

Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties

Ontwerpbestemmingsplan
'Langeweg 12 Oud-Beijerland'

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden
wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder
'Langeweg 12 Oud-Beijerland'



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Langeweg 12 Oud-Beijerland' heeft betrekking op het realiseren van 64 appartementen op de locatie Langeweg 12 Oud-Beijerland.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op een aantal gevels van de te realiseren appartementen niet voldoet aan de grenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De overschrijding wordt veroorzaakt door de Groeneweg (N217) en Langeweg. Het college heeft het voornemen om hiervoor een hogere waarde geluid (maximaal 56 dB) vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden lag met bijbehorende stukken vanaf 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid waren analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, onder nr. NL.IMRO.1963.BPLangeweg12OBL22-ON01

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals waterschap en diensten van provincie en rijk. Wij ontvingen geen overlegreacties.

In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de zienswijzen en overlegreacties samen. Daarnaast is een beantwoording op de zienswijzen en overlegreacties opgenomen.

De ingekomen zienswijzen zijn allen ontvangen binnen de termijn, zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Indieners van de zienswijzen en overlegreacties

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 of overlegreactie indienen.

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan			
1	Indieners (diverse omwonenden)	14 juli 2023	Z/23/ 207213
2	Indiener 2	19 juli 2023	Z/23/207817
Zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden			
1	Indieners (diverse omwonenden)	14 juli 2023	Z/23/207213



2. Beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

2.1. Samenvatting en reactie op zienswijze 1

Indieners zijn omwonenden van het perceel. Zij hebben – zakelijk weergegeven - de navolgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

2.1.1. Indieners zijn niet tevreden over de inspraakprocedure

Indieners geven aan dat de ontwikkelaar van het project maar met zeer beperkte informatie overleg heeft gevoerd met de direct omwonenden. Voor indieners was het daardoor onmogelijk om een compleet beeld te krijgen van de gevolgen die het project zou hebben op het woongenot van indieners. Zij hebben daardoor de indruk dat de geboden inspraak enkel 'procedureel' was en dat het plan al 'bestuurlijk bezegeld' was. Indieners geven aan dat als gevolg van het 'inspraakproces' en de communicatie en informatie vanuit de ontwikkelaar hun vertrouwen in de zorgvuldigheid, de betrokkenheid en de professionaliteit van de ontwikkelaar niet erg groot is. Indieners stellen dat een inspraakprocedure zonder afdoende informatie over de ontwikkeling en met een ontwikkelaar die niet bekend zou zijn met de eigen plannen niet in overeenstemming is met het beleid van de gemeente op het gebied van inspraak.

Reactie gemeente

Anders dan indieners aangeven hebben de gemeente en de ontwikkelaar ruimschoots informatie verstrekt over het project alsmede betrokkenen en geïnteresseerden ruimhartig in de gelegenheid gesteld om zich over het project te informeren en daarop te reageren. De opmerking van indieners, dat 'procedureel inspraak moest worden georganiseerd door de ontwikkelaar, op een verder bestuurlijk bezegeld plan' is, gelet op onderstaande, bovendien niet terecht.

Zo sprak ontwikkelaar in een vroegtijdig stadium met omwonenden en paste het plan op onderdelen aan. Ontwikkelaar was in de veronderstelling dat de aanpassingen naar tevredenheid waren doorgevoerd. Op 8 mei 2023 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden met omwonenden, ontwikkelaar en gemeente. Ook dit overleg leidde tot aanpassing van het plan. Met name op punten van privacy en het beperken van overlast. Van dit overleg is een verslag gemaakt. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een brief gestuurd met een overzicht van de aanpassingen en een uitnodiging voor een vervolgesprek.

Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Participatievisie Hoeksche Waard vastgesteld. Bij aanvang van het ontwikkelproces ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan was de Participatievisie nog niet vastgesteld. In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar daarom een participatietraject afgestemd. In hoofdlijnen kwam dit participatietraject neer op de volgende stappen:

- Inventariseren en kwalificeren welke adressen direct en indirect betrokkenen zijn;*
- Afspraak maken met direct betrokkenen om voorgenomen woningbouwplan toe te lichten;*
- Schriftelijk informeren van indirect betrokkenen over voorgenomen woningbouwplan en indirect betrokkenen de mogelijkheid geven een afspraak te maken voor verdere toelichting;*
- Direct betrokken meenemen in voorgenomen woningbouwplan en waar mogelijk meedenken, bezwaren wegnemen of verzachten;*
- Direct en indirect betrokkenen het gehele ontwikkelproces informeren over vervolgstappen en voortgang.*



Door middel van een persbericht in een lokaal huis-aan-huisblad is aangekondigd dat op 25 mei 2023 in het gemeentehuis van Oud-Beijerland voor betrokkenen en geïnteresseerden een informatiebijeenkomst plaatsvindt, waarbij aanwezig zijn de gemeente en de ontwikkelaar. Tijdens die informatiebijeenkomst heeft de mogelijkheid bestaan om beelden van het project (zoals plattegronden en impressies van de gevels van het appartementengebouw) te bekijken, informatie over het project te ontvangen en vragen te stellen.

Verder is ten behoeve van het project een projectwebsite gemaakt (<https://twelveoudbeijerland.nl/>) waarop informatie over het project is terug te vinden, betrokkenen en geïnteresseerden zich kunnen aanmelden voor een periodieke nieuwsbrief en het verslag van de informatiebijeenkomst kan worden gedownload. Informatie over het project is ook beschikbaar gesteld via de website van de gemeente.

Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht geregelde bestemmingsplanprocedure. Het bieden van mogelijkheden voor inspraak in deze fase wordt niet door de wet verplicht.

De vaststelling van het bestemmingsplan en het hogere grenswaardebesluit worden voorbereid met toepassing van de in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure. Door een ieder kunnen omtrent het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaardebesluit zienswijzen naar voren worden gebracht. Het naar voren brengen van zienswijzen over het ontwerpplan kan worden beschouwd als vroegtijdige inspraak aangezien op dat moment nog alle opties open zijn. Op het moment dat het ontwerpplan is gepubliceerd is er nog geen beslissing over het plan genomen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2485. Het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2023 ter inzage gelegen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.2. Het plan voldoet niet aan de Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Indieners geven aan dat sprake is van een 'impactvolle wijziging van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit' die niet is aan te merken als inpassing conform artikel 6.9 lid 5 sub a van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Het voorliggende plan past niet in de bestaande gebiedsidentiteit, die wordt gekenmerkt door bedrijven en bedrijfswoningen, doordat het plan qua maat en schaal sterk afwijkt van de huidige op de locatie aanwezige bedrijfswoning. Naar de mening van indieners dient de locatie te worden gekwalificeerd als 'transformeren' als bedoeld in artikel 6.9 lid 5 sub c van de Omgevingsverordening. Dit vraagt volgens indieners om het ontwikkelen van een integrale visie over de ruimtelijke kwaliteit van 'het gehele gebied', waaraan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt getoetst. Indieners menen dat die integrale visie ontbreekt, wat naar hun mening strijdig is met het bepaalde in artikel 6.9 lid 5 sub c van de Omgevingsverordening.

Reactie gemeente

Artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland luidt als volgt:

"Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:



- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.”*

Anders dan indieners veronderstellen is geen sprake van ‘transformeren’. Uit de artikelsgewijze toelichting op artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit) blijkt dat sprake is van ‘transformeren’ in het geval van een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat en er (dus) een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. Bij ‘transformatie’ is de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op een gebied groot, waarbij bijvoorbeeld gedacht moet worden aan uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Het betreft in dat geval een wezenlijke verandering van het gebied en wel zodanig dat er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in richtpunten. Bij ‘transformatie’ is vrijwel altijd een provinciaal doel of belang in het geding. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

De in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling sluit aan bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en dorp en beantwoordt deze aan de in de Omgevingsverordening aangegeven kenmerken van ‘inpassen’. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. Voldaan wordt aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. De rol van de provincie is in principe beperkt.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland stelt niet als voorwaarde dat een integrale visie over ruimtelijke kwaliteit voor het ‘gehele gebied’ wordt opgesteld, waarbij indieners met de woorden ‘het gehele gebied’ bovendien het oog lijken te hebben op een visie die de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan overstijgt. Zelfs artikel 6.9 lid 5 sub c van de Omgevingsverordening stelt een dergelijke voorwaarde niet. Een ‘nieuw integraal ontwerp’ als in dat artikel bedoeld betreft het gebied waarbinnen de ‘transformatie’ zich afspeelt. Verwezen wordt naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland: “Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassen – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan”.

De provincie heeft geen vooroverlegreactie gegeven op het plan. Daaruit leiden we af dat de provincie het provinciale belang van deze ontwikkeling beperkt acht en instemt met de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.



2.1.3. Het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is niet goed toegepast

Indieners geven aan de voorliggende ontwikkeling als een 'willekeurige stedenbouwkundige ingreep' te beschouwen. Woningbouwontwikkelingen met een omvang en schaal zoals beoogd op Langeweg 12 vragen om een zorgvuldige inpassing op basis van een stedenbouwkundige visie voor een groter gebied. Daarbij verwijzen zij naar hetgeen zij in verband met artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland hebben opgemerkt. Zij verzoeken de gemeente om een deugdelijke stedenbouwkundige visie te vervaardigen voor het gebied tussen de Langeweg en de Jordaensdreef, die vervolgens een juridische verankering krijgt in een bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze opgenomen in het voorgaande onderdeel Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Overigens geeft onze Omgevingsvisie Hoeksche Waard de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Deze Omgevingsvisie is opgesteld vooruitlopend op het gedachtengoed van de Omgevingswet. Met de Omgevingsvisie nodigen we uit tot nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Nieuwe initiatieven van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties moeten bijdragen aan de Hoeksche Waarden en Hoeksche Werken. Dat zijn de ambities voor de omgevingskwaliteit en maatschappelijke doelen. De Hoeksche werken en de Hoeksche waarden vormen de basis voor de ontwikkeling van de Hoeksche Waard. De omgevingsvisie biedt handvatten en inspiratie aan iedereen die een bijdrage wil leveren aan de Hoeksche Waard. Dat noemen we Waardmaken. Waardmaken is een nieuwe manier van ontwikkelen. In de Intake- en Omgevingstafel beoordeelden we integraal de kansrijkheid en haalbaarheid van een plan. We concludeerden dat het plan een bijdrage levert aan de Hoeksche Waarden en Hoeksche werken.

Het plan voor de herontwikkeling Langeweg 12 past binnen onze visie voor woningbouw in de Hoeksche Waard. Net als in de rest van ons land is er in de Hoeksche Waard sprake van een woningbouwopgave. In beginsel ligt de focus voor deze woningbouwopgave op inbreidingsplannen en transformatie binnen de dorpskernen om zo het landschap zoveel mogelijk vrij te houden. Het plan voorziet in betaalbare woningen. Om een financieel haalbaar plan te maken is verdichten noodzakelijk. Het programma is stevig, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan voor de herontwikkeling Langeweg 12 passend op deze plek. Samen met de welstandscommissie is zorgvuldig geadviseerd in het planvormingsproces.

Gezien de werkwijze vanuit de Omgevingsvisie zijn we van mening dat het voor een goede stedenbouwkundige beoordeling van het plan niet noodzakelijk is om een gemeentelijke stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied op te stellen. Met de motivering in paragraaf 3.1 van de toelichting (onderstaand) is het plan voldoende stedenbouwkundig gemotiveerd.

"Stedenbouwkundige opzet"

De locatie is gelegen aan de Langeweg. Langs deze hoofdontsluitingsroute in Oud Beijerland, die verderop overgaat in de Koninginneweg, is er sprake van een grote variëteit aan functies en bouwvormen in verschillende breedte- en hoogtematen: kleinschalige woonbebouwing, al dan niet in 1 of 2 lagen met kap aan de noordzijde, wordt meer naar het zuiden toe afgewisseld met grootschaligere bebouwing in de vorm van een breed kantoor-/bedrijvencomplex ter hoogte van Koninginneweg 126, een kerk op de hoek van de Langeweg met de Rembrandtstraat en bredere bedrijfs- en kantoorbebouwing langs de oostzijde van de Langeweg. Het bredere en hogere kantoorgebouw op de hoek van de



Langeweg met de Rembrandtstraat heeft een bouwhoogte van circa 16 meter en is schuin tegenover de beoogde nieuwbouw op Langeweg 12 gesitueerd. Zij hebben alle een hoofdoriëntatie aan deze weg.

Gezien de omvang van de kavel is een breder en hoger gebouw (4 lagen met teruggelegen 5e laag) op deze kavel mogelijk mits voldoende afstand (minimaal 20 meter) tot aan de Langeweg en tot aan de zij-erfgrenzen van de kavel in acht wordt genomen. Vanwege de ligging aan de zuidelijke entree van Oud-Beijerland is het van belang dat de overhoekse gevel aan deze zijde een uitnodigende en representatieve uitstraling heeft. Bestaande groene kwaliteit van de kavel respecteert de waardevolle bomen. Overig waardevol groen en waterlopen dient waar mogelijk te worden ingepast. Een groen kader dient te worden benut, waardoor de bebouwing als zelfstandig object los in het groen staat. Vanwege het door de gemeente Hoeksche Waard gewenste woonprogramma van circa 60 woningen ligt het voor de hand om deze woningen onder te brengen in één gebouw. En dat net als de overige bebouwing wordt ontsloten vanaf de Langeweg en hieraan tevens met een voorgevel is gesitueerd.

Inpassing in omgeving

Een appartementengebouw met deze grote korrel wordt - voor Hoeksche Waardse begrippen - passend geacht op deze plek, omdat het plangebied op de schaal van Oud-Beijerland zich bevindt aan de entree van N217 naar de Langeweg/Koninginneweg en in een overgangsgebied ligt van dorp naar landschap.

Stedenbouwkundig gezien vormt de grote korrel een markering van deze entree. Langs de Langeweg/ Koninginneweg is al een variatie van typologieën en korrelgroottes; grotere korrels dicht bij de dorpsrand en kleine korrels richting oude dorpskern. Het appartementengebouw sluit in bouwhoogte aan bij bestaande grote korrels in omgeving, zoals bijvoorbeeld het circa 16 meter hoge kantoorgebouw op de hoek van de Langeweg met de Rembrandtstraat, dat schuin tegenover Langeweg 12 is gesitueerd. Tegelijkertijd moet het in schaal aansluiten bij de net ten zuiden van de kavel gerealiseerde 1-laagse tiny houses. Daartoe dient aan deze zijde een ruime afstand van 40 meter te worden aangehouden. Tevens dient het gebouw te worden voorzien van een 2 of 3-laagse overgangsconstructie, die visueel een relatie legt met de kleinschalige tiny houses bebouwing. Aan de zijde van de bestaande woning is het gebouw minder hoog en heeft het een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

Het appartementengebouw wordt landschappelijk ingepast. Enerzijds sluit het gebouw aan op het groene karakter van de met bomen en tuinen begeleidde Langeweg/Koninginneweg. Anderzijds draagt de landschappelijke inpassing bij aan de natuurlijke overgang van dorps naar landschap.

Appartementengebouw

Qua bouwmassa markeert het gebouw de zuidelijke dorpsentree van Oud-Beijerland. Het gebouw heeft een eenduidige hoofdvorm met een alzijdige uitstraling. Dit is mogelijk door de appartementen te groeperen rondom een binnenhof. Hierbij is het van belang dat de gevel aan de Langeweg evenwijdig staat aan deze hoofdontsluitingsweg. Met doorzicht en looproute is de binnenhof verbonden met het groengebied op de kavel. De entree vindt plaats vanaf de Langeweg. Aan de zuid- en noordkant worden poorten door het gebouw gemaakt. Hierdoor gaat het gebouw een relatie aan met zijn omgeving. Er ontstaat een mooie ontmoetingsruimte in het centrum van het gebouw, die niet alleen voor de bewoners toegankelijk is maar ook voor passanten en wandelaars. Het gebouw krijgt hierdoor ook een dorps karakter. Onder maaiveld is via een hellingbaan de ondergrondse parkeergarage bereikbaar. Hier komen 64 bergingen voor de appartementen. Het appartementengebouw krijgt vier tot vijf bouwlagen met een maximum bouwhoogte 15,6 meter. Hieronder is een verkavelingstekening opgenomen van de nieuwe



situatie (figuur 3), alsmede enkele aanzichttekeningen van de vier zijden van het gebouw (figuur 4). Een vogelvlucht met hieromheen de bestaande bebouwing is weergegeven in figuur 5.”

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.4. De woningen voldoen niet aan de duurzaamheidseisen

Indieners geven aan zich erover te verbazen dat in afwijking van de regionale Woonvisie is overeengekomen dat de in het plangebied te bouwen woningen/appartementen Bijna Energie Neutraal worden gebouwd. Zij spreken over ‘niet gekwantificeerde vrijblijvende duurzaamheidsambities op het gebied van energiegebruik’. Het realiseren van 64 woningen die in afwijking van de Regionale woonvisie niet Energie Neutraal zijn vinden zij een kwalijke zaak. Het zorgt voor de bewoners van deze woningen gedurende de gehele exploitatiefase voor hogere woonlasten. Zij vrezen dat als de in het voorliggende bestemmingsplan begrepen ‘betaalbare’ woningen niet-Energie Neutraal worden gerealiseerd ook anderen, die in de Hoeksche Waard een ‘betaalbare’ woning willen realiseren, zullen verzoeken om de eisen bij te stellen, refererend aan de uitzondering die bij dit woningbouwplan wordt gemaakt.

Reactie gemeente

Onze gemeentelijke ambities strekken verder dan we wettelijk kunnen eisen (zie hieronder). Ook op andere terreinen hebben we als gemeente hoge ambities. Om deze ambities af te wegen en te beoordelen, pasten we de nieuwe systematiek van de Woonbalans toe. Kort samengevat volgt uit de Woonbalans dat het plan op de meeste onderwerpen voldoet aan onze uitgangspunten. Het plan scoort goed op de onderwerpen bouwen voor de toekomst, bouwen aan vitale dorpen en woningtypologie. Het project voldoet aan een breed scala van de gemeentelijke ambities en levert een bovengemiddeld groot programma betaalbare en middeldure woningbouw. Het project toont aan hoge ambities te hebben wat betreft bouwen voor de toekomst. Het plan scoort minder goed op energieneutraal bouwen. Dit heeft te maken met de bouwvorm (appartementen). Dit is onderbouwd door berekeningen, die als bijlage 2 zijn opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ontwikkelaar compenseert dit door een breed scala aan maatregelen op het gebied van aanpasbare woningen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast zet initiatiefnemer in op betere isolatie, o.a. van glas en dak. Het aantal zonnepanelen wordt tot het maximaal mogelijke op het dak aangelegd.

Voor zover indieners beogen dat in het voorliggende bestemmingsplan een nadere regeling over de duurzaamheid van de voorziene woningen moet worden opgenomen, wordt opgemerkt dat in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit regels zijn neergelegd over energiezuinigheid, welke bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraken van 8 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:600, van 10 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011: BR4628 en van 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1290) heeft afdeling 5.1 van het Bouwbesluit een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het plan op dit punt een nadere regeling te treffen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.



2.1.5. Indieners geven aan dat Welstand een belangrijke rol heeft

Indieners onderschrijven de cruciale rol van Welstand. Zij gaan er van uit dat Welstand en de afdeling stedenbouw van de gemeente actief betrokken worden bij de wijziging van de bouwmassa en de architectuur die voortvloeien uit de geluidwerende voorzieningen, bestaande uit balkons c.q. buitenruimten aan de gevels, welke voorzien worden van volledig afsluitbare beglazing.

Reactie gemeente

Voor het uitvoeren van het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Wij leggen stedenbouwkundige eisen zoals maatvoering en situering vast in het bestemmingsplan. Het verbinden van eisen aan materiaalkeuze, kleur en gevelbekleding kan alleen als het beeldkwaliteitsplan het formele welstandskader is voor dat gebied. Omdat de eisen op het gebied van welstand voor dit initiatief afzonderlijk zijn bepaald, is het gewenst het beeldkwaliteitsplan als vervangend welstandskader voor deze locatie vast te stellen. Het plan is als bijlage bij de planregels opgenomen. Bij de uitwerking van het plan tot een aanvraag omgevingsvergunning moet hieraan worden voldaan.

De geluidsmaatregelen aan de gevel vloeien voort uit ons gemeentelijk geluidsbeleid. Onder andere door de zienswijze hebben we deze opnieuw tegen het licht gehouden. Hieruit is naar voren gekomen dat de geluidsmaatregelen op een andere wijze vormgegeven kunnen worden zodat deze voldoet aan het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan (glazen balustrade met hekwerk in plaats van volledige balkonbeglazing in combinatie met absorberende plafondplaten). Het beeldkwaliteitsplan behoeft geen aanpassing. Wel nemen we in de toelichting een impressie op. Een definitieve toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. De wijziging van de geluidsmaatregelen leidt tot een aanpassing van de plantoelichting (paragraaf 6.1.3.1) en het besluit hogere waarde. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 2.1.6 en 3.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.6. De geluidwerende voorzieningen zijn van invloed op het architectonisch beeld/beeldkwaliteit

Indieners geven aan dat het (geheel of gedeeltelijk) afsluiten van (47) balkons c.q. buitenruimten door middel van beglazing in verband met wegverkeerslawaaï, ertoe leidt dat het gevelbeeld van de binnen het plangebied op te richten bebouwing (hoofdgebouw) sterk afwijkt van de op de informatiebijeenkomst getoonde gevelbeelden en tot een geheel ander architectonisch karakter leidt. De helderheid van de architectuur wordt erdoor ' vertroebeld', aldus indieners. Bovendien conflicteert dit met het beeldkwaliteitsplan, waarin de zichtbaarheid van de balkons is aangegeven als beeldkenmerk van de architectuur van het gebouw. Voor indieners is dit reden om te vragen om een herziening van het ontwerpbestemmingsplan voordat de procedure van de omgevingsvergunning kan worden gecontinueerd. In verband hiermee wordt tevens verzocht om de besluitvorming omtrent de vast te stellen hogere waarden op te schorten.

Reactie gemeente

Deze zienswijze van indieners betreft de uitvoering van het op grond van het voorliggende bestemmingsplan te realiseren bouwplan. Een bestemmingsplan is niet bedoeld om de exacte uitvoering van het gebouw te regelen. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen de aspecten als het uiterlijk en het materiaalgebruik van het gebouw in het kader van welstand / beeldkwaliteit worden betrokken. Zie onze bovenstaande beantwoording op dit punt. Voor een inhoudelijke beantwoording over het ontwerpbesluit hogere waarden verwijzen we naar punt 3 van deze nota.



Conclusie

Deze zienswijze geeft **gedeeltelijk aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen zoals beschreven staat onder punt 2.1.5. We komen tegemoet aan het verzoek om een aanpassing van de geluidsmaatregelen ten gunste van de beeldkwaliteit. Voor het overige zien we geen aanleiding om de besluitvorming van de omgevingsvergunning of hogere waardenbesluit af te wachten of op te schorten.

2.1.7. Indieners geven aan dat de planbeschrijving geactualiseerd moet worden

Indieners geven aan dat de in de plantoelichting als figuur 3 opgenomen verkavelingstekening (indicatief) achterhaald zou zijn, omdat het groengebied van de kavel grotendeels is verdwenen als gevolg van het vergroten van het wateroppervlak en het parkeren. Verzocht wordt om de bouwmassa en schaal van de bebouwing te verkleinen, opdat (wel) sprake zal zijn van een 'los zelfstandig object in het groen' en daadwerkelijk voldaan wordt aan de gewenste landschappelijke inpassing.

Reactie gemeente

De plantoelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Aan de in de plantoelichting als figuur 3 opgenomen verkavelingstekening komt dan ook geen bindende betekenis toe. In artikel 6.3.2 van de planregels is evenwel een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting heeft de strekking om de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de bijlage bij de planregels opgenomen beeldkwaliteitsplan zeker te stellen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke en duurzame inpassing van de op te richten bebouwing. Het niet uitvoeren van deze landschapsmaatregelen leidt tot een met de bestemming Wonen strijdig gebruik. Daarmee is juridisch afdwingbaar dat daadwerkelijk voldaan wordt aan de gewenste landschappelijke inpassing.

Ook wordt gevraagd om de bouwmassa en schaal aan te passen. Zoals we eerder aangaven vinden we het plan stedenbouwkundig en landschappelijk passend. Zie ook ons antwoord bij 2.3. van deze nota.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.8. Indieners geven aan dat de verkeersgegevens niet kloppen

Indieners merken op dat in het verkeerskundig onderzoek van Mobycon, opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting, wordt uitgegaan van de onjuistheid dat er een R-net bushalte binnen een straal van 750 meter aanwezig is. Volgens indieners is de aanwezige bushalte geen R-net bushalte. Indieners stellen dat daarom 'de reductie, die samenhangt met de kwaliteit en de frequentie van een dergelijke openbaar vervoerverbinding' niet mag worden toegepast. Verzocht wordt om het rapport van Mobycon te herzien en te bezien of de daarin getrokken conclusie dat er geen knelpunten ontstaan nog wel valide is. Of tevens rekening is gehouden met de verkeersbewegingen die gegenereerd worden door het plan Lievenshof, is indieners niet duidelijk.

Reactie gemeente

In het onderzoeksrapport van Mobycon is aangegeven dat voor het berekenen van de verkeersgeneratie als gevolg van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling gebruik is gemaakt van de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie'. Het CROW biedt op basis van het normgebied (ligging van de ontwikkeling binnen de gemeente) en de stedelijkheidsgraad van de gemeente een bandbreedte met een minimaal en maximaal kencijfer per type woning (waaruit een gemiddelde is berekend). De stedelijkheidsgraad van de gemeente heeft Mobycon bepaald aan de hand van het document 'Parkeernormering Hoeksche Waard'. Het



betreft hier een door het college van B&W gehanteerde beleidsregel omtrent de binnen de gemeente gehanteerde parkeernormering. In die beleidsregel is voor de kern Oud-Beijerland een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' aangehouden. Het normgebied waarin de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is gelegen is in die beleidsregel beschreven als 'rest bebouwde kom'. In het document 'Parkeernormering Hoeksche Waard' is tevens aangegeven dat binnen een straal van 750 meter rondom HOV- en R-net haltes de stedelijke zone wordt aangemerkt als 'Centrum'. Dit leidt tot lagere parkeercijfers dan de overige stedelijke zones. In de door Mobycon berekende verkeersgeneratie is om die reden uitgegaan van de kengetallen die behoren bij de stedelijke zone 'Centrum'. De gemeentelijke nota 'parkeernormering' biedt de gelegenheid om rekening te houden met toekomstig gebruik, bijvoorbeeld openbaar vervoervoorzieningen zoals R-Net.

Tussen Oud-Beijerland en Rotterdam is de realisatie van een R-net verbinding gepland. Deze ontwikkeling hangt samen met de realisatie van Stougjeswijk (Stougjesdijk-Oost), voorzien in 2025. De locatie Langeweg 12 ligt dan in het invloedsgebied van een hoogwaardig openbaar vervoer-netwerk. Overige buslijnen worden bij de komst van R-net gewijzigd of worden opgenomen in de R-net verbinding. Een R-net halte is voorzien in de directe nabijheid van Langeweg 12, ongeveer ter hoogte van de Tiny houses.

Overigens zijn er nu al snelle bus verbindingen tussen Oud-Beijerland en Rotterdam Zuidplein met haltes in de buurt van de locatie.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben we nogmaals gekeken of er – onafhankelijk van de R-net verbinding – meer parkeerplaatsen gegenereerd kunnen worden. Als we de korting van R-net niet meerekenen dan is een aantal van 113 parkeerplaatsen nodig (23 extra). Door het vergroten van de parkeergarage (binnen het bouwvlak) is het mogelijk om dit aantal te realiseren. Dit is gunstig voor de inrichting op maaiveldniveau waar meer ruimte ontstaat voor de landschappelijke inpassing. Zeker wanneer de korting van R-net toegepast kan worden als dat zich voordoet.

Paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan passen we aan met deze verduidelijking. Dit leidt niet tot aanpassing van het verkeersrapport. De verbeelding van het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden. De parkeergarage past binnen het bouwvlak. Ook is er tussen de bestemmingen Groen en Verkeer-verblijfsgebied uitwisseling mogelijk met groenvoorzieningen voor de landschappelijke inrichting.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **aanleiding** om paragraaf 3.2. de plantoelichting te verduidelijken. Voor het overige geeft deze zienswijze **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.9. Indieners vrezen parkeerdruk in het omliggende gebied

Indieners vrezen dat bij gebrek aan ruimte voor extra parkeerplaatsen op de kavel Langeweg 12, de bestaande parkeerruimte grenzend aan Rembrandstraat 3A toegankelijk wordt gemaakt voor bewoners en bezoekers van Langeweg 12, wat tot extra overlast voor de bestaande woningen zal leiden. In dit verband verzoeken indieners om aan te geven waarom voor het plan 'Lievenshof', dat naast de bushalte ligt, geen aftrek op het gemiddelde van de te hanteren parkeercijfers ('reductie') heeft plaatsgevonden. Ook in relatie tot de parkeernormering stellen indieners dat de bushalte geen HOV- of R-net halte is. Indieners verzoeken om de ongecorrigeerde parkeernorm te hanteren en de planregel van artikel 11.1 sub b (afwijkingsbevoegdheid parkeren) van het bestemmingsplan te schrappen.

Reactie gemeente

Voor een onderbouwing van de parkeernormering in relatie tot R-net verwijzen we naar punt 2.1.8. Dit leidt tot een verduidelijking van de toelichting van paragraaf 3.2. Van belang is dat in artikel 11 van de planregels van het



voorliggende bestemmingsplan Langeweg 12 met betrekking tot het parkeren is voorzien in een zogenoemde dynamische verwijzingsregeling. Of op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien wordt op basis van die regeling beoordeeld aan de hand van in de gemeentelijke parkeernota, zoals deze parkeernota geldt ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, opgenomen parkeerkencijfers. B&W kunnen bovendien met toepassing van het tweede lid van artikel 11 van de planregels afwijken van de dan geldende parkeerkencijfers, indien redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat het bouwplan waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt aangepast om alsnog in voldoende parkeerruimte te kunnen voorzien of indien op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De beleidsregel 'Parkeernormering Hoeksche Waard' geldt vanaf 4 augustus 2021. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn daarin de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 381, december 2018) als basis voor de gemeentelijke parkeernormering gehanteerd. Voor het bestemmingsplan 'Lievenshof' (vastgesteld op 13 juli 2021) is nog uitgegaan van de Nota Parkeernormen Oud-Beijerland 2016 en de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 317.

De in artikel 11.1 sub b van het bestemmingsplan opgenomen planregel is een standaardbepaling en geeft in concrete situaties waar nodig de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de hoofdregel dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Tegen toepassing van de in dit artikel genoemde afwijkingsmogelijkheid staat voor belanghebbenden rechtsbescherming open in de vorm van bezwaar en beroep.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **aanleiding** om paragraaf 3.2. de plantoelichting te verduidelijken. Voor het overige geeft deze zienswijze **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.10 Indieners maken zich zorgen over de bereikbaarheid voor voetgangers van de OV-halte

Indieners geven aan dat de Langeweg onveilig is voor voetgangers om over te steken. Bij het ontbreken van een veilige voetgangers infrastructuur tussen het plangebied en de bushalte is er volgens indieners reden om de nabijheid van de bushalte aan te merken als een goede verbinding met voorzieningen en daarom af te zien van de 'gereduceerde parkeernorm'.

Reactie gemeente

De gemeente heeft reden gezien om de lagere (bij centrumgebied behorende) parkeerkencijfers toe te passen. De beleidsregel 'Parkeernormering Hoeksche Waard' stelt overigens niet als voorwaarde dat een halte alleen een HOV- of R-net halte is als sprake is van een veilige voetgangers infrastructuur. De haltering en route van het R-net valt buiten het bestek van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.11. Stikstofdepositie

Indieners merken op dat in het rapport Effecten depositie plan Langeweg 12 Oud-Beijerland, opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, alleen conclusies worden getrokken ten aanzien van de stikstofdepositie in de gebruiksfase en niet in de aanlegfase. Verzocht wordt om een correcte en volledige weergave van de stikstofdepositie.



Reactie gemeente

In het rapport Effecten depositie plan Langeweg 12 Oud-Beijerland is de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend. Aan de hand van de depositieberekeningen kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden. Vermoedelijk verwijst indiener naar de tekst van H4 uit deze bijlage: "Uit de berekening blijkt dat de emissie van de gewenste situatie voor de gebruiksfase dermate laag is dat [...]". Uit de tabellen daaronder en de opgenomen berekeningen blijkt dat zowel de aanleg- als gebruiksfase zijn berekend en dat hier dus het woord 'aanlegfase' ontbreekt. Dat doet niets af aan de conclusie omdat alle betreffende berekeningen zijn toegevoegd. Op 5 oktober 2023 is een geactualiseerd versie van de Aerius-calculator beschikbaar. De nieuwe berekeningen leiden niet tot een andere conclusie en worden als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. Wel vervangen we bijlage 7 met de actuele berekening.

2.1.12. Indieners maken zich zorgen om de levensloopbestendigheid van de appartementen

Uit de plattegronden van de woningen leiden indieners niet af dat deze levensloopbestendig zijn. Verzocht wordt om de ontwikkelaar de levensloopbestendigheid van de te realiseren woningen te laten garanderen door het laten afgeven van een Woonkeur certificaat.

Reactie gemeente

Het woningbouwprogramma bestaat uit 64 koopappartementen. Daarbij is de volgende verdeling in prijscategorie aangehouden: 17% duur (11), 53% middenduur (34) en 30% goedkoop (19). De nieuwbouw in de goedkope, middendure en dure koopsector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar appartementen in Oud-Beijerland voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren.

Voor zover indieners met hun zienswijze inzake onderhavig ontwerpbestemmingsplan beogen om de 'levensloopbestendigheid' van de woningen te garanderen door middel van het opnemen van een planregeling ter zake, wordt opgemerkt dat niet ruimtelijk relevant is en voor een dergelijke planregeling geen plaats is (zie bijv. de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1925 en 17 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:564).

Voor zover indieners garantstelling vragen door van de ontwikkelaar te verlangen dat deze bouwt onder een technisch Woonkeur-certificaat raakt dit niet het bestemmingsplan, maar de onderlinge relatie tussen ontwikkelaar en koper. Overigens heeft de ontwikkelaar zich in de gesloten anterieure overeenkomst verbonden om de woningen levensloopbestendig te bouwen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.13. Indieners maken zich zorgen over het bewaken van de kwaliteit van de ontwikkeling

Indieners geven aan dat voor hen onduidelijk is wat er feitelijk wordt gerealiseerd, anders dan het aantal appartementen en de prijscategorieën. Zo ontbreken volgens indieners correcte gevelaanzichten met geluidwerende voorzieningen op de balkons, daarmee overeenkomende impressies van de bouwmassa en doorsneden en plattegronden met daarbij behorende maatvoeringen. Op basis van deze informatie kunnen



indieners niet anders dan bezwaar maken en verzoeken om het ontwerpbestemmingsplan te herzien. Verder wordt het wenselijk geacht dat de gemeente (meer) instrumenten en capaciteit ter beschikking heeft om de plannen (waarmee indieners kennelijk doelen op de bouwplannen) te becommentariëren en de kwaliteit van die plannen tijdens de planvorming en uitvoering te controleren.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt dat de hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd moet worden, waarbij geldt dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. Tevens regelt het bestemmingsplan dat 'gestapelde woningen' (appartementen) gebouwd worden, en dat het aantal woningen maximaal 64 bedraagt. Ook regelt het bestemmingsplan dat de bouwhoogte maximaal 13 meter mag bedragen, en voor de terug-liggende bovenste bouwlaag maximaal 16 meter. Binnen de contouren van deze regels kan een bouwplan worden ontwikkeld. Vervolgens kan aan het college van burgemeester en wethouders verzocht kan worden om een omgevingsvergunning te verlenen. Het bouwplan wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ter zake van de vergunningaanvraag worden in opdracht van de ontwikkelaar de benodigde vergunningstekeningen opgesteld. De omgevingsvergunning is op dit moment nog niet aangevraagd. Daartoe zal eerst het bestemmingsplan moeten zijn vastgesteld en in werking zijn getreden. De gemeente controleert of het bouwplan wordt uitgevoerd zoals het is vergund. Deze zienswijze van indieners heeft enkel betrekking op het, ter uitvoering van onderhavig bestemmingsplan, te realiseren bouwplan en raakt derhalve niet het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Overigens is ruimschoots gelegenheid geboden om kennis te nemen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2. Samenvatting en reactie op zienswijze 2

2.2.1. Indieners wil het groen behouden

De zienswijze richt zich tegen het weghalen van het groen wat nu tussen het terrein van de Tiny Houses en Langeweg 12 staat. Volgens het plan wordt een aantal bomen weggehaald. Dit zorgt nu juist voor wat groen en een natuurlijk afscheiding tussen beide plekken en hoeft niet weggehaald te worden. Het plaatsen van eventuele nieuwe bomen is dan ook niet nodig. Die hebben ten eerste nog tijd nodig om te groeien en het is totaal niet duurzaam om eerst beplanting weg te halen en daarna weer wat nieuws terug te plaatsen.

Reactie gemeente

Op de informatiebijeenkomst van 25 mei 2023 is dit punt tussen enkele bewoners van de Tiny Houses en ontwikkelaar besproken. In het beeldkwaliteitsplan – dat als bijlage bij de planregels is opgenomen – staat dat de bestaande groene omkadering zoveel mogelijk blijft gehandhaafd. Vanwege uitbreiding van de waterpartij is dat aan de zuidzijde niet mogelijk.

Op het terrein van de Tiny Houses is - als onderdeel van de ontwikkeling van die Tiny Houses - het deels verwijderde bosplantsoen hersteld en teruggeplant. Dit zorgt voor een groene afscheiding tussen de, vanaf de ontwikkellocatie gezien, eerste twee Tiny Houses (Langeweg 12a en 12b) en de voorliggende ontwikkellocatie. Nieuwe aanplant heeft de tijd nodig om tot volle wasdom te komen. De overige huisjes zijn gelegen achter de in



het plan gehandhaafde historische windsingel en tussen de nieuw aangeplante fruitbomen en tweede windsingel. Alle privacy gevoelige ruimten zoals de slaapkamer, woonkamer en de buitenruimte bevinden zich aan de zuidzijde van de Tiny Houses terwijl de ontwikkeling aan de noordzijde plaatsvindt.

De ontwikkelaar is op een later moment met enkele bewoners in overleg getreden om de mogelijkheden voor extra groen als afscherming te onderzoeken. Hoewel de ontwikkelaar streeft naar het behoud en terugplant van meer groen, is dat voor een groene omlijsting van de locatie niet extra nodig nu het terrein van de Tiny Houses zelf voorziet in een groene afscherming. De uitkomsten van deze overleggen zijn dan ook niet van invloed op de bepalingen van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

2.3 Ambtelijke wijziging conform de Raadsinformatiebrief d.d. 16 november 2023, welke onderdeel is van de besluitvorming.

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan voor de ontwikkeling aan de Langeweg 12 in Oud-Beijerland, ontvingen wij enkele zienswijzen. Naar aanleiding van zienswijze 1 heeft de ontwikkelaar de parkeergarage vergroot. Deze aanpassing zorgt niet alleen voor 23 extra parkeerplaatsen, maar is ook gunstig voor de inrichting op maaiveldniveau waar meer ruimte ontstaat voor de landschappelijke inpassing. De onderbouwing hiervan kunt u lezen in het raadsvoorstel (argument 1.2).

Inhoud

Kortgeleden liet de ontwikkelaar de gemeente weten dat de financiële haalbaarheid van het totale plan onder druk staat door de aanvullende kosten. Deze kosten worden onder andere veroorzaakt door de uitbreiding van de parkeergarage. Hierop vond op 30 oktober 2023 een gesprek plaats tussen de ontwikkelaar, de wethouder en gemeentelijk projectleider, om te komen tot een oplossingsrichting. Daarbij is leidend dat het plan doorgaat en dat daadwerkelijk gebouwd wordt, met daarbij de realisatie van een groot aantal goedkope en betaalbare woningen. Uiteindelijk kwamen partijen tot de oplossing om toe te staan dat de ontwikkelaar bij de verkoop parkeerplaatsen koppelt aan de woning. Op die manier is de financiële haalbaarheid van het project geborgd en wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze. Deze parkeerplaatsen worden gekoppeld aan de dure woningen en een aantal middeldure woningen. Specifiek voor deze middeldure woningen betekent dit dat er een verplichting is tot koop van een parkeerplaats (voor het dure segment zijn dit twee parkeerplaatsen). We hebben gekeken hoe we daarmee wel binnen de kaders van het gemeentelijke beleid kunnen blijven voor Wonen (30-40-30 regeling).

In een addendum bij de anterieure overeenkomst leggen we daarom de volgende afspraak met de ontwikkelaar vast.

In de huidige anterieure overeenkomst staat:

Het project bestaat uit het volgende woningbouwprogramma:

19 goedkope koopwoningen;

34 middeldure koopwoningen;

11 dure koopwoningen.



Aangepaste tekst in het addendum:

Het project bestaat uit het volgende woningbouwprogramma:

19 goedkope koopwoningen;

26 middeldure koopwoningen;

8 middeldure koopwoningen, met aanvullend een verplichte parkeerplaats ten bedrage van maximaal €25.000,- en daardoor een totale koopsom van maximaal €380.000,-;

11 dure koopwoningen, met aanvullend twee verplichte parkeerplaatsen.

Met deze aanpassing in het addendum blijven we voldoen aan de kaders van het gemeentelijk beleid voor de 30-40-30 regeling.

Aanpassing nota zienswijze

In het bestemmingsplan worden de aantallen woningen en prijscategorieën beschreven. Met deze ambtelijke wijziging passen wij de aantallen in de toelichting van het bestemmingsplan aan, conform het addendum.

3. Beantwoording van zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid

3.1 Samenvatting en reactie op zienswijze 1

Indieners geven aan tevens zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Uit de brief van 14 juli 2023 wordt opgemaakt dat in dat verband de volgende zienswijze naar voren is gebracht.

3.1.1 Er is strijdigheid met het gemeentelijk beleid ten aanzien geluidbelaste woningen

Indieners merken op dat uit bijlage 2 van de plantoelichting blijkt dat niet alle geluidbelaste appartementen een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde hebben. Naar hun mening wordt daarom niet voldaan aan de van gemeentewege gestelde eisen. Verzocht wordt om de betreffende plattegronden te herzien.

Reactie gemeente

Bijlage 2 bij de plantoelichting ziet toe op berekeningen voor de duurzaamheidsmaatregelen (zie bovenstaande reactie onder punt 2.4.1 van deze nota) en is niet relevant voor de toets aan het gemeentelijk geluidsbeleid. Bijlage 3 van de plantoelichting is hiervoor relevant. In het rapport Akoestisch onderzoek Langeweg 12 te Oud-Beijerland, opgesteld door M+P raadgevende ingenieurs BV en als bijlage 3 opgenomen bij de plantoelichting, is het volgende geconcludeerd: "Het gemeentelijk beleid stelt dat alle woningen moeten zijn voorzien van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Aan het aspect geluidsluwe gevel wordt voor alle woningen voldaan omdat de gevels ter plaatse van de galerijen geluidsluw zijn. De buitenruimten bevinden zich aan de geluidbelaste gevels. Voor de 1e t/m 3e verdieping zijn dit balkons, de woningen op de 4e verdieping hebben een dakterras". Er worden maatregelen getroffen om de geluidbelasting op de buitenruimten te verlagen. De maatregelen stonden beschreven in het ontwerpbesluit hogere waarde dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en bestonden uit het toepassen van volledige balkonbeglazing.

Door de zienswijze hebben we de geluidwerende voorzieningen opnieuw onderzocht. Zie ook onze reactie onder punt 2.1.5. en 2.1.6.



Ook de gemeente is van mening dat de eerder voorgestelde oplossing voor de geluidwerende voorzieningen (met volledige balkonbeglazing) van invloed is op het architectonisch beeld en de beeldkwaliteit. De ontwikkelaar heeft vervolgens gezocht naar de beste balans tussen geluidsmaatregel en beeldkwaliteit. Dit heeft geresulteerd in een voorstel om een glazen balustrade (met hekwerk) toe te passen tot een hoogte van 1.50m in combinatie met geluidsabsorberende plafondplaten. Daarmee wordt een geluidsluwe buitenruimte op zithoogte gerealiseerd dat binnen de geluidsruimte blijft van het eerder opgestelde ontwerpbesluit hogere waarde. Dit wordt aangetoond met een aanvullende akoestische motivering, die we als bijlage bij het bestemmingsplan opnemen. Aanvullend beschikt het plan over een geluidsluwe gemeenschappelijke buitenruimte in de binnentuin. Ieder appartement is voorzien van een geluidsluwe gevel.

We passen het besluit hogere waarde op dit punt aan. Deze maakt deel uit van het bestemmingsplan. Ook is een impressie gemaakt van de nieuwe architectonische uitstraling die daarmee voldoet aan de eerder opgestelde beeldkwaliteit. De impressie nemen we als beeld op in de plantoelichting.

In artikel 6.2.2. onder f. van de planregels regelen we dat de woningen zijn toegestaan als de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere waarde (voor wegverkeerslawaaï). Bij de omgevingsvergunningsaanvraag wordt hier op getoetst.

Conclusie

Deze zienswijze geeft **aanleiding** om het hogere grenswaarden besluit aan te passen.



4. Voorgestelde wijzigingen

4.1. Aanvulling plantoelichting paragraaf 3.2. Verkeer en parkeren, onderdeel parkeren.

De nieuwe tekst luidt:

Parkeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard hebben op 6 juli 2021 de nota 'Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard' vastgesteld. De gemeente heeft de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 overgenomen voor het bepalen van de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept.

In de parkeerkencijfers van CROW bestaat onderscheid naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Op basis van de adressendichtheid (CBS) is de stedelijkheidsgraad van een kern bepaald. Binnen de Hoeksche Waard is Oud-Beijerland matig stedelijk, Numansdorp, Strijen, 's-Gravendeel en Puttershoek zijn weinig stedelijk en de overige kernen zijn niet stedelijk.

Voor de indeling naar stedelijke zone (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied) gelden geen richtlijnen. In de nota 'Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard' is aangegeven dat binnen de bebouwde kom van de niet-stedelijke kernen geen onderscheid wordt gemaakt naar stedelijke zone, omdat het mobiliteitsgedrag daar niet afhankelijk is van de locatie. Voor de overige kernen is in de nota een apart centrumgebied gedefinieerd (verwezen wordt naar bijlage 1 van de nota, Afbeeldingen gebiedsbegrenzing). Gezien de omvang van de kernen is verder geen onderscheid naar schil centrum en rest bebouwde kom gemaakt.

De nota hanteert het uitgangspunt dat parkeren binnen het uitteefbare gebied wordt opgelost ('parkeren op eigen terrein'). Wanneer dit niet volledig mogelijk is, kan van dit uitgangspunt worden afgeweken. Voorwaarde daarbij is dat geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat. Eén van de in de nota 'Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard' genoemde afwijkingsmogelijkheden is de aanwezigheid van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-haltes. Zo is R-net (een netwerk van bussen, trams, metro's en treinen in en om de Randstad die voor frequente en snelle verbindingen zorgt) een vorm van Hoogwaardig Openbaar Vervoer. In de huidige dienstregeling verzorgen vijf reguliere buslijnen voor de ontsluiting met openbaar vervoer van Oud-Beijerland. Daarnaast rijdt in Oud-Beijerland nog een aantal scholierenlijnen en twee buurtbuslijnen. Huidige haltes (dichtbij het plangebied) zijn de haltes Koninginneweg en Maseratilaan, deze haltes worden aangedaan door de lijnen 160, 170, 171 en 172.

Tussen Oud-Beijerland en Rotterdam is de realisatie een R-netverbinding gepland. Deze ontwikkeling hangt samen met de realisatie van Stougjeswijk, voorzien vanaf 2025. De locatie Langeweg 12 ligt dan binnen het invloedsgebied van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk. Overige buslijnen zullen bij de komst van R-net gewijzigd worden, of opgenomen worden in de R-net-verbinding. Een R-net halte is voorzien in de directe nabijheid van Langeweg 12, ongeveer ter hoogte van de Tiny houses.

Het plangebied ligt buiten het voor de kern Oud-Beijerland gedefinieerde 'centrumgebied' en binnen de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. De nota biedt de gelegenheid om rekening te houden met toekomstig gebruik, bijvoorbeeld openbaar vervoervoorzieningen zoals R-Net. Binnen een straal van 750 meter wordt rondom HOV- en R-net haltes de stedelijke zone aangemerkt als 'Centrum' met de daarbij behorende lagere parkeercijfers dan de overige stedelijke zones.

Om niet afhankelijk te zijn van de komst van R-netverbinding, is ook gekeken of er meer parkeerplaatsen gegenereerd kunnen worden. Als de korting van R-net niet meegerekend wordt dan is een aantal van 113 parkeerplaatsen nodig (23 extra). Door het vergroten van de parkeergarage (binnen het bouwvlak) is het mogelijk om dit aantal te realiseren. Dit is gunstig voor de inrichting op maaiveldniveau waar meer ruimte ontstaat voor de landschappelijke inpassing. Beide berekeningen zijn onderstaand weergegeven.

Parkeernormering met R-net

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers

Funcities		Centrumgebied (gemiddeld)	Aandeel bezoekers
Koop, etage, goedkoop	1,3 per woning	waarvan 0,3 per woning	
Koop, etage, midden	1,4 per woning	waarvan 0,3 per woning	
Koop, etage, duur	1,6 per woning	waarvan 0,3 per woning	

Op basis van de normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Parkeerbalans nieuwe situatie.

Funcities	Typologie	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Woningen	koop, etage, goedkoop	1,3	19	24,7
Woningen	koop, etage, midden	1,4	34	47,6
Woningen	koop, etage, duur	1,6	11	17,6
Totaal			64	90 (afgerond)

Ondergrondse parkeergarage met 27 parkeerplaatsen en 64 parkeerplaatsen op maaiveldniveau (eigen terrein)

Parkeernormering zonder R-net

Actualisatie van tabel

Ondergrondse parkeergarage met 53 parkeerplaatsen en 60 parkeerplaatsen op maaiveldniveau (eigen terrein)

Indicatieve schets van de buitenruimte

Indicatieve schets van de buitenruimte

Dit betekent dat kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeerkencijfers. In artikel 11 van de planregels van het voorliggende bestemmingsplan Langeweg 12 is met betrekking tot het parkeren een zogenoemde dynamische verwijzingsregeling opgenomen. Of op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien wordt op basis van die regeling beoordeeld aan de hand van in de gemeentelijke parkeernota, zoals deze parkeernota geldt ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, opgenomen parkeerkencijfers. B&W kunnen bovendien met toepassing van het tweede lid van artikel 11 van de planregels afwijken van de dan geldende parkeerkencijfers, indien redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat het bouwplan waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt aangepast om alsnog in voldoende parkeerruimte te kunnen voorzien of indien op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.2. vervanging stikstofberekening

Aanpassing 6.3.1. aan nieuwe Aerius-calculator 5 oktober 2023.

Op 5 oktober 2023 is een geactualiseerd versie van de Aerius-calculator beschikbaar. De conclusies blijven hetzelfde. De nieuwe berekeningen worden als bijlage 7 bij het bestemmingsplan opgenomen als vervanging van de huidige bijlage 7.

4.3 verbeteren verwijzing naar beeldkwaliteitsplan

Gebleken is dat de borging van de landschappelijke inpassing in het beeldkwaliteitsplan niet op een logische plaats. Deze was als strijdig gebruik gekoppeld aan de woonbestemming terwijl het inrichtingsplan strekt over de bestemmingen Groen, Water en Verkeer-verblijfsgebied. Zodoende stellen we een verbeterde verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan voor. Artikel 6.3.2. voorwaardelijke verplichting vervalt. Een nieuw artikel onder Algemene gebruiksregels voegen we toe met de volgende bepaling:

Artikel 9 Algemene gebruiksregel

Artikel 9.2 Voorwaardelijke verplichting - Beeldkwaliteit

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in artikel 3.1 onder a t/m g (Groen), artikel 4.1 onder a t/m g (Verkeer-verblijfsgebied), artikel 5.1 onder a en b (Water) en artikel 6.1 onder c en d (Wonen) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de bijlagen bij de toelichting van het plan opgenomen Beeldkwaliteitsplan Langeweg 12 Oud-Beijerland – Hoeksche Waard, teneinde te komen tot een goede landschappelijke en duurzame inpassing van de op het bouwperceel op te richten woongebouw, met dien verstande dat de landschappelijke en duurzame inpassing uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van het woongebouw dient te worden gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

4.4 aanpassingen geluidsmaatregelen

Naar aanleiding van de zienswijzen is nogmaals gekeken naar de geluidsmaatregelen in relatie tot het architectonische beeld. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de geluidsmaatregelen. Deze wijziging leidt tot een aanpassing van de planttoelichting (paragraaf 6.1.3.1) en het besluit hogere waarde.

De aanvullende onderbouwing (memo M+P van 3 oktober 2023) voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan.

4.5. opnemen nieuwe gevelimpressie



4.6 Aantallen woningen en prijscategorieën

In het bestemmingsplan worden de aantallen woningen en prijscategorieën beschreven. Met deze ambtelijke wijziging passen wij de aantallen in de toelichting van het bestemmingsplan aan, conform het addendum.

