

Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties

Ontwerpbestemmingsplan Margrietstraat 2 - Graaf van Egmondstraat 46-48 Oud-Beijerland



1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Margrietstraat 2 - Graaf van Egmondstraat 46-48 Oud-Beijerland' voorziet in het slopen van een voormalig kerkgebouw en voormalige school en het realiseren van 50 appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij één zienswijze. De zienswijze vatten wij samen en beantwoorden wij. Daarnaast is er aanleiding om één ambtelijke aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Voor deze woningen is een besluit hogere waarde noodzakelijk. Het ontwerpbesluit legden wij gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tegen dit besluit ontvingen wij geen zienswijzen.

1.1 Zienswijzen

Indieners van de zienswijzen

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

Indiener van de zienswijze

Nr.	Naam	Registratienummer
1	Indiener 1	DOC-230870



2 Beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

Indiener vraagt in het algemeen om het bestemmingsplan niet vast te stellen of anders gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aantal bouwlagen te verminderen en een zorgvuldiger bestemmingsplan op te stellen op basis van gedegen onderzoek, toelichting en belangenafwegingen in het kader van de genoemde punten. Hieronder zijn de standpunten nader toegelicht.

2.1.1 Stedenbouwkundig

De bouwhoogte en bouwmassa van het plan vinden indieners veel te groot in verhouding tot de omgeving. Het ontwerp sluit stedenbouwkundig niet aan op de bestaande woonomgeving. De omgeving bestaat grotendeels uit woningen van twee bouwlagen en een kapverdieping. Het ontwerp is een nagenoeg en groot blok (zie bijlage 2, figuur 2.3 en 2.4). De beperkt terug liggende bouwlaag maakt dit niet anders. Daarbij zijn de gebouwen in de buurt die ook appartementen betreffen wel op zodanige wijze gebouwd dat het inpast.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd en gemotiveerd dat de stedenbouwkundige opzet passend is in deze omgeving en op deze locatie. Het gaat om 3 bouwlagen en een plat dak. Initiatiefnemers hebben rekening gehouden met de hoogte door de 3e bouwlaag 'terug' te leggen ten opzichte van de 2 lagen eronder. Deze locatie heeft een bouwhoogte die niet veel afwijkt van de omliggende woonpercelen in het bestemmingsplan. Hierbij bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6 en 10 meter. De huidige bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan voor het kerkgebouw en de school zijn beperkter van hoogte. Bij een inbreidingslocatie in een bestaand dorpsgebied sluiten we aan bij de hoogte van de omliggende panden. Zowel de stedenbouwkundige inpassing als de beeldkwaliteit zijn getoetst en als passend beoordeeld in deze woonwijk.

Conclusie

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

2.1.2 Schaduwwerking/bezonnings

Indiener verwacht veel last van schaduwwerking te hebben. Er is geen bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan met een bezonningschema/ schaduwwerking. Dit is vanaf het begin al aangekaart als zorg (zie bijlagen 'Uitkomsten omgevingsdialoog' bij het bestemmingsplan). In de tweede bijeenkomst is daar zijdelings op teruggekomen. Vragen hierover werden echter niet adequaat beantwoord. Stukken over de bezonnings zijn niet gedeeld of toelicht. In het bestemmingsplan wordt bezonnings geheel niet genoemd. Daardoor lijkt het er niet op dat de belangen van de omwonenden in dit kader serieus zijn genomen. Dit getuigt niet van de vereiste zorgvuldigheid.

Het is nu niet duidelijk of voor de woning van indiener aan de TNO-normen voldoet. Wordt er voldaan aan ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.



Reactie

De door indiener aangegeven TNO-normen zijn geen wettelijke vereiste of wettelijke norm. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waarin de schaduwwerking van het nieuwe bouwvolume is beoordeeld. Deze bezonningsstudie was beschikbaar op de website van initiatiefnemer en tijdens de bijeenkomst voor omwonenden. De schaduwwerking van het nieuw pand is wezenlijk anders dan de oude situatie. Desalniettemin blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduw ten gevolge van het nieuwe gebouw. In vergelijking met de situatie van het huidige bestemmingsplan is er een minimale hoeveelheid extra schaduw op de voorgevels van de woningen aan de Margrietstraat. Op de achtertuinen is geen extra schaduwwerking voorzien. De nieuwe situatie met betrekking tot lichtinval, zon en schaduw – zowel voor de nieuwe als de bestaande bebouwing – wordt op deze plek in Oud-Beijerland aanvaardbaar bevonden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Wij voegen het onderzoek naar de bezonning toe als bijlage bij de stukken van het bestemmingsplan.

2.1.3 Privacy

Het toekomstige plan heeft een grote impact op privacy en woongenot van de omgeving en woning van indiener, doordat sprake is van 3 bouwlagen met ramen en balkons. Er is geen belangenafweging gemaakt over de gevolgen voor de omwonenden voor wat betreft privacy. De huidige planregels waarborgen helemaal niet dat de privacy van de omwonenden wordt beschermd. In de bijeenkomsten zijn de zorgen over aantasting van de privacy meermaals genoemd (zie bijlagen 'Uitkomsten omgevingsdialoog' bij het bestemmingsplan).

Het is nu niet duidelijk waar de ramen en balkons zitten ten opzichte van de woning van Indiener. Het is niet duidelijk of er slaapkamers aan de straatzijde komen of juist de woonkamer of keuken. Met de laatste twee opties zal de aantasting van de privacy groter zijn. Dit zou wel in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd.

Ook voorzieningen die kunnen worden getroffen die een afschermende werking kunnen bieden zijn niet overwogen dan wel in het bestemmingsplan opgenomen. Dit zou geborgd kunnen worden met een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De meest gewenste oplossing is om de hoogte van het bouwplan te beperken tot twee bouwlagen. Al met al is het privacybelang van de omwonenden niet serieus genomen. Het bestemmingsplan is mijns inziens daarmee in strijd met de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

De impact op de privacy is een aspect dat meegewogen wordt bij het toelaten van een nieuw gebouw op het perceel aan de Margrietstraat- Graaf van Egmondstraat. In de huidige situatie is geen sprake van woningen en/of een tweede bouwlaag. Bij een inbreidingslocatie kunnen er effecten zijn op de omgeving. Het bouwvlak voor de woningen ligt verder van de perceelsgrens dan het oorspronkelijke bouwvlak voor de maatschappelijke functie. Hierdoor liggen de nieuwe woningen op minimaal 18 meter (1^e en 2^e bouwlaag) afstand van de woningen aan de Margrietstraat. Wij kunnen de indeling/inrichting binnen de woning niet vastleggen in het bestemmingsplan. Er heeft een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden en de voorgestelde planontwikkeling wordt op deze plek in het dorp aanvaardbaar geacht.



Tijdens de informatiebijeenkomsten zijn plattegronden gedeeld die meer inzage geven in de kamerindeling. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt definitief duidelijk waar de ramen en balkons zitten ten opzichte van de woning van Indiener. Op grond van het burgerlijk wetboek zijn waarborgen geregeld met oog op de privacy voor ramen binnen 2 meter van de perceelsgrens. Daar is hier geen sprake van.

Conclusie

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

2.1.4 Parkeren

De verwachte parkeersituatie wordt in de plannen gunstiger voorgesteld dan de werkelijkheid. In het bestemmingsplan wordt toegelicht dat rekening wordt gehouden met 56 parkeerplaatsen voor de appartementen en de 'woonkamer'.

Er wordt toegelicht dat de parkeerbehoefte van de vervallen functies van de parkeerbehoefte van de nieuw bouw mag worden afgetrokken. Het is niet realistisch dat er voldoende parkeerplaatsen zijn, omdat de parkeerplaatsen van de te vervallen functie in de huidige situatie namelijk vrijwel niet voor de te vervallen functie gebruikt worden (zie bijlage 2, foto 2.2). Deze plekken worden door de omliggende bewoners gebruikt. Dit betekent dus dat voor de omliggende bewoners er 27 parkeerplekken in het openbare gebied vervallen. Volgens indiener zijn onjuiste conclusies getrokken. Een oplossing hiervoor is het terugbrengen van het aantal appartementen zodat de parkeerdruk minder wordt.

Reactie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte op eigen terrein heeft de gemeente beleid vastgesteld. Ontwikkelingen worden altijd getoetst aan dit beleid, dit voorkomt willekeur. In de 'Beleidsregels houdende regels omtrent de parkeernormen' (2021) staat dat bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening mag worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie in het bestemmingsplan. Hiervoor worden de parkeernormen gebruikt die gebaseerd zijn op de kencijfers van het CROW. Op basis van de berekening realiseert initiatiefnemer de benodigde extra parkeerplaatsen en voldoet hij hiermee aan de 56 parkeerplaatsen die nodig zijn voor zijn ontwikkelingsplan. De gevolgen van de bestemmingswijziging voor de lokale parkeersituatie worden daarom aanvaardbaar geacht.

Conclusie

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

2.1.5 Verkeer

Indiener merkt op dat er geen meting is gedaan van de bestaande verkeersbewegingen in de huidige situatie (in de praktijk). Er is alleen aangegeven dat de voormalige gebruiksfuncties (in theorie) eveneens verkeer genereerden. Maar de nieuwe situatie genereert veel meer verkeersbewegingen dan de werkelijke huidige situatie. In het ontwerpbestemmingsplan geeft men geen juiste voorstelling van de verplaatsingen en er is een juiste meting van de huidige verkeersbewegingen nodig.

Reactie



Er is in de berekening uitgegaan van meer woningen (54 i. p.v. 50 woningen). In het onderzoek is aangegeven dat er weliswaar geen sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, maar dat desondanks de extra verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt beperkt zal zijn, zeker in relatie tot het voormalig verkeersaanbod vanwege de Thomaskerk en het schoolgebouw op de omringende wegen. De verkeersgeneratie van de nieuwbouw is wel specifiek meegenomen in de aannames.

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zijn de verkeersbewegingen opgenomen. In dit onderzoek rekende het bureau met verkeersbewegingen volgens de wettelijke bepalingen. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling berekenen we de verkeersbewegingen en toename van het verkeer als gevolg van de planontwikkeling. Er wordt daarbij terecht uitgegaan van de bestaande situatie op basis van het geldende bestemmingsplan. Indien er geeft aan dat er nu minder gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, waardoor er in de praktijk minder verkeersbewegingen zijn. Dat doet echter niets af aan de juistheid van de berekening.

Conclusie

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

2.1.6 Geluidhinder

Er is een overschrijding van de geluidsbelasting op de nieuwbouw. Dit wordt echter neergezet alsof dit minimaal is, maar een toename van bijvoorbeeld 48 naar 50 dB is veel hoger dan een toename van 2 naar 4 dB doordat dB exponentieel toeneemt. Indieners verwachten dat door de bouw, de geluidshinder ook voor de huidige bewoners toeneemt tot boven de norm. Hier wordt geen rekening mee gehouden bij de afweging. Het optreden en de ervaring van geluidhinder kan als een teken worden gezien dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Reactie

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Aspecten zoals geluid en mogelijke hinder voor bedrijven spelen hierbij een rol. Wij moeten onderzoeken of het plan een dussdanig nadeel met zich meebrengt, dat er geen sprake meer is van een goed woon- of leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door het wegverkeer afkomstig van de Van Egmondstraat en de Margrietstraat in Oud-Beijerland. Er moet voor de 50 appartementen een hogere waarde worden vastgelegd van 50 dB (Van Egmondstraat) en 52 dB (Margrietstraat). Op basis van het geluidbeleid mag bij woningen in de bebouwde kom een hogere waarde worden vastgesteld van maximaal 63 dB. Daar wordt bij dit plan aan voldaan. Uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat er in de nieuwe situatie daarom geen sprake is van een onaanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Het vaststellen van een hogere waarde ziet toe op de nieuwe woningen en niet op de omgeving of de bestaande woningen van omwonenden. Wettelijk gezien is er geen aanleiding om iets te doen met de bestaande woningen. Gezien de uitkomst van het akoestisch onderzoek valt echter aan te nemen dat ook voor de bestaande woningen de maximale waarde niet wordt overschreden en hier nog sprake is van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat.



Conclusie

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

2.1.7 Toegestane aanpassingen

Op grond van artikel 10.1 van de bestemmingsplanregels mag met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor o.a. het overschrijden van bouwgrenzen, voor balkons (tot 2,5 m in de richting van de weg (sub g) en tot maximaal 10 % van gegeven maten (sub a). Voorwaarde is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de punten uit artikel 10.2. Indiener vraagt waarborgen op te nemen dat de aangegeven hoogtes niet overschreden worden en de woningen en balkons niet dichterbij de weg mogen komen.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan geeft de kaders waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden bij de realisatie van zijn bouwplan. Na de bestemmingsplanprocedure dienen de initiatiefnemers een aanvraag om omgevingsvergunning in voor het bouwen van het gebouw. Pas na toetsing van deze aanvraag is duidelijk of het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan.

Wij kunnen op voorhand geen waarborgen geven dat het plan voldoet aan het bestemmingsplan of een waarborg dat wij in de toekomst niet meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 10 algemene afwijkingsregels. Mocht het bouwplan niet geheel voldoen aan het bestemmingsplan dan volgt een nadere afweging, waarvoor de voorwaarden zijn aangegeven in artikel 10.2.

Conclusie

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

2.1.8 Ontbrekende bijlage

In de toelichting staat dat er een bijlage is genaamd 'Zienswijzenota en overlegreacties PM'. Deze bijlage is niet te raadplegen op de landelijke website Ruimtelijkeplannen.

Reactie

Het klopt dat de Zienswijzenota als bijlage ontbreekt bij de stukken die bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage liggen. Deze bijlage stellen wij op nadat wij alle ingekomen zienswijzen hebben behandeld en van een reactie voorzien. Dit gebeurt na afloop van de zienswijze termijn. Vandaar dat dit als PM (Pro Memorie) is aangegeven in de ontwerpstukken. Bij het definitieve besluit voegen wij de zienswijzenota toe aan de stukken van het bestemmingsplan. De stukken stellen wij daarna opnieuw beschikbaar via de landelijke website 'Regels op de kaart' (voorheen 'ruimtelijkeplannen').

Conclusie

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



2.1.9 zorgvuldigheid

Indiener heeft het gevoel dat de belangen van de omwonenden niet zorgvuldig zijn meegewogen. Tijdens de bijeenkomsten voor omwonenden zijn de zorgen over o.a. aantasting van de privacy en schaduwwerking meermaals genoemd (zie bijlagen 'Uitkomsten omgevingsdialog' bij het bestemmingsplan). Maar hier is tijdens de bijeenkomst of in het bestemmingsplan niet serieus op in gegaan.

Reactie

De initiatiefnemers geven aan dat zij met de bewoners in gesprek zijn gegaan tijdens de informatie avonden en dat zij daarnaast ook bereikbaar waren voor gesprek of het geven van informatie. Tijdens de bijeenkomsten verwezen initiatiefnemers naar de website waarop beschikbare informatie en afwegingen staan.

Uit de verslaglegging van de bijeenkomsten (website) is op te maken dat initiatiefnemers de zorgen geïnventariseerd hebben en dit nader hebben onderzocht (o.a. met een bezonningsstudie en herinrichten parkeervoorziening). Na de bijeenkomsten hebben zij de diverse belangen meegewogen bij de verdere planvorming. Wij hebben daarmee niet de indruk dat de belangen van omwonenden niet zorgvuldig zijn meegewogen.

Conclusie

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



3. Ambtshalve aanpassing

3.1 Ondergeschikte bouwdelen

Door de zienswijze merkten wij een omissie op in artikel 2.10 van de bestemmingsplanregels (Wijze van meten voor ondergeschikte bouwdelen). Het artikel geeft aan welke bouwdelen buiten beschouwing blijven bij het toetsen van het bouwplan aan bouwgrenzen en bouwhoogtes in het bestemmingsplan. Hieronder vallen o.a. balkons, overstekende daken en bouwlagen. In de (nieuwe) regels van het ontwerp bestemmingsplan is 2,5 meter als overschrijdingsmogelijkheid opgenomen.

De overschrijdingsgrens van 2,5 meter (o.a. voor balkons) is echter ook opgenomen in artikel 10 Algemene afwijkingsregel onder 10.1 g. Hierin is bepaald voor welke gevallen het college met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarden hiervoor zijn aangegeven in artikel 10.2.

Dit geeft onduidelijkheid of een overschrijding nog past binnen het bestemmingsplan. De bedoeling was om voor artikel 2.10 (wijze van meten) aan te sluiten bij het huidige bestemmingsplan Correctieve herziening bestemmingsplan wonen, waarin de toegestane overschrijding van bouwgrenzen en -hoogten maximaal 1 meter bedraagt. Hiervoor is dan geen afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan nodig. In de nieuwe regels van het ontwerp bestemmingsplan is echter ten onrechte 2,5 meter als overschrijdingsmogelijkheid opgenomen.

Conclusie

Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Door deze omissie (ambtshalve) te herstellen, sluiten we aan bij het onderliggende bestemmingsplan Correctieve herziening bestemmingsplan wonen. De indiener van zijn zienswijze heeft hierdoor ook meer zekerheid dat er een nadere afweging volgt voor (ondergeschikte) bouwdelen die de bouwgrenzen of bouwhoogtes met meer dan 1 meter overschrijden.

De regels van het bestemmingsplan passen wij met een ambtshalve wijziging aan op de volgende wijze

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen, en overstekende daken en bouwlagen en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en -hoogten niet meer dan **1 m** bedraagt.