken. Wij beoordelen een plan zoals dit door een initiatiefnemer bij de gemeente is ingediend.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

12. Klankbordgroep

De samenstelling van de klankbordgroep is opmerkelijk. Een aantal direct omwonenden had geen zitting in de klankbordgroep en er is geen unanieme overeenstemming geweest over besproken onderwerpen. Indiener adviseert om een overleg te hebben met een afvaardiging van de wijk 'Even Buiten'.

Reactie college

In een door de gemeente geschreven bewonersbrief gaven wij aan dat geïnteresseerden zich konden aanmelden voor de klankbordgroep. Wij ontvingen in totaal 27 aanmeldingen voor de klankbordgroep.

Bij het oprichten van de klankbordgroep hanteerden wij een aantal spelregels. Om goed met elkaar te kunnen werken aan het verbeteren van het plan, bestaat de groep uit maximaal 10 leden. Hiervan wonen 6 deelnemers in de (directe) omgeving van het initiatief. Omdat de initiatiefnemer in gesprek is met Stichting MooiMens voor het begeleid wonen en werken van inwoners met een verstandelijke beperking als onderdeel van het plan, is deze stichting en ook de ASVZ (betrokken zorginstantie) vertegenwoordigd in de klankbordgroep, beiden met 1 lid. Daarnaast sloot iemand van de Historische Vereniging Oud-Beijerland aan, vanwege de kennis over de monumentale boerderij (1 lid) en iemand van de stichting tot Behoud van de Hoeksche Waard als open Polderlandschap (St.BHWP) vanwege de aandacht voor ecologie (1 lid).

De geïnteresseerden die zich wel aanmeldden maar niet waren geselecteerd voor deelname aan de klankbordgroep, boden we de mogelijkheid om als agendalid mee te lezen in de zogenoemde 'tweede ring'. 15 geïnteresseerden namen hieraan deel. Wij gaven hen de mogelijkheid om vooraf via de mail te reageren op de agenda. Achteraf ontvingen zij het verslag en de overige vergaderstukken. Hun schriftelijke reacties bespraken we in de klankbordgroep bijeenkomsten en de door de agendaliden gestelde vragen beantwoordden wij per e-mail. Wij zijn van mening dat we op deze manier een kwalitatief inspraakproces organiseerden met een representatieve groep bestaand uit vertegenwoordigers van de omwonenden en andere belanghebbenden.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

13. Media

Indiener vindt het spijtig dat in de media het beeld wordt geschetst dat de bewoners van de wijk 'Even Buiten' tegen een zorgboerderij zijn, dit terwijl dat niet zo is.

Reactie college

De gemeente heeft geen invloed op de inhoud van uitingen in de media. Dit is niet relevant voor de beoordeling van het initiatief.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

1. Voorstander van het plan

Indiener geeft aan warm voorstander te zijn van het plan. De deuren stonden bij de vorige bewoners altijd open voor iedereen. Met de nieuwe plannen wordt deze levendigheid nieuw leven in geblazen. De boerderij gaat zo niet verloren en zal niet verder verpauperen. Door de restauratie blijft het bepalende dorpsaanzicht van de boerderij behouden.

Het is vanuit veiligheidsoverwegingen verstandig om de ontsluiting niet via de Beneden Oostdijk te doen, maar via de achterliggende woonwijk. Het verkeer op de Beneden Oostdijk is in de loop van de jaren steeds drukker geworden en er wordt door sommigen echt heel hard gereden. Vooral het indraaien van de smalle, haakse bocht, vergt ervaring.

De nieuwe burens van indiener worden van harte welkom geheten.

Reactie college

Wij nemen kennis van deze positieve reactie op het ingediende plan. Bij punt 8 van de zienswijze van indiener 2 lichten wij toe met voorbeelden waarom het toegankelijk maken van dit initiatief via de Beneden Oostdijk onwenselijk is.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 4

1. Verlies mooi stukje natuur

Indiener meent dat een mooi stukje natuur verloren gaat, terwijl Oud-Beijerland toch al niet rijkelijk bedeeld is met natuur. De initiatiefnemer wist dat er niet gebouwd mocht worden op het weiland.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2. Ontsluiting plangebied bezwaarlijk

Indiener vindt dat de ontsluiting van het plangebied niet via de Dokter Kroesenring moet gaan. Dit kan via de bestaande ontsluiting op de Beneden Oostdijk.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.5 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 5

1. Aantasten woonplezier

Indiener heeft in 2015 hun woonappartement gekocht, mede vanwege de geweldige ligging. De plannen tasten het woonplezier in ernstige mate aan.

Reactie college

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de woon- en leefomgeving. Bij de ontwikkeling van het plan beoogden wij een zorgvuldige inpassing te bereiken. De nieuwe woningen krijgen een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter en komen op ruim 40 meter afstand van de appartementen aan de Dokter Kroesenring. Met deze inpassing ontstaat in de nieuwe situatie naar onze mening een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.6 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 6

1. Geen woningen op het weiland

De groenblauwe verbindingzone moet worden behouden, daarom zou er niet gebouwd moeten worden op het weiland naast de boerderij.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Ontsluiting plangebied bezwaarlijk

Indiener vindt dat de ontsluiting van het plangebied niet via de Dokter Kroesenring moet gaan. Dit kan via de bestaande ontsluiting op de Beneden Oostdijk.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



3. Bezwaar tegen ontwerpbesluit hogere waarde geluid

In verband met mogelijke fysieke en psychische gezondheidsproblemen van de bewoners wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbesluit hogere waarde geluid.

Reactie college

Voor de toekomstige bewoners is er vanuit geluidsoogpunt sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er worden maatregelen getroffen, in de vorm van voldoende geluidsisolerende werking van de gevels tot het plaatsen van een geluidsscherm tussen de twee woongebouwen. Het bezwaar tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid wordt in een aparte procedure behandeld.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Verkeerd aantal woningen genoemd

Onder punt 3.2.3 staat dat er 35 extra woningen komen (36 nieuw minus 1 bestaande), terwijl het gaat om een inbreiding van 25 extra woningen.

Reactie college

Dit is een terechte opmerking. Wij passen de toelichting van het bestemmingsplan aan, waarbij wij vermelden dat het plan toeziet op het toevoegen van 25 extra woningen (26 nieuw minus 1 bestaande).

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door het aantal toe te voegen woningen aan te passen van 35 naar 25.

2.7 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 7

1. Verrommeling cultuurhistorisch en aantrekkelijk landelijk gebied

Indiener betreurt in hoge mate de verrommeling van een stukje cultuurhistorisch en aantrekkelijk landelijk gebied. De oproep van Stichting landelijk erfgoed Hoeksche Waard en vele burgers dit waardevolle erfgoed te behouden, is genegeerd.

Reactie college

Wij ontvingen geen zienswijze van de Stichting Landelijk Erfgoed Hoeksche Waard, wat veronderstelt dat de stichting geen bezwaar heeft op dit voorgenomen plan. De gemeente meent dat met het plan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing behouden blijft. Als er niets zou gebeuren dan zou de monumentale boerderij verder verpauperen, dit wordt nu voorkomen. De bebouwing van het weiland naast de boerderij zorgt voor een intensivering van het woongebruik. De herbestemming van de boerderij zorgt ervoor dat het monument wordt gerestaureerd. De Commissie Cultureel Erfgoed van de gemeente, waarin een lid van de Stichting Landelijk Erfgoed Hoeksche Waard zitting heeft, gaf een positief advies over dit plan. Wij zijn van mening dat er sprake is van een afgewogen en stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Daarbij blijft er nog voldoende groen over om te kunnen spreken van een aantrekkelijk gebied.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2. Ontsluiting plangebied bezwaarlijk

Indiener vreest als bewoonster van de Dokter Kroesenring de toename van verkeer. Bij het doorlopende gedeelte zijn geen voetgangersvoorzieningen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Geen waardering voor show ondertekenen anterieure overeenkomst

Indiener meent dat er een show is gemaakt van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst door - voor het gewin- gebruik te maken van mensen met een beperking.

Reactie college

Van de zijde van initiatiefnemer waren inderdaad toekomstige bewoners aanwezig bij het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Er is met enthousiasme kennisgenomen van het moment van ondertekenen van de overeenkomst, als zijnde één van de stappen die leiden tot het realiseren van het project. De mogelijkheid om op deze locatie te kunnen gaan wonen en verblijven heeft tot die enthousiaste houding geleid. In een inclusieve samenleving is het een groot goed dat iedereen deelgenoot kan zijn van belangrijke stappen in een ontwikkelingsproces.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.8 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 8

1. Voor behoud boerderij, tegen bebouwing weiland bij boerderij

Indiener is voor het behoud van de monumentale boerderij. Het weiland naast de boerderij moet onbebouwd blijven. Het gebied heeft historische waarden. Het plangebied maakt formeel niet, maar gevoelsmatig wel onderdeel uit van het ten oosten aanwezige natuurgebied. Er gaat veel natuur verloren door uitvoering van dit plan.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 1 en 7 van indiener 2. Ten aanzien van het aspect 'natuur' verwijzen wij naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Aantasting ecologische waarden

Het plan tast ecologische waarden aan. De nieuwe bebouwing verstoort rust- en broedplaatsen van vogels. Ook andere dieren gaan hier nadeel van ervaren. Het plan verstoort de aanwezige biotoop. Deze ontwikkeling in de omgeving van een NNN-gebied heeft nadelige invloed op dat gebied. Indiener stelt het ecologisch onderzoek dat onderdeel vormt van het bestemmingsplan ter discussie. Er is maar op één dag veldonderzoek gedaan bij het eerste onderzoek (quick scan). En het tweede onderzoek is beperkt gebleven tot enkele diersoorten en alleen tot het plangebied.

Indiener schrijft dat in de plannen van ontwikkelaar diverse zaken zijn opgenomen omwille van ecologie. In het ontwerpbestemmingsplan zijn afspraken weinig terug te zien.



Reactie college

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 7 van indiener van zienswijze 2. De ecologische quick scan en het soortgericht onderzoek naar de potentiële effecten op diverse beschermde soorten, te weten huismus, gierzwaluw, steenmarter en vleermuizen, zijn in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke regels uitgevoerd. Er is geen reden om aan de uitkomst van deze onderzoeken te twijfelen. Het ecologische onderzoek hield meerdere dagen veldwerk in, waarbij op terugkerende tijdsvakken onderzoek werd gedaan naar bovenvermelde soorten. Ook wordt er verwezen naar nadelige effecten op het NNN, maar het is belangrijk om te vermelden, dat het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland en geen Natura 2000 gebied. Dit laatste is veel strikter beschermd, waaraan Europese doelstellingen hangen. In het uitgevoerde onderzoek is getoetst aan de effecten op deze doelstellingen van Natura 2000 in de omgeving.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ontsluiting plangebied bezwaarlijk

Indiener vindt dat de ontsluiting van het plangebied niet via de Dokter Kroesenring moet gaan. Dit kan via de bestaande ontsluiting op de Beneden Oostdijk.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Behoud gemeentelijk monument onvoldoende geborgd

Indiener meent dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende waarborgt dat de belangen van het monument behouden blijven. Er zou voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan overleg moeten komen met de Commissie Cultureel Erfgoed. Dit om te toetsen of het initiatief passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en ter behoud van de monumentale waarden.

Reactie college

Het plan is vooraf besproken met de Commissie Cultureel Erfgoed. Deze commissie heeft de plannen van een positief advies voorzien. Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1 van indiener 7.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Onderzoek alternatieven

Indiener meent dat de gemeente andere mogelijke locaties had moeten onderzoeken voor de realisatie van woningen, dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de zienswijze gaat indiener dieper in op diverse alternatieve mogelijkheden voor de inrichting van de boerderij en het perceel, met behoud van de weide en zonder bebouwing met woningen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 1 en 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



Invulling bestemming 'wonen'

Voor indiener is niet duidelijk op welke doelgroep het initiatief zich precies richt. In de toelichting wordt gesproken over woningen in de goedkope en middeldure sector. Indiener vraagt zich af wat daar precies mee wordt bedoeld.

Reactie college

Het initiatief richt zich op de ontwikkeling van 6 benedenwoningen voor senioren en 6 bovenwoningen voor starters. In het bestemmingsplan mag de gemeente geen doelgroepen regelen. Daarmee komt de uitwerking hiervan en de toewijzing van de woningen bij de initiatiefnemer te liggen.

In het woonbeleid van de gemeente wordt gewerkt met termen als 'sociaal', 'middelduur' en 'duur'. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst. Ter toelichting, per prijspeil 1 januari 2023 is de volgende verdeling aan de orde:

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tot € 808,06 per maand (liberalisatiegrens).

Middeldure huurwoningen zijn woningen met een huurprijs van € 808,06 - € 1.096,21,- per maand.

Dure huurwoningen zijn woningen met een huurprijs > € 1.096,21- per maand.

Met een addendum op de anterieure overeenkomst wordt mogelijk gemaakt dat de initiatiefnemer in plaats van alleen middeldure huurwoningen ook betaalbare koopwoningen mag aanbieden, of een combinatie van beide (in totaal blijven het 12 beneden-boven woningen). Betaalbare woningbouw zijn woningen met een koopprijs tot € 390.000 v.o.n. prijspeil 01-01-2024. De gemeente is akkoord met het voorstel van de initiatiefnemer om (een deel van) de middeldure huurwoningen als betaalbare koopwoningen aan te bieden, omdat hiermee het uitgangspunt van het realiseren van betaalbare woningen niet wijzigt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.9 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 9

1. Voor behoud boerderij, tegen bebouwing weiland bij boerderij

Indiener is voor het behoud van de monumentale boerderij. De huurwoningen zouden niet gebouwd moeten worden. De groene plek aldaar gaat zo verloren. Voor de toekomstige bewoners is dit ook niet goed. Men moet ruimte hebben en zo min mogelijk prikkels. Natuur is juist positief en dat moet worden behouden. Oud-Beijerland heeft al weinig groen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 1 en 7 van indiener 2. Ten aanzien van het aspect 'natuur' verwijzen wij naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Ontsluiting plangebied niet via Dokter Kroesenring maar via Beneden Oostdijk

Het appartement van indiener is gesitueerd bij de geplande uitgangsweg van het plangebied. Er wordt voor gepleit om de ontsluiting via de bestaande brug naar de Beneden Oostdijk te doen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.10 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 10

1. Eén-tweetje initiatiefnemer – gemeente

Er is sprake van een één-tweetje tussen initiatiefnemer en (wethouder van de) gemeente.

Reactie college

Ieder ruimtelijk initiatief dat is ingediend bij de gemeente, wordt beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wij beoordelen onafhankelijk of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Die beoordeling vond hier plaats en de uitkomst is dat dit het geval is. Er zijn geen afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer in die zin dat initiatiefnemer wordt voorgetrokken. Daarvan distantiëren wij ons.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Stedenbouwkundig advies was niet nodig maar politieke vraagstelling

Er was geen vraag nodig aan een stedenbouwkundige of het weiland naast de boerderij bebouwd kon worden, want dat was fysiek mogelijk. Er had een vraag aan de gemeenteraad gesteld moeten worden.

Reactie college

Stedenbouwkundig advies is gevraagd, omdat hier sprake is van een monumentale boerderij met een prominente ligging aan de Beneden Oostdijk. De gemeente wil zorgvuldig met deze locatie omgaan. De gemaakte stedenbouwkundige verkenning is gebruikt om initiatieven te beoordelen en als kader voor het ingediende initiatief. Er lag geen specifieke vraag of er fysiek op het weiland gebouwd kon worden.

De gemeenteraad oordeelt als hoogste orgaan van de gemeente uiteindelijk of het project doorgang kan vinden. Dit doet de gemeenteraad door het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan. Middels informatiebrieven is de gemeenteraad op de hoogte gehouden van het project.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Geen goede herontwikkelingslocatie

Indiener wijst op projecten waarbij bestaande verouderde bebouwing werd afgebroken en nieuwe woonbebouwing werd opgericht. Dat zijn goede herontwikkelingsprojecten. Bouwen op het weiland is geen goede herontwikkeling. Het oorspronkelijke plan om in de bestaande boerderij woningen te realiseren is wel aanvaardbaar.

Reactie college

De gemeente heeft het plan beoordeeld zoals het is gepresenteerd. Bij deze integrale beoordeling is het de gemeente duidelijk geworden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit perceel is op grond van de Omgevingsvisie gelegen in het deelgebied Dorpse Trots. Het toevoegen van woningen binnen dit deelgebied draagt bij aan de levendigheid en vitaliteit van Oud-Beijerland. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Ontsluiting plangebied niet via Dokter Kroesenring maar via Beneden Oostdijk

Indiener pleit ervoor om de ontsluiting van het plangebied niet via de Dokter Kroesenring te laten lopen. Er wordt voor gepleit om de ontsluiting via de bestaande (al dan niet te verbreden) brug naar de Beneden Oostdijk te doen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.11 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 11

1. Het weiland moet niet worden bebouwd

Indiener is niet tegen de komst van zorg in de boerderij, maar wel tegen het bebouwen van het weiland naast de boerderij.

Reactie college

Zie reactie bij punt 3 van indiener 10.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Het groen en de groene verbingszone moeten worden gehandhaafd

De gemeente is voor behoud van zoveel mogelijk groen, biodiversiteit en behoud van de groenblauwe verbingszone. Er zijn al diverse groene zones in Oud-Beijerland als bebouwingsgebied bestempeld. Voorkomen moet worden dat dit ook hier gebeurt.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Cultuurhistorische kade

Indiener meent dat er weinig respectvol met de cultuurhistorische kade wordt omgegaan, daar de geplande gebouwen tot aan de kadastrale grens van deze kade gepland staan.

Reactie college

De bebouwing van het weiland naast de boerderij zorgt voor een intensivering van het gebruik. De Commissie Cultureel Erfgoed van de gemeente adviseerde positief over plan. Zij bekeken het plan als geheel en in samenhang met de cultuurhistorische waarde van het perceel. Er is sprake van een afgewogen en stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Daarbij blijft nog voldoende groen over om te kunnen spreken van een aantrekkelijk gebied.

De cultuurhistorische kade wordt niet aangetast en de bebouwing ligt op enige afstand van deze kade.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Ontsluiting plangebied niet via Dokter Kroesenring

Indiener pleit ervoor om alleen de boerderij te herontwikkelen, dan zou de ontsluiting van het plangebied via de Dokter Kroesenring niet nodig zijn.

Reactie college

Ten aanzien van de vraag om het plan aan te passen, verwijzen wij naar de beantwoording bij punt 3 van indiener 10. Voor wat betreft het verkeersaspect verwijzen wij voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.12 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 12

1. Geen bebouwing van weiland naast de boerderij

Indiener pleit ervoor om het weiland naast de boerderij niet te bebouwen. De groenblauwe dooradering moet in stand blijven.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Ontsluiting via Beneden Oostdijk

Indiener vraagt om de ontsluiting te laten lopen via de Beneden Oostdijk.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.13 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 13

1. Plan beperken tot alleen de boerderij

Indiener geeft aan dat de initiatiefnemer het plan in de loop van de tijd aanpaste. Eerst ging het om alleen de verbouw en geschikt maken voor huisvesting van alleen de boerderij, later is de bebouwing van het weiland erbij gekomen.

Reactie college

De stelling dat het plan eerst alleen ging om de verbouw en geschikt maken voor huisvesting van alleen de boerderij is onjuist. Ook in de eerdere conceptplannen was er sprake van bebouwing van het weiland. Het eerste plan dat initiatiefnemer bij de gemeente ter beoordeling indiende, zag toe op het realiseren van 19 woningen en 16 zorgwoningen. In het huidige plan is er sprake van 12 woningen en 14 zorgwoningen. In het



eerste plan was de realisatie van de zorgwoningen in de boerderij voorzien. In de beantwoording bij punt 1 van indiener 2 wordt toegelicht waarom het onwenselijk is de zorgwoningen in de historische boerderij te realiseren.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Aantasting groenblauwe dooradering

Indiener geeft aan dat het natuurhistorisch gebied binnen de groenblauwe dooradering wordt aangetast door het plan.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Levensvatbaarheid niet-woonfuncties

Indiener wijst op de nevenfuncties die gepland zijn in het plangebied. De levensvatbaarheid van die commerciële nevenfuncties wordt betwijfeld. Gevraagd wordt of er wordt voldaan aan de voorwaarden van een Bed & Breakfast.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Aanpassing plan, geen starters/seniorenwoningen

Indiener pleit ervoor om het plan aan te passen. De zorgwoningen, als die er moeten komen, zouden direct bij de boerderij op de plaats van de huidige schuren moeten worden geplaatst. De starters/seniorenwoningen moeten achterwege blijven.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar punt 3 van indiener 10.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Overeenkomst is al gesloten

Indiener geeft aan dat er al een overeenkomst is gesloten en dat dat te denken geeft. Het verzoek is om de anterieure overeenkomst toegezonden te krijgen.

Reactie college

Artikel 6.12, lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat de gemeenteraad verplicht is voor een dergelijk initiatief een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de basis voor het verhalen van grondexploitatiekosten en voor het stellen van locatie eisen. Het vaststellen van een exploitatieplan blijft achterwege wanneer partijen de afspraken over het verhalen van grondexploitatiekosten en de locatie eisen voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan vastleggen in een anterieure



overeenkomst. Met initiatiefnemer sloten wij een anterieure overeenkomst. Hierdoor regelden wij het verplichte kostenverhaal. Wij sturen de overeenkomst met in achtname van de privacywetgeving en de Wet open overheid aan indiener toe.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Inclusie

Indiener stelt dat in een ander project de inclusie moeizaam verloopt en dat kans op herhaling aanwezig is in dit project.

Reactie college

De gemeente beoordeelde het plan zoals het is gepresenteerd. Bij deze integrale beoordeling is het de gemeente duidelijk geworden dat alle functies die het plan bevat, passend zijn om tot een volwaardige invulling te komen van het geheel. Daarnaast is het plan vanuit verschillende beleidsdisciplines (wonen, erfgoed, stedenbouw, landschap en sociaal domein) beoordeeld als een initiatief dat past binnen de verschillende gemeentelijk beleidsvelden en daarom wenselijk is. Ook de betrokken zorgpartijen menen dat hier sprake is van een kansrijk en realiseerbaar project. De gedachte van het creëren van een inclusieve samenleving op deze locatie wordt gezien als een mooie kans (of bijvangst).

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. Aantasting ecologie

Indiener meent dat ecologische waarden zullen worden aangetast. Het uitgevoerde ecologisch onderzoek is te beperkt geweest. Het weiland zou niet bebouwd mogen worden.

Reactie college

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 7 van indiener van zienswijze 2. De ecologische quickscan en het soortgericht onderzoek naar de potentiële effecten op diverse beschermde soorten, te weten huismus, gierzwaluw, steenmarter en vleermuizen, zijn in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke regels uitgevoerd. Er is geen aanleiding om aan de uitkomst van deze onderzoeken te twijfelen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. Ontsluiting via Beneden Oostdijk

Indiener vraagt om de ontsluiting niet te laten lopen via de Dokter Kroesenring, maar via de Beneden Oostdijk.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. Participatie, klankbordgroep, petitie, burgerinitiatief



Indiener wijst op het participatieproces en verschillende momenten daarin. De vraag is wat met de petitie en het burgerinitiatief is gedaan.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 9 van indiener 2.

Conclusie:

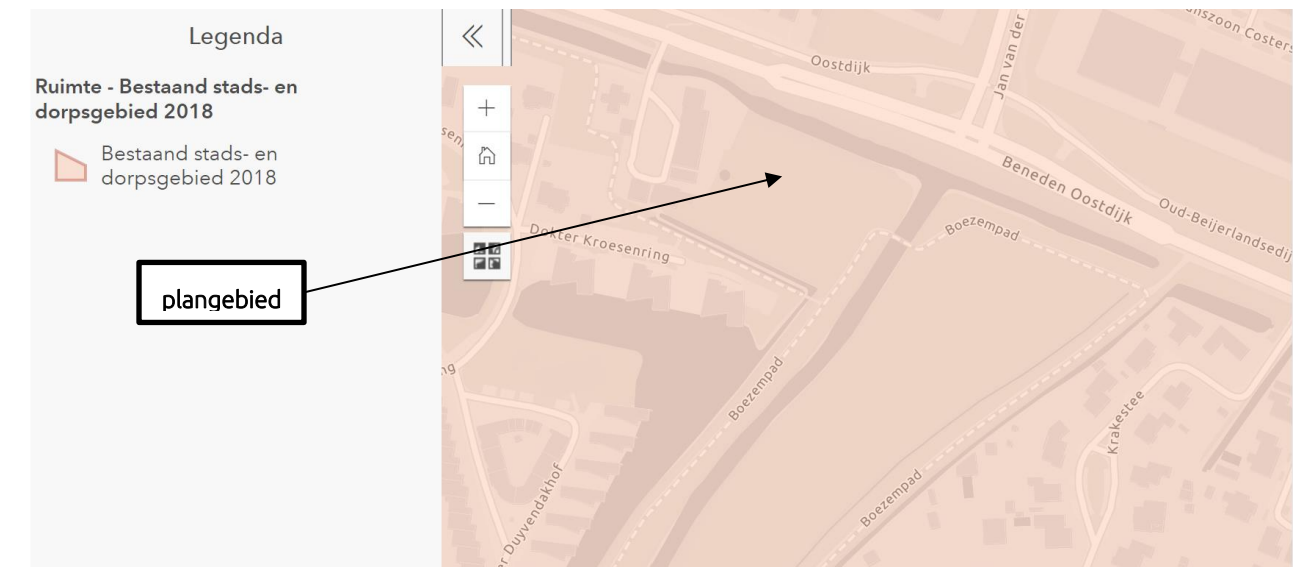
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

10. Ligging binnen bestaand Stads- en dorpsgezicht

Indiener vraagt waar staat dat het plangebied valt binnen het provinciaal vastgestelde bestaand Stads- en Dorpsgebied.

Reactie college

De provincie gaf op een kaart aan wat zij verstaat onder het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). In de onderstaande afbeelding van provincie Zuid-Holland volgt dat het plangebied binnen dat BSD valt.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.14 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 14

1. Mini inclusieve samenleving is een mooi idee

Indiener vindt de combinatie van functies in het plan, gecombineerd met verschillende doelgroepen (ouderen, jongeren, mensen met een licht verstandelijke beperking) een verrijking voor Oud-Beijerland. Er is behoefte aan de te realiseren woningen.

Reactie college

Zoals bij meerdere ruimtelijke initiatieven het geval is zijn er verschillende standpunten ten aanzien van de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling. Wij waarderen het dat ook positieve reacties worden gegeven op de plannen.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.15 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 15

1. Positieve zienswijze

Indiener is ouder van een jongvolwassene met een verstandelijke beperking die zal gaan wonen in de nieuwe woonbebouwing. De boerderij wordt in ere hersteld en er wordt een mini-inclusieve samenleving gecreëerd. Het project is een toevoeging voor Oud-Beijerland.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.16 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 16

1. Voorstander plan

Indiener is ouder van een dochter met een verstandelijke beperking die zal gaan wonen in de nieuwe woonbebouwing. Er wordt een woon- en werkomgeving gerealiseerd met een zinvolle invulling voor de bewoners.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.17 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 17

1. Positieve zienswijze

Indieners zijn ouders van twee kinderen met een verstandelijke beperking die zullen gaan wonen in de nieuwe woonbebouwing. Het is een mooi plan met een mini inclusieve samenleving. Het wordt een geweldige aanwinst voor Oud-Beijerland.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.18 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 18

1. Prachtig plan

Indiener vindt het een prachtig plan waar zorg en wonen samen komen. Een mooie bestemming voor dit erf.



Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.19 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 19

1. Positieve reactie

Indiener is aangenaam verrast over het doel en de uitwerking van het plan tot dit mooie eindresultaat. Het initiatief wordt toegejuicht.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.20 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 20

1. Positieve reactie

Indiener is moeder van een jongvolwassene met een verstandelijke beperking. Het project is heel belangrijk voor indiener en haar zoon. Het wordt een ideale plek voor de bewoners.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.21 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 21

1. Negatieve opvatting omwonenden valt tegen

Indiener geeft aan kennis te hebben genomen van de negatieve zienswijze van bewoners en VVE van de woningen in de wijk Even Buiten. Het te bouwen plan zo negatief beoordelen zoals de VVE doet, duidt op discriminatie van de medemens. Het plan zoals dit er ligt, is een win-win voor de omgeving en biedt een bestaan voor toekomstige bewoners. Overigens zullen de senioren die er gaan wonen ook met plezier vertoeven. Indiener hoopt dat snel met de bouw begonnen wordt.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2.22 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 22

1. Positieve zienswijze

Indiener is de stichting die het wooninitiatief gaat organiseren in het plangebied. De boerderij wordt krijgt een maatschappelijke functie en wordt in ere hersteld. Het wordt een fantastische woon- en leefomgeving voor de toekomstige bewoners. De woningen voor senioren en starters vormen onderdeel van het plan. Voor de kinderen is het belangrijk om een zo normaal mogelijk leven te leiden tussen 'normale' mensen in een fijne, veilige, sociale omgeving te wonen waar men met elkaar leeft en samenwerkt.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.23 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 23

1. Positieve reactie

Indiener is uitermate positief en enthousiast over het plan. Het is belangrijk dat mensen met een beperking een veilige plek hebben waar zij deel uit kunnen maken van een volwaardige samenleving.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.24 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 24

1. Positieve zienswijze

Indiener is bestuurslid van de stichting MooiMens HW. Het voorliggende plan biedt jongvolwassenen van de stichting wat ze nodig hebben: een fijne plek in onze maatschappij. Project 'Even buiten' biedt een mini-inclusieve samenleving waar onze jongvolwassenen een volwaardige plaats hebben en zij van grote waarde kunnen zijn voor de andere bewoners en mensen op de dagbesteding binnen dit project. Ook biedt dit project een ontmoetingsplaats met verschillende mooie plekken op het terrein en activiteiten waar iedereen welkom is. Dit maakt project 'even buiten' niet alleen zeer waardevol voor de potentieel bewoners en mooie mensen van onze stichting, maar zeker ook voor Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.25 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 25

1. Belangrijk dat dit project er komt



Indiener wijst op het grote belang van het wooninitiatief van stichting MooiMens.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.26 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 26

1. Positieve reactie

Indiener maakte zich zorgen over eventuele hoogbouw en veel appartementen op deze locatie. De indiener is zeer tevreden over de invulling die het plan nu geeft.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.27 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 27

1. Positieve reactie

Indiener maakte zich aanvankelijk zorgen dat de invulling van het plan zou bestaan uit hoogbouw en veel appartementen. Indiener bekeek de huidige plannen en is zeer tevreden over de invulling van het geheel.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.28 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 28

1. Positieve reactie

Indiener vindt het een mooi idee dat er mini samenleving van ouderen, jongeren en mensen met een licht verstandelijke beperking wordt gecreëerd in Oud-Beijerland. De combinatie van een landwinkel, moestuin en lunchroom verrijkt Oud-Beijerland. Er is veel behoefte aan starters- en seniorenwoningen. Het is mooi om te zien dat daaraan met dit plan invulling wordt gegeven.

Reactie college

Zie reactie bij zienswijze 14.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2.29 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 29

1. De bestaande appartementenwijk ligt in een groen en uitgedacht plan

Indiener geeft aan dat de bestaande appartementenwijk 25 jaar geleden is aangelegd met veel groen en een uitgedacht plan, staande onder goede architectuur. Indiener voegt een kopie van het toen uitgebrachte boekwerk bij, waarin het exclusief buiten wonen is aangeprezen.

Reactie college

Het feit dat de appartementen van de indieners van het beroep destijds onder goede hoogstaande architectuur is aangelegd betekent niet dat er geen ontwikkelingen meer in de omgeving kunnen plaatsvinden. Uit jurisprudentie volgt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Wij begrijpen dat de beleving van de omgeving voor de indiener zal veranderen. Wij onderzochten of het woon- en leefklimaat van de omwonenden zodanig zou worden aangetast, dat wij hieraan een doorslaggevend belang moesten toekennen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat hiervan geen sprake is en dat er voor omwonenden sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Het nu voorliggende plan wordt in de omgeving ingepast. Het plan leidt niet tot onevenredige gevolgen voor omwonenden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Plannen voor Stougjesdijk 278

Initiatiefnemer woont in een boerderij op Stougjesdijk 278. Indiener vraagt waarom daar geen plannen zijn of dat die later volgt.

Reactie college

Er zijn bij de gemeente geen plannen bekend voor een ontwikkeling op het perceel Stougjesdijk 278.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Uitrit- en toegangsweg

Indiener geeft aan dat het niet verkeerd is om de boerderij om te bouwen naar een zorgboerderij, alhoewel het ombouwen ook overlast met zich mee kan brengen. Indiener is tegen de uitrit- en toegangsweg van dit plan. Indiener pleit ervoor om de bestaande uitrit via de Beneden Oostdijk te gebruiken. De voorgestelde ontsluiting kan niet gerealiseerd worden door een aanwezige sloot. De ontsluiting komt plotseling door hun rustige met groen onder architectuur aangelegde wijk. De ontsluiting kan schade en waardevermindering van de appartementen met zich meebrengen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 8 van indiener 2 (verkeer). Aanvullend merken wij over de sloot op dat deze sloot geen belemmering vormt voor het realiseren van het plan. In de sloot realiseert initiatiefnemer een dam met een duiker. Hiervoor vraagt initiatiefnemer een vergunning aan bij Waterschap Hollandse Delta.



Ten aanzien van het ontstaan van schade merken wij op dat het aanbrengen van een dam en een niet-onderheide duiker op zich geen ingrijpend 'zwaar' werk is. Wanneer blijkt dat de werkzaamheden invloed kunnen hebben op de omliggende bebouwing, zal initiatiefnemer een 0-meting uitvoeren. De aannemer die het werk uitvoert zal dit onderzoeken.

Wanneer indiener van oordeel is dat de waarde van zijn of haar woning daalt als gevolg van het plan, staat het de indiener vrij om een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de gemeente in te dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Het plan geeft verlies aan groen in de groen-blauwe zone

De groen-blauwe zone is in het geldende bestemmingsplan benoemd. Deze loopt van af de Kwakscheweg, via de Kreek, de Boezem en de Bosschedijk (ijsbaanterrein) naar het natuurgebied de Staart bij het Spuit en de Oude Maas. Volgens het bestemmingsplan mag hier geen bebouwing plaatsvinden. Hierdoor is het onmogelijk hier iets op het erf en in de wei bij te bouwen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 7 van indiener 2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Uitvoeren oorspronkelijk plan

Indiener stelt de vraag of de 2 woongebouwen financieel nodig zijn om het plan voor de functies in de boerderij uit te kunnen voeren. Ook stelt indiener de vraag of verpaupering en het bouwkundig bijhouden van de boerderij wordt voorkomen. Indiener vraagt zich af of het niet beter was geweest om het oorspronkelijke plan uit te voeren, waarbij de boerderij werd omgebouwd tot zorgboerderij. Hierdoor is sprake van minder verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen brengt een gevaarlijke situatie voor rollatorgebruikers die de straten gebruiken met zich mee.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1 van indiener 2.

Aanvullend merken wij op dat wij beoordelen of het gevraagde plan financieel uitvoerbaar is. Wij werken alleen niet mee aan een plan als wij op voorhand inzien dat het plan financieel niet kan worden uitgevoerd. Er is geen verplichting om te beoordelen of het plan ook financieel haalbaar is als dit in een aangepaste vorm uitgevoerd zou worden of dat bouwwerken daadwerkelijk nodig zijn om een plan financieel haalbaar te maken.

Het eerste plan zag toe op het in pandig realiseren van zorgappartementen in de bestaande boerderij. Dit bleek niet wenselijk door de afbreuk die dit plan doet aan de monumentale waarden van de boerderij. Wij moeten een plan beoordelen zoals dat is ingediend. Het door indiener genoemde plan om alleen een zorgboerderij toe te staan, ligt nu niet ter beoordeling voor. Bij het beoordelen van een ingediend plan bekijken wij of met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een goed won- en leefklimaat. Hieraan wordt voldaan.



Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Na het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, zijn er ambtshalve punten waarvan het gewenst is dat die worden aangepast. Een opsomming van deze onderdelen is hierna opgenomen.

3.1 Algemene aanduidingsregels monument

In het bestemmingsplan nemen wij een regel op die er op toeziet dat de belangen van het gemeentelijk monument in voldoende mate beschermd zijn. We nemen het volgende artikel op:

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Monumenten

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument 1' (gemeentelijk monument), zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument 1' is het bepaalde in de Monumentenwet en de Erfgoedverordening gemeente Hoeksche Waard van toepassing.

De daarna in het ontwerp opgenomen regels worden vernummerd.

3.2 Beperken gebruiksmogelijkheden binnen bestemming 'Gemengd'

In de voormalige boerderij zijn op basis van de bestemming 'Gemengd' uit het ontwerp bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Deze houden verband met de functie die deze bebouwing krijgt, te weten het gebruik voor dagbesteding van bewoners van de naastgelegen woningen met daaraan gerelateerd gebruik.

In de begripsbepalingen is het begrip 'maatschappelijke voorziening' opgenomen met de tekst, zoals ook opgenomen in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen' en wel als volgt:

1.38 maatschappelijke voorziening:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeven van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

Deze omschrijving maakt het mogelijk om de boerderij te gebruiken voor diverse vormen van - maatschappelijk- gebruik. Wij willen dat gebruik echter beperken tot alleen de voorgenomen activiteiten mogelijk zijn. Om die reden wordt de begripsbepaling van maatschappelijke voorzieningen beperkt tot alleen dat soort gebruik. De begripsbepaling wordt om die reden aangepast tot de volgende tekst:

1.38 maatschappelijke voorziening:

culturele, educatieve, medische en sociale voorzieningen, die verband houden met het bieden van dagbesteding, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;



3.3 Bijbehorende gebouwen bij woningen

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Wonen' als erfbouwning bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt. Wij vinden dit bij nader inzien niet wenselijk en het is ook niet in lijn met het beeldkwaliteitsplan. Om deze reden is deze bouwmogelijkheid van bijgebouwen en overkappingen zoals opgenomen in artikel 4.2.2 van het ontwerp bestemmingsplan uit de regels van de bestemming 'Wonen' geschrapt.