

Memo wijzigingen nota beantwoording zienswijzen en bestemmingsplan 'Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland'



1. Inleiding

Op 9 juli 2024 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland' vast. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een monumentale boerderij op het perceel Beneden Oostdijk 50 in Oud-Beijerland te restaureren. Deze boerderij krijgt vervolgens diverse functies. In de woning wordt ruimte gemaakt voor 2 pension kamers. In de schuur komt een ruimte voor dagbesteding, een landwinkel en een theehuis. Ten oosten van de boerderij realiseert initiatiefnemer 2 woongebouwen. In het woongebouw direct naast de boerderij zijn 14 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking voorzien. In het meest oostelijke woongebouw realiseert initiatiefnemer 12 boven- en benedenwoningen voor jongeren (bovenwoningen) en senioren (benedenwoningen).

Tegen het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan dienden omwonenden beroep in bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij het indienen van de stukken en het verweerschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelden wij vast dat het gewenst is om lopende de beroepsprocedure enkele omissies in het bestemmingsplan te herstellen. In deze memo geven wij aan welke punten het betreft en leest u op welke wijze wij deze punten herstellen.

2. Herstelpunten

2.1 Vergaderruimte

In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er een vergaderruimte in de monumentale boerderij gerealiseerd zal worden. Dat is niet het geval. Om die reden verwijderen we de mogelijkheid tot het realiseren van een vergaderruimte.

Aanpassing toelichting bestemmingsplan

- In paragraaf 1.1, derde alinea verwijderen wij de vergaderruimte
- In paragraaf 4.8, eerste alinea verwijderen wij de kantoor/vergader/bijeenkomstruimte
- In paragraaf 4.8, tweede alinea verwijderen wij de zin over de vergader/bijeenkomstruimte
- In paragraaf 4.8, onder verkeersgeneratie, onder berekening verwijderen wij de vergaderruimte

Aanpassing regels bestemmingsplan

- In artikel 3.1 verwijderen wij sub f: kantoor-, vergader- en bijeenkomstruimten met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 200 m². Hierdoor vernummert sub g in sub f.
- De nummering van het bepaalde in artikel 3.1 onder 'met daarbij behorende' d t/m g is onjuist. Dat moet zijn g, h, i en j.

2.2 Pensionkamers

Op 9 juli 2024 besloot de gemeenteraad in te stemmen met het vervangen van de B&B kamers door pensionkamers. Dit is niet op alle plaatsen verwerkt in het gepubliceerde vastgestelde bestemmingsplan. Dit passen wij aan.

Aanpassing toelichting bestemmingsplan

- In paragraaf 4.8, onder parkeren, eerste alinea voegen wij 2 pensionkamers toe
- In paragraaf 4.8, onder parkeren, tweede alinea vervangen wij de B&B kamers door 2 pensionkamers
- In figuur 4.6 parkeervraag en figuur 4.6 parkeervraag i.v.m. R-net vervangen wij de B&B kamers door pensionkamers
- In figuur 4.9 vervangen wij de B&B kamers door pensionkamers



- In paragraaf 4.11, onder kenmerken van de projecten, eerste aandachtspunt voegen wij 2 pensionkamers toe

2.3 Bestemming 'Groen'

De ontsluiting van het plan verloopt richting de Dr. Kroesenring. Dit volgt uit de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan. Aanvankelijk werd aangegeven dat het college de ontsluiting met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit juridisch kan toestaan. In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het echter beter om een bestemming 'Verkeer' voor de ontsluiting op te nemen.

Aanpassen regels bestemmingsplan

- Wij voegen het volgende artikel 3A Verkeer-Verblijfsgebied toe aan de regels en de inhoudsopgave van de regels van het bestemmingsplan:

Artikel 3A Verkeer-Verblijfsgebied

3A.1 Bestemmingsomschrijving

3A.1.1

De voor [Verkeer - Verblijfsgebied](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbij behorende:

- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

3A.2 Bouwregels

3A.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3A.1.1 bedoelde gronden geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

3A.2.2 Overige bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 3A.1.1 bedoelde gronden gelden voor overige bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.

3A.3 Specifieke gebruiksregels

1. Onverminderd het bepaalde in lid 3A.1 is het gebruik van de daar bedoelde gronden voor evenementen in strijd met het plan;
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3A.1 is het gebruik van de daar bedoelde gronden voor standplaatsen in strijd met het plan.

Aanpassing verbeelding bestemmingsplan

- Wij nemen de ontsluiting met de aanduiding 'Verkeer-Verblijfsgebied' (V-VB) op de verbeelding op.



2.4 Voorwaardelijke verplichting

Uit jurisprudentie volgt dat in de tekst van een voorwaardelijke verplichting over het bouwen van een bouwwerk een koppeling gelegd moet worden met het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Wij stellen vast dat de teksten van de voorwaardelijke verplichtingen in de nota beantwoording zienswijzen en in artikelen 3.3 en 4.3 hieraan niet geheel voldoen. Om die reden stellen wij voor om de artikelen in de nota beantwoording te verwijderen en de paragrafen 3.3 en 3.4 te hernoemen in respectievelijk 3.2 en 3.3 en de artikelen 3.3 en 4.3 in het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Artikel 3.3 voorwaardelijke verplichting

Was:

De gebouwen en de inrichting van het erf moeten in overeenstemming zijn met het Beeldkwaliteitsplan (RoosRos, 15 september 2023), dat als bijlage bij deze regels zijn gevoegd. De gebouwen en het erf moeten vervolgens overeenkomstig dat beeldkwaliteitsplan in stand worden gehouden.

Wordt:

- a. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend nadat is aangetoond dat voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan (RoosRos, 23 november 2023), zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan.
- b. Het gebruik van gebouwen en bouwwerken is alleen toegestaan als de inrichting van het erf binnen een jaar na ingebruikname van de gemengde functie zijn aangelegd conform het Beeldkwaliteitsplan (RoosRos, 23 november 2023), zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan en als zodanig in stand wordt gelaten.

Artikel 4.3 voorwaardelijke verplichting

Was:

- a. De op te richten gebouwen en de inrichting van het erf moeten in overeenstemming zijn met het Beeldkwaliteitsplan (RoosRos, 23 november 2023), dat als bijlage bij deze regels zijn gevoegd. De gebouwen en het erf moeten vervolgens overeenkomstig dat beeldkwaliteitsplan in stand worden gehouden;
- b. Binnen 6 maanden nadat de woningen in gebruik zijn genomen moet in de noordelijke voorgevelbouwgrens tussen de twee woongebouwen een aaneengesloten geluidsscherm worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, dit met een bouwhoogte vanaf maaiveld van 2 meter, waarbij dat scherm een massa moet hebben van minimaal 10 kg/m².

Wordt:

- a. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend nadat is aangetoond dat voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan (RoosRos, 23 november 2023), zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan.
- b. Het gebruik van gebouwen en bouwwerken is alleen toegestaan als de inrichting van het erf binnen een jaar na ingebruikname van de woonfunctie zijn aangelegd conform het



Beeldkwaliteitsplan (RoosRos, 23 november 2023), zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan en als zodanig in stand wordt gelaten.

- c. Binnen 6 maanden nadat de woningen in gebruik zijn genomen moet in de noordelijke voorgevelbouwgrens tussen de twee woongebouwen een aaneengesloten geluidsscherm met een bouwhoogte vanaf maaiveld van 2 meter en een massa van minimaal 10 kg/m² worden gerealiseerd conform het bepaalde in het akoestisch onderzoek 'Even Buiten', Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland'(d.d. 23 oktober 2023), en in stand worden gehouden.

2.5 Monumenten

Op het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan is het oude recht van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat in de nota beantwoording zienswijzen en in artikel 9.1, lid b ten onrechte wordt verwezen naar de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wij vervangen de bewoordingen Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving door Monumentenwet. Voor het overige blijven de teksten en het artikel ongewijzigd.

2.6 Zienswijzen

In paragraaf 6.2.3 staat dat wij 25 zienswijzen ontvingen. In de nota beantwoording zienswijzen beantwoordden wij echter 26 zienswijzen. Na het vaststellen van het bestemmingsplan bleek dat er 3 zienswijzen ontbraken in de beantwoording. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde in een vergelijkbare situatie dat de gemeenteraad alsnog een belangenafweging moest maken over deze zienswijzen. Om die reden herstellen wij dit.

Aanpassing toelichting bestemmingsplan

- In paragraaf 6.2.3 vervangen wij het aantal zienswijzen van 25 door 29

Aanpassing nota beantwoording zienswijzen

- Aan hoofdstuk 2 (beantwoording van de zienswijzen) voegen wij 2.27, 2.28, 2.29 als volgt toe:

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.

Bijlage

1. Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland, versie januari 2025
2. Aangepast bestemmingsplan 'Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland' (toelichting, regels en verbeelding)