



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeswijk', ontwerpexploitatieplan 'Stougjeswijk' en ontwerpbesluit hogere waarden geluid.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	
1.1 Inleiding	3	
1.2 Procedure	4	
1.3 Overzicht zienswijzen	5	
2. Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen	6	
2.1 Inleiding	6	
2.2 Zienswijzen	7	
3. Wijzigingen	38	
3.1 Inleiding	38	
3.2 Overzicht wijzigingen	38	
4. Bijlagen	40	



1. Inleiding

1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het Ontwerpbestemmingsplan “Stougjeswijk” (met identificatienummer NL.IMRO.1963.BPStougjeswykOBL23-ON01) en het Ontwerpexploitatieplan “Stougjeswijk” (met identificatienummer NL.IMRO.1963.EPStougjeswykOBL23-ON01) behandeld.

Een consortium van projectontwikkelaars is voornemens om samen met de gemeente Hoeksche Waard het gebied Stougjeswijk te transformeren tot een woonwijk met circa 2.485 woningen. Er zal sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma om zo een gevarieerde dorpsuitbreiding te maken voor verschillende doelgroepen met alle voorzieningen binnen handbereik. Zo komen er eveneens commerciële- en maatschappelijke voorzieningen, maar ook mobiliteitsfuncties (zoals een R-net). Tenslotte wordt het nieuwe woon- en werkgebied adequaat ingepast met respect voor natuur, landschap en cultuurhistorie om zo voldoende ruimte te hebben voor groen- en water/natuurruimtes.

Het plan kent een lange aanlooptijd. De ontwikkeling van de plannen is al gestart in de voormalige gemeente Oud-Beijerland. De plannen zijn verschillende keren doorontwikkeld, waarbij steeds de laatste inzichten, beleidsuitgangspunten en -regels in acht zijn genomen. Het resultaat is nu een plan voor een complete, gevarieerde wijk.

Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken en toont aan dat de gewenste ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Opgemerkt wordt dat dit een bestemmingsplan is met verbrede reikwijdte, zoals bedoeld in de Crisis- en herstelwet (Chw).

De locatie voor de beoogde nieuwe woonwijk Stougjeswijk is gelegen aan de oostkant van de kern Oud-Beijerland, aansluitend op de bestaande woonwijk ‘Poortwijk’. Het betreft een hoofdzakelijk agrarisch gebied van circa 77 hectare (deels in gebruik ten behoeve van tuinbouw) met verspreid liggend bedrijfsbestemmingen, enkele woonbestemmingen en enkele maatschappelijke bestemmingen. Het gebied ligt ingekapseld tussen de infrastructuur van de Stougjesdijk aan de westzijde en de N217 die slingert langs de noord- en oostelijke zijde van het plangebied richting de zuidelijke zijde, tot waar deze weer kruist met de Stougjesdijk.



1.2 Procedure

Ter inzage

Het Chw ontwerp bestemmingsplan 'Stougjeswijk', het ontwerpbesluit hogere waarden (Wet geluidhinder), het ontwerp exploitatieplan 'Stougjeswijk' en alle bijlagen hebben van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Deze termijn is met 3 weken verlengt omdat het ontwerpbesluit hogere waarden pas later digitaal raadpleegbaar was.

Het ontwerp was analoog (op afspraak) raadpleegbaar op het gemeentehuis te Maasdam en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap Hollandse Delta en diensten van provincie en rijk.

De zienswijzen zijn, op 1 zienswijze na, allen ontvangen binnen de termijn, zoals geregeld in de Awb. De ene zienswijze buiten de termijn, is enkel een dag buiten de termijn ingediend. Gelet op de minimale overschrijding van de termijn, wordt de zienswijze meegenomen in de beantwoording.

Opgemerkt wordt dat er voor de omwonenden van het plangebied alsook belangstellenden op woensdagavond 14 september 2023 en woensdagavond 4 oktober 2023 een informerende inloopavond is georganiseerd geweest, hieruit is aanvullende informatie opgehaald. Met deze opgehaalde informatie is het ontwerpbestemmingsplan op voorhand al verder aangescherpt. Van deze avond is een participatieverslag gemaakt, welke als bijlage 16 bij het bestemmingsplan is bijgevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is met verschillende (vertegenwoordigers van) indieners gesproken over de zienswijze. Doel van deze gesprekken was verduidelijking van de zienswijze. Ook is er op 19 mei 2025 nog een informatiebijeenkomst geweest om de voorgestelde (grote) wijzigingen toe te lichten aan indieners en andere belangstellenden. Een kort verslag is toegevoegd aan het participatieverslag (bijlage 16 bij het bestemmingsplan). De grootste wijziging is de verplaatsing van de wijkontsluiting aan de noord- en zuidzijde van de Stougjesdijk naar de buitenkant van de wijk met een ontsluiting op de N217.

Wijzigingen

In paragraaf 2.2 worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Ten slotte wordt in de conclusie aangegeven of de zienswijze (gedeeltelijk) aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

Alle wijzigingen, zowel vanuit de zienswijzen als ambtshalve wijzigingen, zijn opgenomen in hoofdstuk 3.



1.3 Overzicht zienswijzen

Indieners van de zienswijzen

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

Nr	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1	Evides	11 januari 2024	Z/24/229057
2	Connexxion	12 januari 2024	Z/25/333649
3	Rijkswaterstaat	12 januari 2024	Z/25/333648
4	Waterschap Hollandse Delta	23 januari 2024	Z/24/230359
5	Provincie Zuid-Holland	26 januari 2024	Z/24/230480
6	Protestantse Gemeente te Mijnsheerenland, Greupkerk	31 januari 2024	Z/24/230432
7	RED Vastgoed	31 januari 2024	Z/24/230883
8	Lidl Nederland	07 februari 2024	Z/24/231382
9	Ontwikkellende partijen	20 februari 2024	Z/24/232811
10	Hoekschewaards Landschap	22 februari 2024	Z/24/233067
11	Indiener 1	02 januari 2024	Z/24/228004
12	Indiener 2	20 januari 2024	Z/24/229747
13	Indiener 3	21 januari 2024	Z/24/229935 en Z/24/233336
14	Indiener 4	23 januari 2024	Z/24/230146
15	Indiener 5	24 januari 2024	Z/24/230302
16	Indiener 6	24 januari 2024	Z/24/230147
17	Indiener 7	31 januari 2024	Z/24/230877
18	Indiener 8	16 februari 2024	Z/24/232355
19	Indiener 9	17 februari 2024	Z/24/232550 en Z/24/232771
20	Indiener 10	18 februari 2024	Z/24/232471 en Z/24/232770
21	Indiener 11	19 februari 2024	Z/24/232633
22	Indiener 12	20 februari 2024	Z/24/232784
23	Indiener 13	20 februari 2024	Z/24/232821



2. Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

2.1 Inleiding

Door verschillende betrokkenen zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als indiener(s).

Het college van Burgemeester en wethouders heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en afgewogen.

Enkele zienswijzen gaan over dezelfde onderwerpen. We proberen om de beantwoording zoveel mogelijk gezamenlijk te doen. Hierdoor wordt er soms verwezen naar de beantwoording van andere zienswijzen.



2.2 Zienswijzen

2.2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van Evides

Evides heeft een zienswijze gegeven op het bestemmingsplan, om een betrouwbare drinkwaterlevering aan ruim 2,5 miljoen klanten in Zuidwest Nederland te garanderen. Aan de rand van het plangebied is een 600 mm drinkwatertransportleiding gelegen, dit is een waterleiding met een vitale functie voor de drinkwatervoorziening van de regio en is daarom wat betreft indiener relevant vanuit planologisch oogpunt. Men verzoekt daarom dan ook om voor deze leiding een dubbelbestemming op te nemen, middels de bestemming 'Leiding - Water' met een strook van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van deze leiding. Men heeft daartoe een regelvoorstel in de zienswijze opgenomen.

Reactie college:

De belangen van Evides worden erkend. De voorgestelde aanpassing aan het bestemmingsplan wordt verwerkt en zal de genoemde dubbelbestemming op de plankaart en in de regels worden opgenomen. De dubbelbestemming zal conform het digitale leidingbestand van Evides worden ingetekend. De regels zullen één op één worden overgenomen van het gedane regelvoorstel in de zienswijze.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de plankaart en in de regels zal een dubbelbestemming worden opgenomen. Deze zal ook beschreven worden in de toelichting.



2.2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van Connexxion

Connexxion heeft een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan, waarbij men hoofdzakelijk reageert op de toekomstige ontsluiting van Stougjeswijk met het openbaar vervoer.

- a. Wat betreft pagina 18 van het bestemmingsplan vraagt indiener inzake de quote *“Hoewel het R-Net een verbetering betekent, is het belangrijk na te gaan wat de toegevoegde waarde is van het vervangen van bestaande routes en hoe de implementatie het beste kan worden uitgevoerd om een verbetering op te leveren in vergelijking met het huidige OV-netwerk”* of dit de visie is van de opsteller van het bestemmingsplan, de ontwikkelaars, de gemeente of de provincie Zuid-Holland als concessieverlener? En daarbij vraagt zich men eveneens af welke partij(en) gaan na wat de toegevoegde waarde is van het bestaande routes en bepaalt hoe de implementatie het beste kan worden uitgevoerd.
- b. Wat betreft pagina 19 vraagt indiener, inzake de quote *“Na het uitvoeren van het onderzoek zijn een aantal belangrijke punten naar voren gekomen die cruciaal zijn voor een vlekkeloze implementatie van de mobiliteitsvisie binnen het plan”* en *“R-Net speelt een essentiële rol in het gebied doordat het de parkeernorm kan verlagen en zo de bereikbaarheid binnen het gebied en naar andere steden verbetert, wat alternatieve vervoerswijzen stimuleert”* zich af hoe dit in verhouding met hetgeen op pagina 18 staat beschreven?
- c. Als derde stelt indiener dat uit het kaartmateriaal min of meer op te maken wat het beoogde tracé van de R-netverbinding is (overige zone – zoekgebied infrastructuur openbaar vervoer). Connexxion heeft hier echter een aantal opmerkingen over;
 - Het huidige tracé kent 5 min of meer haakse bochten. Dit heeft een zeer negatief effect op de te behalen rijksnelheid van het R-net. Connexxion geeft nadrukkelijk aan dat wanneer wordt vastgehouden aan het huidige tracé dit veel vloeiender door de wijk moet lopen. Met minder haakse bochten en een bochtverbreding die uitgaat van een hoge ontwerpsnelheid. In het bestemmingsplan zal hier ruimte voor gereserveerd moeten worden.
 - De busbaan kruist 9 maal de weg voor het autoverkeer en 3 maal een voorziening voor het fietsverkeer. Twaalf potentiële conflictpunten bevorderen niet de snelheid en doorstroming van het openbaar vervoer.
 - Een van de varianten van de aansluiting van de busbaan met bestaande infrastructuur aan de noordkant van het plangebied kent een ander ruimtebeslag dan waar momenteel rekening wordt gehouden. Indien voor deze variant wordt gekozen dient dit in het bestemmingsplan verwerkt te worden. Varianten worden uitgewerkt door bureau Goudappel.
- d. Over het algemeen maakt de route door Stougjeswijk het voor reizigers zonder herkomst of bestemming in Stougjeswijk het onaantrekkelijk om van het openbaar vervoer gebruik te maken. De route zorgt voor een lagere snelheid op de volledige verbinding. Richting provincie Zuid-Holland heeft Connexxion aangegeven dat er ook tracés van R-net denkbaar zijn die niet dóór maar langs Stougjeswijk lopen.



a. Visie en verantwoordelijkheden:

De quote waar indiener naar verwijst op pagina 18 van het bestemmingsplan heeft betrekking op de visie van de opstellers van het bestemmingsplan, in dit geval de samenwerking tussen de gemeente en de bijbehorende ontwikkelaars. Het doel van deze passage is om te benadrukken dat er zorgvuldigheid en evaluatie nodig is bij het implementeren van het R-Net, en dat dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van verschillende betrokken partijen, waaronder de gemeente, ontwikkelaars en concessieverleners zoals de provincie Zuid-Holland.

b. Verhouding tussen pagina 18 en 19:

De quotes op pagina 19 van het bestemmingsplan benadrukken de cruciale rol die het R-Net speelt bij de implementatie van de mobiliteitsvisie binnen het plangebied. Deze punten zijn aanvullend aan de opmerkingen op pagina 18 en vormen een aanvulling op het streven naar een verbeterd OV-netwerk. De nadruk ligt op het belang van het R-Net als een middel om de bereikbaarheid te vergroten en alternatieve vervoerswijzen te stimuleren.

c. Opmerkingen over het tracé van de R-netverbinding en d. Route door Stougjeswijk en alternatieve tracés:

Naar aanleiding van het indienen van deze zienswijze is nader contact met de indiener geweest inzake de inhoudelijke vormgeving van het tracé van de R-netverbinding. Hieruit is gekomen dat de routing van het tracé wordt aangepast, zodanig dat tegemoet wordt/is gekomen aan de wensen van indiener. Hiermee worden haakse bochten, conflictpunten en varianten van aansluiting, zo optimaal en veilig mogelijk ingediend.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding zal het tracé van de R-netverbinding worden aangepast.



2.2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft een zienswijze uitgebracht, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan, welke hierna puntsgewijs is opgenomen.

Rijkswaterstaat ziet, als beheerder van de nabij het plangebied gelegen rijksweg A29, toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. Rijkswaterstaat verlangt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen van) rijksweg A29 in beeld worden gebracht. Dit onderzoek moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Onder grootschalige ontwikkelingen valt onder andere een woningbouwontwikkeling van meer dan 250 woningen binnen 5 kilometer van een aansluiting op de rijksweg en/of 10 ha bedrijventerrein en/of 5.000 m² kantooroppervlak. De ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, is dus grootschalig. Daarom dient genoemde analyse aanwezig te zijn maar deze ontbreekt.

In de toelichting is nu opgenomen dat een verkeersanalyse op netwerkniveau nog moet worden uitgevoerd omdat de ontsluitende weg N217 het extra verkeer zeer waarschijnlijk niet goed kan afwikkelen. Hierbij wordt aangegeven dat de provincie wordt betrokken omdat de N217 in beheer is bij de provincie. De N217 sluit echter ook direct aan op de rijksweg A29. Rijkswaterstaat verzoekt derhalve een mobiliteitsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan in beeld worden gebracht voor zowel de rijksweg A29 als het onderliggend wegennet. Zolang Rijkswaterstaat geen inzicht heeft in de verkeerseffecten van het plan op het Hoofdwegennet, alsmede de mogelijke maatregelen, kan Rijkswaterstaat niet instemmen met de plannen voor Stougjeswijk.

Reactie college:

Bij de gemeente en de ontwikkelaars zijn de zorgen van de provincie niet onbekend.

Als onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan is eerder een verkeerstoets uitgevoerd. Een beschrijving van de resultaten van deze toets is destijds toegevoegd als bijlage 2 bij het ontwerp-bestemmingsplan. Na de ter inzage legging van dit bestemmingsplan zijn diverse zienswijzen binnengekomen van omwonenden, maar ook van andere stakeholders zoals provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat. Naar aanleiding van deze zienswijzen is gewerkt aan een nieuw concept voor de wijkontsluiting voor het definitieve bestemmingsplan. In dit aangepaste plan is op veel punten tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen. Er is daarbij voornamelijk gericht op de interne ontsluiting van het plangebied en de directe aansluiting van het plangebied op de omliggende wegen. Tegelijk is ook gekeken naar de ontsluiting op grotere afstand. Daarbij is niet alleen gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling van Stougjeswijk, maar zijn ook ontwikkelingen in bredere zin in de Hoeksche Waard meegenomen.

De verkeerstructuur in de wijk is zo vormgegeven dat voor interne bewegingen in de wijk de fiets wordt gestimuleerd en dat het gemotoriseerde verkeer wordt verdeeld over een zuidelijke



aansluiting middels een nieuwe rotonde ten westen van de Greupkerk en een nieuwe aansluiting middels een rotonde direct op de N217 aan de oostzijde van de wijk.

Ook is er in de afgelopen periode tussen ontwerp-bestemmingsplan en nu een nieuwe ontsluitingsstructuur ontworpen waarin Stougjeswijk direct wordt ontsloten op de N217. In deze studie zijn verschillende mogelijkheden uitgewerkt waarbij 1 variant als best passend is beoordeeld. Daarom is deze vormgeving ingevoerd in het ontwerp van de ontsluitingsstructuur.

Samenvattend zijn de conclusies als volgt:

- Noordelijk deel van de wijk: Het noordelijke deel van Stougjeswijk wordt ontsloten middels een 'eigen' oostelijke rotonde direct op de N217. Om het verkeersaanbod op een juiste wijze te kunnen verwerken dient een turborotonde, type spiraal, te worden toegepast;
- Zuidelijk deel van de wijk: Om het zuidelijke deel van de wijk een eigen ontsluiting te kunnen geven is een nieuwe rotonde voorzien ten oosten van de Greupkerk. Ontsluiting van de wijk via de Stougjesdijk is als onwenselijk bestempeld voor de aanwezige oude bebouwing langs de Stougjesdijk en ook de Greupkerk. Vandaar dat een nieuwe locatie meer oostelijk is gekozen. Om het berekende verkeer te kunnen verwerken is conform de studie met VISSIM een turborotonde, type gestrekte knie noodzakelijk;
- Stougjesdijk zuidzijde: In de huidige situatie ligt in de N217 een rotonde ter hoogte van de Stougjesdijk, aan de zuidkant van het te ontwikkelen gebied. Deze rotonde komt heel dicht op de nieuwe rotonde te liggen. Vandaar dat ervoor is gekozen om deze rotonde te verwijderen en fietsverkeer hier te gaan faciliteren in een veilige oversteek middels een fietstunnel. Oversteken met (landbouw)verkeer op de Stougjesdijk zou leiden tot een onveilige situatie. Het afsluiten van de Stougjesdijk is daarom overwogen, maar als niet haalbaar benoemd vanwege de waarde van deze verbinding voor het lokale (landbouw)verkeer. Het oversteken van de N217 wordt in de plannen echter wel fysiek onmogelijk gemaakt om de onveilige verkeersbewegingen tegen te gaan. Verkeer kan alleen rechtsaf de Stougjesdijk in en uit. Verkeer wat bijvoorbeeld vanuit het zuiden komt en richting het westen of noorden wil rijden dient eerst rechtsaf te gaan om vervolgens te keren op de nieuwe zuidelijke rotonde.
- Beneden Oostdijk: In eerdere plannen was een aansluiting voorzien in het noordwesten van Stougjeswijk richting Beneden-Oostdijk. De bezwaren die tegenover deze variant bestonden zijn opgelost door deze verbinding voor autoverkeer te laten vervallen. Wel blijft hier natuurlijk een snelle verbinding voor fietsers richting onder andere het centrum van Oud-Beijerland. Met deze aanpak is de doorstroming op de nieuwe kruispunten in de N217 geborgd. Daarmee voldoet het plan op dit punt aan een goede ruimtelijke ordening.

Nadat verkeer vanuit de wijk de N217 op is gereden wil het verder rijden, bijvoorbeeld richting de A29



richting Bergen op Zoom of Rotterdam of in westelijke richting naar Nieuw-Beijerland of het veer naar Hekelingen/Spijkenisse. De N217 richting A29 is op dit moment al een zwaar belaste weg, deze weg kan het verkeersaanbod in de huidige situatie maar net aan. De vraag is dus in hoeverre het extra verkeer veroorzaakt door de nieuwbouw van Stougjeswijk op de N217 op een acceptabele manier verwerkt kan worden. Zeker ook wanneer in ogenschouw genomen wordt dat er ook andere woningbouw plannen ontwikkeld worden, zoals Tienvoet bij Heinenoord.

Gemeente Hoeksche Waard werkt aan het uitwerken van een algehele visie op de ontsluiting van de Hoeksche Waard. Onderdeel van het verzekeren van de ontsluiting van Oud-Beijerland, in deze studie, zal daarbij zeker zijn het ombouwen van de Bossche Kruising en de aanpak/verbreding van de N217 tussen Tienvoet en de A29. Ook het viaduct over de A29 wordt bij deze studies betrokken. Feit is dat er zonder deze maatregelen op de N217 meer vertraging zal gaan optreden voor verkeer dat in de spits de Hoeksche Waard wil verlaten, of in wil komen rijden. Volgens de berekeningen van Goudappel loopt de vertraging daarmee iets op. Dat is wellicht vervelend, maar files en vertragingen horen ook bij het maken van de keuze voor het reizen met de auto. De door Goudappel berekende maximale vertragingen zijn daarbij ook niet van dien aard dat dit als onacceptabel wordt gezien, ook niet door wegbeheerder Provincie Zuid-Holland.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De verbeelding, toelichting en de bijlagen zullen worden geactualiseerd naar aanleiding van het geactualiseerde verkeersonderzoek en aangepaste ontsluitingsstructuur.



2.2.4 Samenvatting en reactie op zienswijze van Waterschap Hollandse Delta

Waterschap Hollandse Delta heeft een zienswijze ingediend, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna is de zienswijze puntsgewijs opgenomen.

- a. Op pagina 69 in de toelichting dient een aanvulling te geschieden zodanig dat de nadere planuitwerkingen aan het waterschap moeten worden voorgelegd, dat er vooroverleggen moeten geschieden en dat pas daarna gesteld kan worden dat er geen directe negatieve gevolgen zijn voor de waterhuishoudkundige systemen in het plangebied. Ook moet getoetst worden aan de KRW, de Kaderrichtlijn Water, alsmede aandacht gegeven worden aan de waterkwaliteit en ecologie.
- b. Op pagina 65 en 66 dient genoemd te worden dat het waterschap bezig is met nieuw beleid, zodanig dat de genoemde 10% in de toekomst waarschijnlijk 14% wordt, waarbij eveneens genoemd moet worden dat in de toekomst het onderscheid tussen landelijk en stedelijk gebied verval.
- c. Op pagina 62 moet aangepast worden dat het hemelwater niet wordt afgevoerd naar het riool, maar dat dit moet geschieden middels afvoer via het open water. Dit dient het uitgangspunt te zijn.
- d. Op pagina 69 dient niet de dimensionering van werken en onderhoudssituaties te worden besproken, maar juist de veiligheid van waterkeringen alsmede bijvoorbeeld dijken te worden uitgewerkt. Duidelijk moet worden dat werken buiten het profiel van de vrije ruimte van de waterkering moeten worden geplaatst, en dat de veiligheid van deze kering dientengevolge niet achteruit mag gaan alsmede dat deze werken in deze zone vergunningsplichtig zijn.
- e. Als laatste geeft het waterschap aan dat het waterschap ook belang heeft op de wegen, hierover dient nader overleg te geschieden. Verder dient de legenda van afbeelding 6.2 aangepast te worden (onduidelijk/geen uitleg) alsmede dient afbeelding 6.3 te worden voorzien van een goede legenda.

Reactie college:

Het is mooi om te vernemen dat het waterschap in hoofdzaak positief tegenover het planvoornemen staat. Wat betreft de genoemde aandachtspunten, hierop zal in de vast te stellen toelichting nader worden ingegaan en op deze plek worden verwerkt. Wat betreft de gewenste en noodzakelijke vooroverleggen of overleggen gedurende de uitwerkingsfase, dit zal door de ontwikkelaars met het waterschap worden opgepakt alsmede worden aangetoond gedurende de aanvragen voor de omgevingsvergunning voor bouwen. Tenslotte wordt deze nadere uitwerking geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De aangegeven punten zullen gewijzigd worden in de toelichting.

Verder wordt in de regels geborgd dat het waterschap betrokken dient te worden.



2.2.5 Samenvatting en reactie op zienswijze van Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een zienswijze ingediend, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Hierna is de zienswijze puntsgewijs opgenomen. De zienswijze gaat over de onderdelen bereikbaarheid, parkeren, regionale woningbouwprogramma, ecologische verbindingszone, detailhandel, kantoren en de algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan.

- a. De provincie geeft aan dat de getrokken conclusies inzake de afwikkeling middels hoogwaardige en veilige verkeersstructuur nog niet op instemming van de provincie kunnen rekenen. De effecten moeten voldoende inzichtelijk nog worden gemaakt. Eveneens moet daarbij zicht op mogelijke maatregelen zijn om de bereikbaarheid van Stougjeswijk, Oud-Beijerland en het omliggende verkeersnetwerk te optimaliseren en te garanderen. Daarbij moet de verkeersgeneratie adequaat worden opgelost, zeker richting de regio's Dordrecht en Rotterdam middels de N217. Verwacht wordt nl. door de provincie dat de huidige capaciteit van deze weg, op basis van bekende prognoses en verkeerstellingen, onvoldoende is waardoor de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van bewoners, bezoekers en bedrijven in het geding komt. Tenslotte zijn er zorgen omtrent de inpassing van de toekomstige planaansluiting op de kruising Beneden Oostdijk, de zuidelijke rotonde op de Stougjesdijk en de Bosschenrotonde. Deze moeten verder worden uitgewerkt, zodanig dat de effecten en de verschillende modaliteiten, nabijgelegen kruisingen, benodigde ruimte en kosten voldoende overzichtelijk zijn. Daarbij moet de aansluiting van de vrij liggende busbaan te allen tijde goed inpasbaar zijn alsmede "in bedrijf" zijn vóór afgaand aan de oplevering van de eerste woningen in het plangebied.

De provincie verzoekt daarom concreet om een verkeersonderzoek uit te voeren voor de ontsluitingen van de nieuwe woonwijk op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk. Indien nodig moeten de uitkomsten van dit onderzoek verankerd worden in het bestemmingsplan en moet de benodigde financiering worden vastgelegd. De provincie gaat hier graag het gesprek over aan, om mogelijk ook afwegingen te maken in samenspraak met de gemeente.

- b. De provincie verzoekt om een duidelijke parkeernorm voor de sociale huurwoningen. Nu is dit nog niet vastgelegd, maar geschiedt dit in de nadere planuitwerkingen, en is dit planologisch geborgd middels een 'dynamische verwijzing'. Men verzoekt echter om te borgen dat voor de sociale huurwoningen de parkeernorm maximaal 0,7 betreft, danwel om maatwerk te voeren en een passende norm af te spreken, de provincie stemt dit graag samen met de gemeente af.
- c. De provincie verzoekt om, in het kader van de regionale behoefte aan woningen en de regels uit het provinciale Omgevingsbeleid, geen 1500 woningen bij recht toe te staan maar slechts 750. Daarbij verzoekt men de gemeente om 750 woningen op te nemen in het regionale woningbouwprogramma en het bestemmingsplan past vast te stellen



nadat Gedeputeerde staten deze woningen in het genoemde woningbouwprogramma hebben aanvaard.

- d. De kreek in Stougjeswijk is onderdeel van de ecologische verbindingszone (EVZ) Hollands Diep-Oude Maas en behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie ziet het als positief dat deze kreek in het plan verbreed wordt en volgens het beeldkwaliteitskader een natuurlijke inrichting krijgt. De borging van deze zone dient volgens de provincie echter in het bestemmingsplan nader te worden gespecificeerd, waaronder ook specifiek de verkeersbestemming die in de EVZ ligt. Daarbij moeten de regels van de opgenomen vrijwaringszone zodanig worden ingericht, dat de toegestane functies en activiteiten deze kreek niet belemmeren als natuur en daarmee geen significante nadelige effecten hebben op de kenmerken en waarden, kwaliteit en oppervlak van de kreek en de ecologische verbindingszone. In het opgenomen beeldregieplan dient de EVZ daarbij ook nader te worden beschreven, alsmede de inrichtingsuitgangspunten van de kreek. Tenslotte dient geborgd te worden dat gronden van de bestemming 'Gemengd' of 'Wonen' te allen tijde op een afstand van 5 m of meer vanaf de vrijwaringszone NNN te zijn gesitueerd. Wat betreft de groenbestemming wordt geborgd worden dat deze gronden niet als erf, binnen 5 m van de NNN, mogen worden ingericht of onderdeel hiervan uitmaken. De provincie graat hier graag het gesprek over aan met de gemeente, om zo gezamenlijk een goede ecologische verbinding te realiseren, passend bij de inrichting van Stougjeswijk.
- e. De provincie verzoekt om, in het kader van artikel 3 van de regels, de planregels en bijhorende definities zodanig aan te passen zodat geborgd wordt dat er maximaal 2.000 m² BVO detailhandel gerealiseerd kan worden. Ook ziet men graag een regeling om concentratie en bundeling van detailhandelsvoorzieningen te borgen in Stougjeswijk. Tevens verzoekt men in het kader van artikel 5 om 'ondergeschikte detailhandel' te definiëren middels een begripsdefinitie om ook te borgen dat het maximale vierkante meters oppervlakte is vastgelegd (max. 200 m²).
- f. In het kader van artikel 17 van de planregels verzoekt men expliciet te regelen dat het aantal m² aan detailhandel (max. 2.000 m² toegestaan volgens de provincie) niet vergroot kan worden middels deze regeling. Eveneens verzoekt men om het begrip 'dienstverlening' limitatief om te sommen en aan te geven dat detailhandel hieronder niet is begrepen, om zo strijdigheid met artikel 6.13 uit te sluiten.
- g. Stougjeswijk is volgens de provincie niet aangemerkt als kantorenlocatie op de kaart 10 in bijlage 2 bij de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 6.11 lid 1). De begripsdefinitie in het bestemmingsplan is breder van die in de genoemde verordening, verzoek is om dit aan te passen en in lijn met de verordening te brengen.
- h. Tenslotte verzoekt men om artikel 17.1 onder c van de planregels duidelijker te formuleren, om zo op voorhand provinciale belangen uit te sluiten en strijdigheden daarmee te voorkomen.



Reactie college:

De gemeente is verheugd om te vernemen dat de provincie in hoofdzaak positief tegenover het planvoornemen staat. Hierna zal op de gedane aandachtspunten worden ingegaan.

- a. De gemeente snapt de wens van de provincie om deze verkeersverbindingen op voorhand helder en overzichtelijk in een verkeersonderzoek te hebben uitgewerkt. Gezien de flexibiliteit van met name 'Woongebied-1' is dit niet overal mogelijk, aangezien dit bestemmingsplan met name een kaderstellend karakter op hoofdlijnen heeft. Dat dit naar akkoord bevonden kaders moet worden aangelegd is echter ook zo geborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en de planontwikkelaars. De gemeente heeft naar aanleiding van deze zienswijze echter het gesprek hierover met de provincie aangegaan. Om tegemoet te komen aan deze zienswijze is het verkeersonderzoek aangepast (inhoudelijk wordt op deze plek terugverwezen naar de zienswijzebeantwoording van Rijkswaterstaat, om dubbelingen te voorkomen en deze nota zo compact mogelijk te houden).
- b. De genoemde parkeernorm zal in de toelichting nader worden gespecificeerd. De wijzigingen worden opgenomen in het overzicht in hoofdstuk 3 van deze nota.
- c. In de woningbouwprogrammering 2024-2033 Hoeksche Waard zijn voor de ontwikkeling Stougjeswijk alle 2485 woningen opgenomen. Wij gaan er vanuit dat met het door Gedeputeerde Staten genomen besluit, de regionale woningbouwprogrammering met inbegrip van de 2485 woningen voor Stougjeswijk voor de Hoeksche Waard is vaststelt en aanvaard. Naar aanleiding van de zienswijze is er ook overleg met de provincie geweest. Hieruit is gebleken dat door de opname en aanvaarding van het volledige programma ook de dubbelbestemming 'Wetgevingszone - woningbouwprogrammering' met daarin het tijdelijke bouwverbod, geen toegevoegde waarde meer had. Dit artikel is dan ook uit de bestemmingsplanregeling gehaald.
- d. De doelstelling van deze 'Natuur'-zone is (weliswaar beknopt) verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aldaar voorkomende en/of potentiële ecologische en landschappelijke waarden als ook de instandhouding van de geomorfologische, de bodemkundige en hydrologische kenmerken. Daarnaast zijn deze gronden bedoeld voor de ontwikkeling en versterking van de ecologische structuur en voor waterhuishouding en waterberging in de vorm van waterverbindingen en waterpartijen. De tekstuele suggesties van de provincie zullen worden overgenomen, en de regels zodanig worden ingericht. De gemeente kan instemmen met de constatering van de provincie dat expliciete nadere toelichting op de natuurdoelen uit is gebleven aan de toetsing van het planvoornemen aan het provinciale beleid. Dit zal worden hersteld en in de toelichting en/of het beeldkwaliteitsplan worden aangevuld. Tevens zal in de toelichting van het bestemmingsplan onder de paragraaf 'provinciale beleid' nader worden ingegaan op het belang van de EVZ's als verbinding tussen de diverse natuurgebieden, als landschapselement en voor de biodiversiteit. Tenslotte is daadwerkelijk sprake van een natuurverbetering. Immers zijn deze gronden thans nog grotendeels agrarisch of bedrijfsmatig in gebruik en wordt dit in de toekomst ook daadwerkelijk als ecologische verbindingzone ingericht als natuur en als zodanig ook planologisch bestemd. Hiermee wordt voldaan aan de eis zoals opgenomen in de Omgevingsverordening van de



provincie, namelijk dat de toelichting een verantwoording moet bevatten over de kwaliteit en kwantiteit van de natuurdoelen. De natuurdoelen en de natuurambities zullen in het bestemmingsplan worden geborgd, de regels van de desbetreffende aanduiding en bestemming zullen hierop worden aangepast, dit om te voorkomen dat de toegestane functies een significant negatief effect zullen hebben op de natuurdoelen. Hiermee wordt de ecologische verbindingszone adequaat juridisch planologisch beschermd.

Deze groene corridor door het plangebied heen is het domein van flora en fauna, waarbij een deel van deze zone wordt beschouwd als niet bebouwd en niet openbaar gebied. Op de plekken waar de woningen op minimale afstand van deze bestemming zijn gelegen, dan zal de inrichting van deze zone ervoor zorgen dat er voldoende beschermende werking optreedt. Dit zal bij de planrealisatie middels bebording en fysieke afscheidingen worden aangegeven. De genoemde minimale afstand van 5 m zal worden overgenomen in de plankaart en in de planuitwerkingen.

Artikel 3 van de regels zal zodanig worden aangepast dat de planregels en bijhorende definities borgen dat er maximaal 2.000 m² BVO detailhandel (incl. supermarkt) gerealiseerd kan worden. Gelet op de uitkomsten van het dpo wordt er maximaal 1750 m² BVO mogelijk gemaakt voor een supermarkt. Naar aanleiding van gesprekken met de provincie over de zienswijze wordt het maximum aan commerciële voorzieningen vastgelegd op 3000 m² BVO.

Ook zal een regeling om concentratie en bundeling van detailhandelsvoorzieningen te borgen in Stougjeswijk worden opgenomen. Tevens zal artikel 5 worden aangepast om 'ondergeschikte detailhandel' te definiëren middels een begripsdefinitie om zo ook te borgen dat het maximale vierkante meters oppervlakte is vastgelegd.

- e. Eveneens zal artikel 17 van de planregels expliciet gaan regelen dat het aantal m² aan detailhandel (max. 2.000 m² toegestaan volgens de provincie) niet vergroot kan worden middels deze regeling. Tenslotte wordt het begrip 'dienstverlening' zodanig ingericht dat duidelijk is dat detailhandel hieronder niet is begrepen, om zo strijdigheid met artikel 6.13 uit te sluiten.
- f. De begripsdefinitie in het bestemmingsplan inzake kantoren zal worden aangepast in lijn met de verordening.
- g. Tenslotte zal om artikel 17.1 onder c, hetgeen een bevoegdheid van het College van B&W is en niet van de provincie, worden aangevuld dat er geen sprake mag zijn van strijdigheid met provinciale belangen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen aan de toelichting, de onderzoeken omtrent inpassing van het geheel (bijlage 1) omtrent verkeer (bijlage 2), de plankaart en de regels.



De zienswijze van de provincie Zuid-Holland leidt tot aanpassingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, de ecologische verbindingszone, de woningbouwprogrammering en detailhandel. Er zal een nadere motivering in de toelichting worden opgenomen. De regels worden beperkt of de tekstuele voorstellen en aanpassingen worden overgenomen. Ook wordt de verbeelding in lijn gebracht met de aanpassingen.

In hoofdstuk 3 van deze nota worden alle wijzigingen opgenomen.



2.2.6 Samenvatting en reactie op zienswijze van Protestantse Gemeente te Mijnsheerenland, de Greupkerk

Het ontwerpbestemmingsplan heeft bij reclamant, welke een kerkgebouw in eigendom heeft, geleid tot vragen. Allereerst maakt reclamant zich zorgen over de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. In de zienswijze wordt hier tot op detail in gegaan, concreet vraagt reclamant echter om een duidelijkere invulling van de wijze waarop desbetreffend perceel wordt ontsloten in de toekomstige situatie.

Een andere aspect is parkeerruimte. De kerkbezoekers betreffen zowel lokale bezoekers alsmede bezoekers uit ander omliggende plaatsen. Ook zijn er rouw- en trouwdiensten. Momenteel wordt deze parkeerbehoefte in en rondom het gebied van de kerk opgelost, als gevolg van 'Stougjeswijk' kan dat echter niet meer op deze manier. Concreet vraagt reclamant daarom om een duidelijke invulling van de wijze waarop kerkbezoekers in de toekomst kunnen parkeren in de nabijheid van de kerk, zodanig dat deze plaatsen voor de kerkgangers te allen tijde beschikbaar zijn en niet in gebruik zijn voor de woningen in het plangebied Stougjeswijk.

Verder maakt reclamant zich zorgen omtrent de gevolgen van de toename aan verkeersbewegingen in de vorm van geluidsoverlast. Men vraagt zich af of er maatregelen genomen worden om deze overlast voor de kerk te beperken. In samenhang hiermee vraagt men zich eveneens af of het gegarandeerd is dat de R-Net wordt gerealiseerd.

Tenslotte spreekt reclamant de hoop uit dat de nieuwe woonwijk in eerste instantie een wijk wordt voor de eigen Hoeksche-Waardse woningzoekenden, om zo lokale verbondenheid van mensen en potentieel voor verenigingen en kerken te waarborgen.

Reactie college:

Bereikbaarheid en parkeergelegenheid:

De gemeente begrijpt de zorgen over de bereikbaarheid en parkeergelegenheid bij het kerkgebouw. Men vraagt om een duidelijkere invulling van de wijze waarop het perceel wordt ontsloten en hoe kerkbezoekers in de toekomst kunnen parkeren in de nabijheid van de kerk, rekening houdend met de ontwikkelingen in het plangebied Stougjeswijk.

Naar aanleiding van deze ingediende zienswijze zijn heeft overleg plaatsgevonden met deze indiener. Daarbij zijn concrete afspraken gemaakt, zodanig inhoudende dat de ontwikkelaars tegemoet zijn gekomen aan de wensen van de kerk voor de bereikbaarheid en parkeergelegenheid rondom het kerkgebouw. De ontwikkelaars hebben hierover nadere afspraken en toezeggingen aan de indiener gedaan. Door de wijziging van de ontsluiting van het zuidelijk deel van het plangebied zal de huidige rotonde direct naast de Greupkerk worden opgeheven en omgezet in een T-splitsing rechstaf in / rechtsaf uit. Deze nieuwe verkeerssituatie betekend dat het wegprofiel ter plaatse van de kerk versmalt wordt en er meer ruimte tussen kerk en weg zal ontstaan. De bereikbaarheid van de kerk per fiets vanuit het zuiden zal veiliger en makkelijker worden door de aanleg van de nieuwe fietstunnel onder de Stougjesdijk door. Ontwikkelaars hebben aan de indiener de toezegging gedaan om bij de nadere uitwerking van het plan de indiener te betrekken op een tweetal punten:



- Onderzoek van de mogelijkheid tot creëren van een wandelverbinding vanuit de nieuwe wijk naar de kerk
- Onderzoeken van de mogelijkheid tot creëren van parkeren in een nader te bepalen verharding ter plaatse van de afrit van de dijk (waar momenteel door de kerkgangers wordt geparkeerd).

Dit kan niet rechtstreeks geborgd worden in het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan hiervoor niet dat detailniveau heeft.

Geluidsoverlast en verkeersbewegingen:

Uit de zienswijze blijkt tevens de bezorgdheid over mogelijke geluidsoverlast als gevolg van een toename aan verkeersbewegingen. De kerk wordt in het kader van de Wet en het Besluit geluidhinder (opgenomen in de bruidsschat van de Omgevingswet)) niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Dit betekent dat ten gevolge van deze ontwikkelingen voor wat betreft de invloed van het plan niet getoetst hoeft te worden aan de eisen zoals gesteld binnen deze wet- en regelgeving. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de wegen op het kerkgebouw is dan ook niet verplicht.

Akoestisch onderzoek met betrekking tot geluidhinder is daarom niet nodig en het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De ontwikkelaars zullen in het verdere proces echter in overleg met de indiener zorgvuldig kijken naar mogelijke maatregelen om eventuele ervaren overlast te beperken en zo het religieuze gebruik te waarborgen.

Wat betreft de realisatie van R-Net, deze ontwikkeling is als zodanig bestemd en meegenomen in deze planvormingen. De zorgen van reclamant worden begrepen door de gemeente, maar vooralsnog zijn er geen redenen om aan te nemen dat de R-Net niet gerealiseerd zou worden, aangezien deze ook is meegenomen in het mobiliteitsbeleid van de gemeente Hoeksche Waard.

Woonwijk en lokale verbondenheid:

De opmerkingen omtrent de nieuwe woonwijk en het behoud van lokale verbondenheid zijn zeer waardevol, en worden onderstreept door zowel de gemeente als ook de ontwikkelaars. Zie in dit kader ook de eerder genoemde toezegging van de ontwikkelaars om samen met indiener de fysieke verbinding tussen wijk en kerk te onderzoeken.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2.2.7 Samenvatting en reactie op zienswijze van RED Vastgoed

Indiener heeft namens cliënte een zienswijze ingediend op zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan.

Inleiding

- Indiener geeft een opsomming van de ontwikkeling met de constatering dat de samenwerkende marktpartijen een groot deel van de gronden in het gebied in eigendom hebben.
- Indiener geeft aan dat cliënte een bedrijf heeft waarvan de hoofdvestiging/kantoor gevestigd is op een bedrijventerrein niet ver van het plangebied. Op de bedrijfslocatie in het plangebied is een bedrijfs- en opslaglocatie van het bedrijf gevestigd.
- Deze locatie heeft een bedrijfsbestemming en is bestemd voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 die naar aard, omvang en hinderuitstraling gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten in categorie 2.

Ontwerpbestemmingsplan

- In het ontwerpbestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'wonen' gekregen en worden de bedrijfsactiviteiten wegbestemd. Er is geen rekening gehouden met de belangen van cliënte.
- In het ontwerpexploitatieplan is aangegeven dat er onzekerheid is over het verkrijgen van de locatie door de samenwerkende marktpartijen. De marktpartijen hebben cliënte benaderd, maar de onderhandelingen zijn gestaakt. Cliënte zal op de locatie haar bedrijfsactiviteiten blijven uitoefenen.
- Uit vaste jurisprudentie volgt dat legaal bestaand gebruik uit een oogpunt van rechtszekerheid in beginsel als zodanig in het bestemmingsplan moet worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval moet wel aannemelijk worden gemaakt dat het gebruik op termijn binnen planperiode zal worden beëindigd.
- In het (ontwerp)bestemmingsplan wordt met de aangehaalde onderzoeken (woningmarktanalyse 2019 en Sprinco 2021) niet de behoefte aan 2485 woningen onderbouwd. Beide onderzoeken geven een lagere behoefte.
- In het (ontwerp)bestemmingsplan is ook een bouwverbod opgenomen voor 985 woningen, welke opgeheven wordt na opname in het provinciale woningbouwprogramma. Dit laat zien dat de behoefte niet aangetoond is.
- Door het bouwverbod zijn niet alle woningen planologisch mogelijk. Daardoor wordt niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daarom nog niet zeker of voor alle woningen extra woningbouwprogramma zal worden toegekend.
- Het is niet onderbouwd waarom de belangen van de marktpartijen boven het belang van cliënte zou moeten gaan. Zowel in de toelichting als in het (ontwerp)exploitatieplan is geen aandacht besteed het belang van cliënte. Daarnaast is er ook geen overleg geweest tussen gemeente en cliënte. Uit het (ontwerp)exploitatieplan blijkt ook dat er geen gelden gereserveerd zijn voor onteigening of minnelijke verwerving.



- Binnen de regio is ook geen alternatieve locatie beschikbaar voor het bedrijf. Verplaatsing brengt bovendien onaanvaardbare hoge financiële lasten met zich mee. Verplaatsing is dan ook niet mogelijk.
- Indiener geeft aan dat het onvoldoende aannemelijk is dat de bedrijfsactiviteiten binnen de planperiode zullen worden verplaatst. Hier had rekening mee gehouden moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan. Doordat de belangen niet op een evenwichtige wijze zijn gewogen, is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Indiener verzoekt namens cliënte om de geldende bedrijfsbestemming weer op te nemen en de bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen.

Richtafstand VNG-brochure

- De locatie zal in het plan worden omringd door woningen, zonder enige beperking. Indiener geeft aan dat gevreesd wordt voor overlast door geluid, geur, trilling, licht en/of stof. Hier is geen onderzoek naar gedaan. Gelet hierop wordt verzocht om de VNG-richtafstand van 30 meter tussen de grens van het perceel en toekomstige bebouwing en bijbehorende tuinen aan te houden. Ter voorkoming van overlast voor toekomstige bewoners en om te voorkomen dat het bedrijf belemmerd wordt in zijn bedrijfsactiviteiten.

Verkeersontsluiting

- Indiener geeft aan dat de ontsluiting van het perceel (de Papeweg) in het ontwerpbestemmingsplan een groenbestemming heeft gekregen. Voor het bedrijf van cliënte is een ontsluitingsweg voor vrachtwagens en zwaar materieel nodig. Deze past niet in de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om de ontsluiting naar de Stougjesdijk weer als zodanig te bestemmen.
- Gebruik van de weg door zowel kinderen als het bedrijfsverkeer levert gevaarlijke situaties op. Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan is hierdoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

M.e.r.-beoordeling

- In de m.e.r.-beoordeling is ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat de bedrijfsactiviteiten zullen worden voortgezet. Indiener verzoekt om de m.e.r.-beoordeling op dit punt aan te vullen.

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)

- Op grond van de ZHOV is de locatie aangewezen als een gebied met beschermingscategorie 3. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen toegelaten als de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft. De ontwikkeling past niet binnen de gebiedsidentiteit, waardoor er sprake is van transformeren. Hiervoor moet er sprake zijn van een integraal ontwerp waarbij rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Omdat het nog niet zeker is of alle woningen worden gerealiseerd (bouwverbod), is indiener van mening dat het niet zeker is of het beeldregieplan en inrichtingsplan ook daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd.



- De openheid en het groene karakter van het landschap mogen niet onevenredig worden aangetast. Gelet op de grote hoeveelheid woningen in het plangebied is onvoldoende gemotiveerd dat de openheid en de structuur van het landschap worden betrokken.
- De vaart langs de Papeweg en een strook aan weerszijden behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Alleen inpassen is toegestaan. Nu er sprake is van transformeren, is niet aan dit beleid voldaan.

Uitvoerbaarheid

- Omdat de gronden van cliënte niet in eigendom zijn van de gemeente of van de ontwikkelende partijen, staan de eigendomsverhoudingen aan de uitvoerbaarheid van het plan op de locatie in de weg.
- Het is nog niet zeker of voor alle woningen extra woningbouwprogramma zal worden toegekend. Indiener is van mening dat het plan hierdoor niet uitvoerbaar is.

Exploitatieplan

- Indiener geeft aan dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de wens van cliënte om op de locatie haar bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Het exploitatieplan dient hierop aangepast te worden en de locatie dient buiten het kostenverhaal te worden gehouden.
- Client is van mening dat de inbrengwaarde zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan veel te laag is ingeschat, gelet op de bestemming en het gebruik. Ook is er geen rekening gehouden met kosten voor het vrijmaken van de gronden door middel van onteigening. Indien cliënte haar bedrijfsactiviteiten zou moeten verplaatsen, zal zij daardoor aanzienlijke schade lijden. Deze kosten dienen ook te worden gecompenseerd. De door de gemeente aangehouden waarde van de grond is voor cliënte onvoldoende om de kosten voor verplaatsing van het bedrijf te dekken.
- Omdat er geen sprake zal zijn van minnelijke verwerving en ook geen gelden zijn gereserveerd voor onteigening, is het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie van cliënte ook financieel niet uitvoerbaar.

Schade

- Indiener voert aan dat cliënte door de ontwikkeling schade zal lijden; door het beperkt worden in de bedrijfsactiviteiten en de onmogelijkheid om binnen het perceel nog uit te breiden.
Cliënte doet op voorhand een beroep op planschade.

Conclusie

- Indiener concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan niet goed zijn voorbereid en de belangen van cliënte niet zijn betrokken of gemotiveerd. Daarmee voldoet het plan naar mening van indiener niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
- Verzocht wordt om de zienswijze mee te nemen en het bestemmings- en exploitatieplan zodanig vast te stellen dat rekening gehouden wordt met de bestaande bedrijfsactiviteiten en het eigendom van cliënte.



Reactie college:

Ontwerpbestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt beoogd om de realisatie van een complete, groene, levendige wijk mogelijk te maken. Een uitgangspunt hierbij is het STOMP-principe, waarbij nadrukkelijk ingezet wordt op verplaatsing via Stappen (voetgangers), Trappen (fietsverkeer) en Openbaar vervoer (hoogwaardig Rnet). Bij de belangenafweging voor het plan moeten de belangen van indiener inderdaad meegenomen worden. Volgens vaste jurisprudentie dient bestaand legaal gebruik in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

Met de ontwikkeling van de woonwijk wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan de grote woningbehoefte zoals deze uit verschillende recente onderzoeken blijkt. Zowel op gemeentelijk niveau als op provinciaal niveau (ladder van duurzame verstedelijking) is afgewogen om de woningbouwontwikkeling in het plangebied te realiseren. Een bedrijfsbestemming zoals die van cliënte, met daarbij behorende verkeersbewegingen, past niet binnen de principes van een woonwijk.

Richtafstand VNG-brochure

Gelet op de afweging om de locatie van client mee te nemen in de totale ontwikkeling van de woonwijk, en daarmee de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht te brengen, volgt niet de noodzaak om richtafstanden op te nemen in de bestemmingsplanwijziging. In het (ontwerp)exploitatieplan zijn verschillende fases vastgelegd. De directe omgeving van de bedrijfslocatie wordt in dezelfde fase uitgewerkt.

Verkeersontsluiting

Gelet op de afweging om de locatie van client mee te nemen in de totale ontwikkeling van de woonwijk, en daarmee de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht te brengen, volgt niet de noodzaak om vanaf het perceel naar de Stougjeswijk meer mogelijk te maken dan een 'ondergeschikte weg' zoals mogelijk is binnen de beoogde bestemming.

Daarnaast is de ontsluitingsstructuur ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging geeft zolang het bedrijf (onder het overgangsrecht) activiteiten heeft, de mogelijkheid om rechtstreeks de wijk te verlaten richting de N217.

M.e.r.-beoordeling

Gelet op de afweging om de locatie van client mee te nemen in de totale ontwikkeling van de woonwijk, en daarmee de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht te brengen, volgt niet de noodzaak om de m.e.r. beoordeling op dit punt aan te vullen.

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)



In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uiteengezet hoe het plan in verhouding staat tot de richtpunten uit de verordening. Conclusie hierbij is dat door het huidige gebruik en inrichting van het plangebied, voor de hoofdopzet de inrichting gebaseerd is op de bestaande landschapsstructuur en de reeds gerealiseerde nieuwbouwwijken en dorpsstructuur ten westen van het plangebied.

Daarnaast is ook de (provinciale) ladder van duurzame verstedelijking in het omgevingsbeleid van de provincie vastgelegd. Hierin is onder andere vastgelegd dat ontwikkelingen waarbij voorzien wordt dat een locatie van meer dan 3 ha nodig is, gerealiseerd worden op een locatie welke is opgenomen in het Programma ruimte. Het plangebied is opgenomen op de zogenaamde 3 ha-kaart in het Programma ruimte en sluit hiermee dus aan op provinciaal omgevingsbeleid.

Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan legt in principe vast wat er op de gronden mag gebeuren. De eigendomsverhoudingen zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis. Met de ontwikkeling beoogt de gemeente een complete, samenhangende gebiedsontwikkeling te realiseren.

Het is nog in basis nog mogelijk dat tot minnelijke verwerving door 1 van de partijen over gegaan kan

worden, aangezien initiatiefnemer in de zienswijze ook aangeeft gesprekken te hebben gevoerd over

verkoop. Waarbij ook nog in de zienswijze wordt aangegeven dat de opgenomen waardes aangepast dienen

te worden. Er is enkel wel aangegeven dat de onderhandelingen gestaakt zijn.

Daarbij is het ook niet uitgesloten dat er binnen de planperiode over gegaan kan worden tot onteigening.

Hierdoor is de uitvoerbaarheid op voorhand niet uitgesloten.

In de woningbouwprogrammering 2024-2033 Hoeksche Waard zijn voor de ontwikkeling Stougjeswijk alle 2485 woningen opgenomen. Wij gaan er vanuit dat met het door Gedeputeerde Staten genomen besluit, de regionale woningbouwprogrammering met inbegrip van de 2485 woningen voor Stougjeswijk voor de Hoeksche Waard is vaststelt en aanvaard. Daarmee is het voor het totale aantal woningen zeker dat deze opgenomen zijn. Het artikel met daarin een tijdelijk bouwverbod is na overleg met provincie Zuid-Holland ook uit het bestemmingsplan gehaald.

Exploitatieplan

Er wordt in het kader van het bestemmingsplan afgewogen of de huidige activiteiten passen in de

beoogde ontwikkeling en of de beoogde ontwikkeling zwaarder weegt dan de belangen van cliënte.

Dit dient terug te komen in de toelichting van het bestemmingplan. Zoals eerder aangegeven is zowel

minnelijke verwerving als onteigening binnen de planperiode niet op voorhand uitgesloten.



Belanghebbende stelt dat bij de raming van de inbrengwaarde ten onrechte niet is uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling, maar van de werkelijke waarde. Volgens belanghebbende moet de inbrengwaarde daarom worden geraamd op basis van onteigeningsschadeloosstelling.

Op grond van artikel 6.13, vijfde lid, Wro geldt als hoofdregel dat – indien geen sprake is van onteigening – de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet (Ow), oftewel de werkelijke waarde. Slechts indien en voor zover (i) gronden reeds zijn onteigend, (ii) een onteigeningsbesluit is genomen, of (iii) aannemelijk is dat gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de onteigeningsschadeloosstelling.

In dit kader kan gewezen worden op ABRvS 8 februari 2023, CLI:NL:RVS:2023:494. Daarin werd – onder verwijzing naar eerdere jurisprudentie – overwogen dat, tenzij reeds is onteigend, alleen indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel op onteigeningsbasis wordt verworven, de inbrengwaarde niet naar werkelijke waarde (art. 40b–40f OW) wordt vastgesteld, maar gelijk is aan de onteigeningsschadeloosstelling. De overweging in de plantoelichting dat onteigening niet is uitgesloten is hiervoor onvoldoende.

Dit sluit ook aan bij de Parlementaire Geschiedenis (PG) op de Wro (Kamerstukken II 2005/06, 30 218, nr. 7, p. 5-6). Daarin staat het volgende:

“Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening alleen acceptabel is wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.”

Toepassing op het onderhavige plan

In dit dossier is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan:

- niet reeds onteigend, of een onteigeningsbesluit genomen;
- sprake was van minnelijke verwerving op onteigeningsbasis (waarbij verwerving op die basis noodzakelijk en urgent is);
- of anderszins aannemelijk was dat op onteigeningsbasis zou worden verworven.

Dat in de plan- of toelichtingsteksten staat vermeld dat het instrument onteigening niet op voorhand wordt uitgesloten, maakt dit niet anders (zie de voormelde uitspraak van de ABRvS)

Daarmee is terecht de werkelijke waarde (art. 40b–40f OW) als inbrengwaarde geraamd.

Overigens

dwingt art. 6.13 Wro niet tot één specifieke taxatiemethode; een door een onafhankelijke deskundige



zorgvuldig tot stand gekomen taxatie naar werkelijke waarde vormt in beginsel een deugdelijke grondslag.

Schade

Een verzoek om tegemoetkoming in planschade wordt niet behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal aangevuld worden met een onderbouwing over het onder het overgangsrecht brengen van de bedrijfsactiviteiten. Verder zal de toelichting worden aangepast met de gewijzigde ontsluitingsstructuur. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.

In het exploitatieplan is bijlage 10 aangepast.



2.2.8 Samenvatting en reactie op zienswijze van Lidl Nederland

Hieronder is een beknopte maar inhoudelijk samenvatting van de zienswijze van Lidl op het ontwerpbestemmingsplan *Stougjeswijk* weergegeven.

Belangrijkste bezwaren:

1. Onvoldoende begrenzing van supermarktmeters:
 - o Het bestemmingsplan maakt detailhandel (waaronder een supermarkt) mogelijk op gronden met de bestemming *Gemengd*, maar zonder heldere begrenzing in de planregels.
 - o De term “commerciële voorzieningen” is niet gedefinieerd, wat juridische onduidelijkheid creëert.
2. Ontbrekende onderbouwing van behoefte (ladder duurzame verstedelijking):
 - o Het plan bevat geen onderbouwing van de behoefte aan een supermarkt, wat strijdig is met artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
 - o De algemene verwijzing naar de Detailhandelsvisie Hoeksche Waard is onvoldoende, mede omdat daar geen concreet onderzoek aan ten grondslag ligt.
3. Geen toetsing aan Omgevingsverordening Zuid-Holland:
 - o Artikel 6.13 van de Omgevingsverordening vereist een onderbouwing van effecten op leefklimaat en leegstand, die in dit plan ontbreekt.
 - o Mogelijk is ook advies van de provinciale adviescommissie detailhandel vereist.

Lidl verzoekt om het bestemmingsplan op deze punten aan te passen vóór vaststelling.

Reactie college:

1. Begrenzing supermarktmeters / commerciële voorzieningen:

Het bestemmingsplan bevat in artikel 3.4.1 sub c van de planregels een duidelijke kwantitatieve begrenzing: maximaal 2.000 m² bvo aan commerciële voorzieningen, waaronder supermarkten worden gerekend. Hoewel het begrip ‘commerciële voorzieningen’ niet apart is gedefinieerd in artikel 1 (begrippenlijst), blijkt uit de toelichting op meerdere plaatsen dat supermarkten hier wel degelijk onder vallen. Daarmee is de toegestane omvang wel degelijk juridisch begrensd. Gezien de samenhang tussen planregels en toelichting (artikel 3.4.1 verwijst impliciet naar toelichting p. 13), is er naar onze mening geen sprake van onduidelijkheid.

Om tegemoet te komen aan de wens van indiener wordt in de definitiebepalingen van het vast te stellen bestemmingsplan alsnog worden verduidelijkt dat ‘commerciële voorzieningen’ mede supermarkten omvatten, ter vergroting van de rechtszekerheid. Dit betreft een ondergeschikte aanpassing.

2. Laddertoets detailhandel ontbreekt

Lidl voert aan dat de laddertoets slechts ziet op woningbouw en niet op de detailhandelsvoorzieningen.

De laddertoets zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting gaat inderdaad primair in op woningbouw. Tegelijkertijd wordt ook benoemd dat het plan circa 3.000 m² commerciële voorzieningen (waaronder een supermarkt) faciliteert ter ondersteuning van circa 2.485 woningen. Gezien deze ondersteunende functie binnen de wijk, is hier sprake van wijkverzorgende detailhandel, waarvoor in de praktijk een lichtere motiveringseis geldt. Dit



past binnen de ruimtelijk-functionele logica en behoeft doorgaans geen zelfstandige distributieplanologische onderbouwing, mede gelet op de beperkte omvang. Om tegemoet te komen aan de wens van indiener is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan alsnog een DPO (distributieplanologische onderbouwing) bijgevoegd, als onderbouwing voor het planologisch toestaan van deze functies en als rechtszekerheid voor de belangen van indiener.

De conclusies van dit onderzoek zijn:

De Lidl is de supermarkt die het dichtstbij het plangebied ligt. Hierdoor is deze supermarkt het meest gevoelig voor de effecten van het overaanbod en de nieuwvestiging van een extra supermarkt. Dit doordat inwoners uit het zuidoosten van Oud-Beijerland hiermee gaan beschikken over een ander alternatief op korte afstand van hun woning. Tegelijkertijd is de Lidl ook de supermarkt die het meest kan profiteren van de toename van de extra inwoners, door de nabije ligging tot de Stougjeswijk. De groei van het aantal inwoners is daarentegen niet groot genoeg om beide supermarkten op te laten draaien. Doordat de Lidl een solitair supermarkt is met ruime parkeergelegenheid aan de doorgaande weg, maakt dit de positie van de Lidl sterk. De verwachting is dat dit de supermarkt is waar het grootste deel van de omzeteffecten als gevolg van voorliggend plan terecht komen.

Er zijn derhalve voor Lidl en voor andere supermarkten geen ruimtelijke onaanvaardbare effecten te verwachten (lees: leegstand). De omzeteffecten zijn immers niet zo groot dat supermarkten als gevolg hiervan hun deuren moeten sluiten. Zoals hierboven aangegeven is de Lidl de supermarkt die waarschijnlijk het meeste effect zal ondervinden. Maar ook in het uiterst onwaarschijnlijke geval dat deze supermarkt zijn deuren zou moeten sluiten, heeft dit geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten. De Lidl ligt immers op een solitaire locatie en de sluiting van deze supermarkt heeft dus geen direct effect op omliggend aanbod.

3. Toetsing aan artikel 6.13 Omgevingsverordening Zuid-Holland ontbreekt

Volgens Lidl is niet onderbouwd dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat, zoals artikel 6.13 vereist.

Het plan toetst aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening, waarin de laddertoets en locatiekeuze worden behandeld. Artikel 6.13 ziet op nieuwe detailhandelsontwikkelingen en vereist o.a. dat geen onaanvaardbare leegstand optreedt. Het plan sluit juist aan op de gemeentelijke Detailhandelsvisie, waarin is vastgesteld dat binnen nieuwe woonwijken ruimte is voor wijkvoorzieningen, waaronder supermarkten. Daarmee wordt voldaan aan het beleid voor zogeheten “te optimaliseren centra”. De beoogde ontwikkeling betreft geen grootschalige perifere locatie en blijft binnen 2.000 m² bvo aan detailhandel, wat beneden de adviesdrempel ligt voor verplichte toetsing door de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.

Voor de volledigheid en als reactie op deze zienswijze wordt de toelichting verduidelijkt en uitgebreid om in de toelichting explicieter in te gaan op artikel 6.13 Omgevingsverordening ZH.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De regels en toelichting worden aangevuld. Ook wordt het DPO als bijlage toegevoegd.

Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.





2.2.9 Samenvatting en reactie op zienswijze van de ontwikkelende partijen

p.m.

Reactie college:

p.m.

Conclusie:

De zienswijze geeft wel/geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2.2.10 Samenvatting en reactie op zienswijze van Hoekschewaards Landschap

Vereniging Hoekschewaards Landschap (HWL) heeft een zienswijze gegeven die voornamelijk de groen-blauwe invulling en uitwerking daarvan betreft.

Woningbouw en de ontsluiting

HWL kent het woningtekort, maar vraagt zich af of op deze locatie zoveel gebouwd moet worden. Met de ontwikkeling van Stougjeswijk wordt een stukje urbanisatie aan het landschap toegevoegd. Wanneer daarvoor de infrastructuur opgewaardeerd wordt, zal dat leiden tot verdere urbanisatie van de Noordrand van de Hoeksche Waard. Dit zal het karakter van de Hoeksche Waard flink aantasten.

De groen-blauwe invulling van Stougjeswijk

Indiener is tevreden met de ideeën met betrekking tot de groen-blauwe invulling. Wel zijn er twijfels of deze ook uitgevoerd gaan worden, mede gelet op de lange doorlooptijd.

Groen-Blauw Ambitiedocument en Uitvoeringsprogramma Biodiversiteit

HWL pleit voor duidelijke gemeentelijke regie op de uitvoering van de groen-blauwe invulling. Ook wordt gevraagd om een op te stellen ambitiedocument, gebaseerd om het gemeentelijke Uitvoeringsprogramma Biodiversiteit. In het ambitiedocument moet geborgd worden wat de gemeentelijke inzet is. Voorkomen moet worden dat de beoogde kwaliteit van het groen en water niet gerealiseerd wordt.

Participatieplan

Indiener mist een integraal en doorlopend participatieplan voor de gehele doorlooptijd van het plan. Indiener stelt een plan voor waarin de rol van HWL/toezegging om betrokken te worden geformaliseerd wordt.

Fasering

Indiener pleit voor het als eerste aanleggen van de groen-blauwe structuur. Dit heeft meerdere voordelen voor nog bestaande functies en toekomstige bewoners. Indiener wijst ook nog op de mogelijkheid voor het beheer van het gebied als tijdelijke natuur.

Reactie college:

Woningbouw en de ontsluiting:

De ontwikkeling van Stougjeswijk betekent inderdaad een stukje urbanisatie. Bij de ontwikkeling is echter wel gestreefd naar een zorgvuldige inpassing waarin juist meer ruimte zal gaan ontstaan voor groen/water en flora/fauna. Door de locatiekeuze tussen de bestaande kern en randweg is getracht om de impact op het totale landschap van de Hoeksche Waard te beperken.

De groen-blauwe invulling van Stougjeswijk:

Goed om te constateren dat indiener tevreden is met de ideeën op dit punt. De betreffende ideeën maken onderdeel uit van het in de regels geborgde beeldregieplan en de contractueel tussen gemeente en ontwikkelaars gemaakte afspraken.

Groen-Blauw Ambitiedocument en Uitvoeringsprogramma Biodiversiteit:

De ambities voor Stougjeswijk op dit punt liggen vast in zowel het beeldregieplan als de tussen gemeente en ontwikkelaars gesloten anterieure overeenkomst. Gemeente zal bij de uitwerking



van de plannen door ontwikkelaars toetsen op de nakoming hiervan. Gemeente zal per fase van Stougjeswijk de door de ontwikkelaars op te stellen deeluitwerkingen toetsen en goedkeuren als deze voldoen aan de overeengekomen uitgangspunten.

Participatieplan:

Participatie is gedaan in het kader van opstellen van het bestemmingsplan middels inloopavonden.

De participatie richting de uitwerking van het plan zal nader vorm gegeven worden.

Ontwikkelaars hebben de toezegging gedaan om HWL te betrekken in de verdere uitwerking van de plannen als het gaat om de inrichting van de groene en blauwe hoofdstructuren.

Fasering:

Ontwikkelaars zijn in overleg met het Waterschap om te komen tot een versnelde aanleg van de groen blauwe hoofdstructuur rondom de kreek .

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of exploitatieplan.



2.2.11 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 1

Indiener heeft na het indienen van de oorspronkelijke zienswijze, binnen de termijn, zijn zienswijze nog aangevuld.

De oorspronkelijke zienswijze wordt eerst samengevat. De aanvulling bestaat uit een opsomming van 9 punten. Deze is daarna samengevat.

De indiener geeft aan dat het onderwerp verkeer het grootste hangijzer is. Dit en de bestaande woningen worden onvoldoende meegenomen.

Door de ontsluiting van de wijk op de Stougjesdijk en het ontbreken van een verbindingsweg tussen de wijkdelen, zal er een aanzienlijke stijging van verkeer op de dijk zijn.

1 van de ontsluitingen op de dijk is vlak bij de woning van de indiener voorzien. De indiener verwacht dan ook een toename van overlast in de vorm van geluid, getoeter en het inschijnen van koplampen.

In het akoestisch onderzoek is de belasting op de Stougjesdijk niet meegenomen.

Tot slot geeft indiener aan dat de gevoerde participatie onvoldoende is. De input van de omgeving is niet meegenomen en de avonden zijn enkel informerend geweest.

De opsomming uit de aanvulling;

1. In strijd met eerdere toezeggingen zijn er twee ontsluitingen op de Stougjesdijk gepland. Hiervoor ontbreekt de motivering.
Door de manier van autoluw maken van de Stougjeswijk, neemt de verkeersintensiteit en -onveiligheid op de Stougjesdijk toe. Eerder heeft de gemeente Oud-Beijerland besloten dat de dijk afgesloten zou worden voor sluipverkeer. Hiervoor zijn nog geen maatregelen gerealiseerd. Indieners verzoeken dit spoedig met de klankbordgroep op te pakken.

Indieners doen ook de suggestie om de wijk te ontsluiten middels een rotonde op de N217 en beschrijven de voordelen die zij daarbij zien.

2. De huidige verkeerssituatie bij de N217 is al ondermaats om het verkeersaanbod te verwerken. De problemen worden bij de realisatie van Stougjeswijk, zonder maatregelen, vergroot en zullen tot een infarct leiden. Er dient een gedegen plan voor verbetering van de doorstroming, luchtkwaliteit en geluidsoverlast te komen.
3. Bij de in de stukken genoemde turbo-rotonde bij de Lidl is geen rekening gehouden met toenemende geluidsoverlast, overlast van inschijnende koplampen en uitstoot van wachtende auto's op bestaande bebouwing en woningen.
4. Indiener geeft aan dat de gemeentelijke parkeernota een verlaging van de parkeernorm door bijvoorbeeld een R-net verbinding niet mogelijk maakt. Ook zou de parkeernorm na verlaging nog ruim boven de 1 behoren te komen.
Verder geeft indiener aan dat de gehanteerde parkeernormen niet toereikend zijn. Een R-net verbinding is geen voldoende oplossing in een gemeente waar het autobezit en autobedrijf bovengemiddeld is.



5. Er is in de stukken geen voorziening opgenomen voor het vele bouwverkeer de komende 15 jaar. Het is onacceptabel wanneer dit over de Stougjesdijk zou gaan.
6. Volgens indiener zijn er feitelijk 2 wijken; noord en zuid. Hierdoor zijn de uitgevoerde onderzoeken niet voldoende (*Besluit NIBM*) en dienen er aanvullende onderzoeken naar de impact op o.a. luchtkwaliteit en geluidsoverlast gedaan te worden. Een extra ontsluiting op de Stougjeswijk is onacceptabel.
7. Indiener is niet bereid akkoord te gaan met een hogere geluidsbelasting (Ontwerpbesluit hogere waarden geluid). Bestaande woningen zijn ook eerstelijnsbebouwing. Woningen die vlak bij de beoogde ontsluitingen staan zullen enorme toename aan geluidshinder ondervinden. Hiervoor dienen aanvullende voorzieningen getroffen te worden of een planwijziging.
8. Indiener geeft aan dat enkel de verdiepingshoogte schematisch is aangegeven in het plan, maar er is geen informatie over nokhoogtes. Ook ontbreekt een bezonningsstudie over de impact die dit heeft op de bestaande bebouwing.

In de omgevingsvisie 2018 wordt gesproken over een ruim opgezette, groene wijk met 1400-1600 woningen. Indiener begrijpt dat er in tijden van woningnood meer woningen gebouwd moeten worden, maar het huidige plan met hoogbouw is in strijd met de genoemde omgevingsvisie.

Waarom is er specifiek gekozen om op deze locatie het grote aantal woningen te realiseren?

9. Indiener geeft aan dat voor ontwikkelingen van deze grote participatie verplicht is. Er heeft geen participatie plaatsgevonden, er zijn enkel informatieavonden geweest. De geleverde input op de eerste informatieavond is niet verwerkt. De input ging onder ander over de verkeersafwikkeling op de N217, de geluidsoverlast, route landbouwverkeer en de ontsluiting op de Stougjesdijk. Deze punten worden in de verslagen van de avonden wel genoemd als uit te werken punten. Op deze manier is consensus op de plannen niet haalbaar.

Reactie college:

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren

Voor de ontwikkeling moet aangesloten worden bij de geldende gemeentelijke en provinciale regels voor parkeren. Het gebied kan aangemerkt worden als 'matig stedelijk'.

De gemeentelijke beleidsregel vermeld het volgende met betrekking tot een gebied met 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.



Hieruit volgt dat de parkeernormen voor 'centrum', welke lager zijn dan voor 'matig stedelijk' aangehouden moeten worden.

Bouwverkeer

Om te zorgen dat het bouwverkeer op een goede manier het plangebied kan bereiken en verlaten is een bepaling opgenomen in de bestemming 'groen'. Deze bepaling maakt het mogelijk om, zolang de ontsluiting op de N217 nog niet gereed is, een tijdelijke ontsluiting te realiseren vanuit het plangebied richting de Beneden Oostdijk.

Wijkdelen

De verschillende delen van het plangebied vormen samen een complete wijk. Door de opzet van het plan moet de ontwikkeling ook gezien worden als 1 wijk. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

De verkeersontsluiting is aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.

Hogere waarden geluid

Met het vaststellen van een hogere waarde voor geluid wordt enkel op de nieuwe woningen een hogere geluidsbelasting toegestaan. Dit (ontwerp)besluit heeft geen invloed op de bestaande woningen aan de Stougjesdijk.

Hoogtes en bezonningsstudie

Op de (digitale) verbeelding staan de bestemmingen met bijbehorende functieaanduidingen aangegeven. De bouwhoogtes staan niet direct op de verbeelding aangegeven. Dit komt omdat binnen de verschillende functieaanduidingen meerdere type woningen met verschillende bouwhoogtes mogelijk zijn.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogtes vastgelegd.

Bezonningsstudie

Het bestemmingsplan geeft op hoofdlijnen een invulling van de mogelijke functies, met grote bouwvlakken en grote woonvelden. Het is nog niet in detail per toekomstig (woon)perceel uitgewerkt. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is de concretisering, die moet echter aan beeldregieplan voldoen. Mocht er straks in die fase sprake zijn van bezonningsstudie noodzaak, dan zal dat gebeuren door aanvrager, maar het is onmogelijk dat in deze fase al uit te voeren, omdat de verkaveling en daarmee bouwplan op detail nog niet vaststaat. Zonder deze 2 punten kan je geen bezonningsstudie doen.

Visie

Het project kent een lange ontwikkeltijd. In die tijd zijn er verschillende visies gemaakt. Door een veranderende woningmarkt en aangescherpte eisen vanuit de gemeente en de provincie, is het plan verder doorontwikkeld. Om aan te sluiten bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, waaronder de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot buitenstedelijke woningbouwlocaties, is gekozen om deze locatie ook te optimaliseren.

Participatie

De Wet ruimtelijke ordening, waaronder dit bestemmingsplan nog in procedure is gebracht, stelt participatie niet verplicht. De gemeente hecht wel waarde aan de inbreng die tijdens



participatie wordt opgehaald. Naar aanleiding van de zienswijzen is er gesproken met verschillende indieners, voornamelijk om de inhoud van de zienswijzen goed te begrijpen. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen zijn er voorstellen tot aanpassing van het plan ontwikkeld. Het gaat dan met name om de wijziging van de verkeersontsluiting. Deze voorstellen zijn gepresenteerd op 19 mei 2025 op een informatieavond voor omwonenden en overige belangstellenden.

Voor de vervolgfases wordt een apart communicatie- en participatieplan gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.12 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 2

De zienswijze bestaat uit een opsomming van 5 punten.

1. De indiener geeft aan dat, in strijd met eerdere toezeggingen, er twee ontsluitingen op de Stougjeswijk gepland staan. Daarbij is het nog bezwaarlijker dat verkeer dat zich tussen de wijkdelen wil verplaatsen ook via de Stougjesdijk moet gaan. Indiener wil graag een harde toezegging dat een 'harde knip', zoals ook in overleggen tussen gemeente en bewoners besproken is, zal worden uitgevoerd op de Stougjesdijk en het verkeer ontsloten wordt op de N217.
2. Indiener wijst op het principe 'eerst ontsluiten, dan bouwen' en verzoekt om de maatregelen voor de N217 die een verkeersinfarct moeten voorkomen. Dit omdat de n217 al grote moeite heeft om het huidige verkeersaanbod te verwerken.
3. Indiener ontvangt graag een schriftelijke toezegging dat het bouwverkeer niet over de dijk, langs de huizen plaatsvindt, ivm de overlast.
4. Door de voorgenomen plannen komen de uitstoot van stikstofoxiden boven de norm en de uitstoot van fijnstof verhoogd aanzienlijk. Indiener mist de voornemens om de omgeving hiertegen te beschermen of te compenseren.
5. De gronden tegenover het huis van indiener worden gebruikt als hertenweide, met monumentale bomen, welke bijdragen aan de sfeer en identiteit van het gebied. Het doel en de schaalgrote van de bouw (type en locatie) is onduidelijk. Indiener wenst een onderbouwing voor de noodzaak van de bebouwing op deze locatie, met zeer grote aantallen op een enkele locatie. Indiener vraagt zich af waarom niet voor meerdere kleine uitbreidingslocaties is gekozen, omdat naar mening van de indiener de impact op de omgeving dan beperkt blijft.

Indiener verzoekt om met inachtneming van zijn zienswijze het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Reactie college:

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwverkeer

Om te zorgen dat het bouwverkeer op een goede manier het plangebied kan bereiken en verlaten is een bepaling opgenomen in de bestemming 'groen'. Deze bepaling maakt het mogelijk om, zolang de ontsluiting op de N217 nog niet gereed is, een tijdelijke ontsluiting te realiseren vanuit het plangebied richting de Beneden Oostdijk.

Stikstof/fijnstof

De toename van stikstof en fijnstof zijn berekend middels vastgestelde methoden. Uit de rekenmethoden blijkt dat de toename van de luchtverontreiniging binnen de door de wet gestelde normen blijft.



Locatie/grootte

Het project kent een lange ontwikkeltijd. In die tijd zijn er verschillende visies gemaakt. Door een veranderende woningmarkt en aangescherpte eisen vanuit de gemeente en de provincie, is het plan verder doorontwikkeld. Om aan te sluiten bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, waaronder de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot buitenstedelijke woningbouwlocaties, is gekozen om deze locatie ook te optimaliseren.

Naast dit project heeft de gemeente een woningbouwprogramma welke is goedgekeurd door de provincie. In dit woningbouwprogramma zijn ook al ontwikkelingen in de andere kernen binnen de gemeente opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.13 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 3

Indiener beschrijft de ligging van een (rijks)monumentale woning. Door de ontwikkeling van Stougjeswijk, komt de nieuwe bebouwing mogelijk zo dicht op het monument dat het aanzicht ervan aangetast wordt.

Indiener doet een voorstel voor een gewenste situatie, met het verzoek daar rekening mee te houden bij de verdere ontwikkeling van het plan.

Reactie college:

Er is naar aanleiding van de zienswijze contact geweest met de indiener. Uit dit contact is geen wijziging van het bestemmingsplan gekomen.

Aan 1 zijde van de woning is het plangebied van Stougjeswijk direct naast het perceel gelegen. Het bouwvlak ligt echter niet tot de rand van het perceel.

Daarnaast geeft het beeldregieplan, welke geborgd is in de regels van het bestemmingsplan, het kader hoe bij de aanwezige, monumentale, bebouwing aangesloten moet worden. Dit wordt bij de verdere uitwerking van het plan ook verder uitgewerkt. Hierbij zal rekening gehouden worden met de vereisten van het monumentale aanzicht van de woning.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2.2.14 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 4

Indiener geeft aan geenszins bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van Stougjeswijk.

Enkel de ontsluiting van de wijk aan de noordelijke kant baart de indiener zorgen.

Aangegeven wordt dat door de plaatsing van de meetpunten bij de verkeersonderzoeken het lijkt of de verkeersbewegingen naar/van het perceel van indiener niet (goed) meegenomen zijn.

De in het verkeersonderzoek ingetekende ontsluiting lijkt dicht op de uitrit van indiener te zitten waardoor indiener vreest voor onbereikbaarheid.

Reactie college:

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Aangenomen wordt dat hiermee de zorgen van de indiener weg genomen kunnen worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2.2.15 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 5

De zienswijze bestaat uit een opsomming van 7 punten;

1. Indiener constateert dat er in strijd met eerdere toezeggingen 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer gepland zijn op de Stougjesdijk. Dit is ook niet in lijn met het beeldregieplan. Indiener geeft aan een voorkeur te hebben voor de in het beeldregieplan benoemde 'harde knip'. Eerder is deze maatregel ook in beeld geweest, maar volgens indiener niet doorgezet door een advies van de politie. Indiener verzoekt om de maatregel toch uit te voeren en een schriftelijke toezegging te doen dat de autostructuur conform pagina 74 van het beeldkwaliteitsplan zal worden gerealiseerd, en niet volgens het voornemen op pagina 69.
2. De huidige verkeerssituatie is al problematisch. Verzocht wordt om transparantie over berekeningen en te nemen maatregelen ter voorkoming van een verkeersinfarct.
3. Gevraagd wordt om een schriftelijke toezegging dat bouwverkeer niet via de dijk/langs de huizen plaats zal vinden om de overlast te beperken.
4. Het plan voldoet niet aan het recente voornemen van de provincie voor de verdeling van woningen (2/3 betaalbaar, waarvan de helft sociale woningbouw). Indiener stelt de vraag hoe verwacht wordt aan de wens van de provincie tegemoet gekomen gaat worden.
5. Aangegeven wordt dat indiener vragen heeft over de schaalgrootte. Verzocht wordt om een schriftelijke onderbouwing van aantal en de specifieke locatie. Gelet om de wens tot behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen wordt gevraagd waarom niet gekozen is voor meerdere kleinere uitbreidingslocaties.
6. Indiener geeft aan dat de gemeentelijke parkeernota een verlaging van de parkeernorm door bijvoorbeeld een R-net verbinding niet mogelijk maakt. Ook zou de parkeernorm na verlaging nog ruim boven de 1 behoren te komen. Gevraagd wordt om een toelichting over de afwijking van dit beleid.
7. Indiener vraagt verder om een toelichting op de berekening van de parkeernorm, omdat naar de mening van indiener een parkeernorm van 0,7 niet haalbaar is.

Reactie college:

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwverkeer

Om te zorgen dat het bouwverkeer op een goede manier het plangebied kan bereiken en verlaten is een bepaling opgenomen in de bestemming 'groen'. Deze bepaling maakt het



mogelijk om, zolang de ontsluiting op de N217 nog niet gereed is, een tijdelijke ontsluiting te realiseren vanuit het plangebied richting de Beneden Oostdijk.

Woningen

Gemeente Hoeksche Waard heeft, net als provincie Zuid-Holland en de minister, zich geconformeerd aan de Woondeal (2022-2030). In de woondeal is afgesproken dat er 2/3e betaalbare woningen gerealiseerd worden, waarvan 30% sociale huur is.

Het plan bestaat uit minimaal 30% sociale huur, circa 40% zal betaalbaar zijn en voor het overige (circa 30%) zal het vrije sector woningen betreffen. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals afgesproken.

Locatiekeuze/schaalgrootte

Het project kent een lange ontwikkeltijd. In die tijd zijn er verschillende visies gemaakt. Door een veranderende woningmarkt en aangescherpte eisen vanuit de gemeente en de provincie, is het plan verder doorontwikkeld. Om aan te sluiten bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, waaronder de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot buitenstedelijke woningbouwlocaties, is gekozen om deze locatie ook te optimaliseren.

Naast dit project heeft de gemeente een woningbouwprogramma welke is goedgekeurd door de provincie. In dit woningbouwprogramma zijn ook al ontwikkelingen in de andere kernen binnen de gemeente opgenomen.

Parkeren

Voor de ontwikkeling moet aangesloten worden bij de geldende gemeentelijke en provinciale regels voor parkeren. Het gebied kan aangemerkt worden als 'matig stedelijk'.

De gemeentelijke beleidsregel vermeld het volgende met betrekking tot een gebied met 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.

Hieruit volgt dat de parkeernormen voor 'centrum', welke lager zijn dan voor 'matig stedelijk' aangehouden moeten worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.16 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 6

De zienswijze van indiener gaat voornamelijk over de verkeerssituatie en ontsluiting van het plangebied.

Het is niet in overeenstemming met eerdere afspraken dat het plan ontsluit op de Stougjesdijk. Door de manier van ontsluiten van het plan gaat het auto luw maken van Stougjeswijk ten koste van de Stougjesdijk.

Indiener vraagt zich af waarom de plannen niet intern bij de gemeente gedeeld zijn met de werkgroep van de gemeente die met de bewoners bezig is om verkeersmaatregelen te treffen op de Stougjesdijk.

Indiener haalt eerdere afspraken aan waarbij ook toezeggingen waren dat een ontwikkeling niet op de Stougjesdijk zou ontsluiten, maar waar dit uiteindelijk toch gebeurde.

Om de situatie voor de Stougjesdijk op te lossen somt de indiener een aantal mogelijkheden op.

Daarna geeft de indiener aan dat de nieuwe wijk beter ontsloten kan worden op de N217 en haalt daarbij de voordelen daarvan aan. Indiener geeft ook aan dat hij beseft dat de provincie hier een rol in heeft.

Tot slot vraagt de indiener aandacht voor het voorkomen van bouwverkeer over de Stougjesdijk.

Indiener verzoekt de raad om met inachtneming van zijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie college:

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeersmaatregelen Stougjesdijk

De Stougjesdijk valt niet binnen het plangebied van (ontwerp)bestemmingsplan Stougjeswijk. Daarnaast zijn veel verkeersmaatregelen niet te regelen in het bestemmingsplan.

Bouwverkeer

Om te zorgen dat het bouwverkeer op een goede manier het plangebied kan bereiken en verlaten is een bepaling opgenomen in de bestemming 'groen'. Deze bepaling maakt het mogelijk om, zolang de ontsluiting op de N217 nog niet gereed is, een tijdelijke ontsluiting te realiseren vanuit het plangebied richting de Beneden Oostdijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.17 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 7

Indiener geeft aan te begrijpen dat er woningen moeten worden gebouwd en geeft aan de visie uit 2018 met 1400-1600 woningen en veel groen/brede watergangen/nauwelijks hoogbouw/flinke afstand tot woningen op en aan de Stougjesdijk, aanvaardbaar te achten.

Indiener geeft aan dat er te weinig overleg is met de buurt, waarbij ook op inloopavonden niet voldoende duidelijkheid gegeven kon worden. Hierbij worden 4 concrete (bezwaar)punten genoemd;

1. Afstand van bebouwing tot bestaande bebouwing
2. Onvoldoende aandacht voor verkeersontwikkeling richting snelweg
3. Bouwhoogtes worden nergens weergegeven in de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl
4. Verkeerde impressies over 'gemengd' (plaatjes vs beschrijving)

Verzocht wordt om duidelijkheid te geven en consensus te zoeken.

Reactie college:

Visie

Het project kent een lange ontwikkeltijd. In die tijd zijn er verschillende visies gemaakt. Door een veranderende woningmarkt en aangescherpte eisen vanuit de gemeente en de provincie, is het plan verder doorontwikkeld. Om aan te sluiten bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, waaronder de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot buitenstedelijke woningbouwlocaties, is gekozen om deze locatie ook te optimaliseren.

Afstand tot bestaande bebouwing

In een deel van het plangebied liggen de bouwvlakken op enige afstand van de bestaande percelen. Verder zijn in de regels van het bestemmingsplan afstanden van de nieuwe bebouwing tot de perceelsgrenzen vastgelegd. Hierdoor moet de impact op de bestaande bebouwing acceptabel blijven. In de omgevingsvergunning zal op dat moment op perceelsniveau worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met die regels.

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwhoogtes op digitale verbeelding

Op de (digitale) verbeelding staan de bestemmingen met bijbehorende functieaanduidingen aangegeven. De bouwhoogtes staan niet direct op de verbeelding aangegeven. Dit komt omdat binnen de verschillende functieaanduidingen meerdere type woningen met verschillende bouwhoogtes mogelijk zijn.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogtes vastgelegd.

Impressies 'gemengd'



Aangenomen wordt dat indiener hier de impressies uit het Beeldregieplan bedoelt. De getoonde impressies zijn bedoelt als voorbeelden van de gewenste uitstraling. Het geheel van beschrijving en verbeelding vormt de weergave van de gewenste beeldkwaliteit.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.18 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 8

Indiener dient de zienswijze in namens cliënten.

Geluidsoverlast

Cliënten wonen op zeer korte afstand tot het plangebied en ervaren reeds geluidsoverlast van de N217. De nieuwe woonwijk is voor de ontsluiting grotendeels afhankelijk van de N217. Hier zal de verkeersintensiteit dan ook toenemen, wat naar mening van de indiener ook meer geluidsoverlast met zich mee zal brengen.

Indiener geeft aan dat er geen geluidsonderzoek is gedaan naar de geluidseffecten van de verkeerseffecten op de omgeving van het plangebied.

Uit de geluidsonderzoeken blijkt dat het noodzakelijk is om op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde geluid vast te stellen voor de woningen in het plangebied. Indiener draagt aan dat dit aangeeft dat het daarmee aannemelijk is dat de woning van cliënten ook niet voldoet aan de wettelijke normen. Door het gebrek aan voorzieningen aan de zijde van cliënten, wordt aangedragen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. De voorgenomen wijziging heeft onevenredige effecten voor cliënten.

Overlast door de fietstunnel

Het plangebied wordt voor fietsverkeer ontsloten door middel van een fietstunnel. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien naast de woning van cliënten. Deze fietstunnel gaat voor een grote toename aan fietsverkeer zorgen op de nu doodlopende weg langs de woning. Cliënten vrezen voor overlast. Met deze ontsluiting is geen rekening gehouden met de belangen van cliënten.

Conclusie

Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Daarnaast wordt aangegeven dat indiener van mening is dat aanpassen leiden tot een wezenlijk ander plan waardoor een nieuwe voorbereidingsprocedure onder de omgevingswet gevolgd zou moeten worden.

Reactie college:

Geluidsoverlast

Naar aanleiding van de zienswijzen is de ontsluiting van het plangebied aangepast. In aanvulling daarop is ook specifiek geluidsonderzoek gedaan naar de effecten voor de omgeving/het perceel van de indiener. Hierbij zijn zowel metingen gebruikt als een rekenkundige methode.

De meet- en rekenresultaten uit het geluidsonderzoek komen ondanks de korte meetperiode redelijk goed overeen, de rekenresultaten liggen in het onzekerheidsgebied van de meetresultaten. Het verschil is waarschijnlijk te verklaren door verschillen in methodes of invoergegevens, zoals hogere rijksnelheden in het model dan in werkelijkheid.

We concluderen dat het rekenmodel de geluidbelasting op deze locatie voldoende nauwkeurig kan



bepalen. Voor de situatie 2025 is de berekende maximale geluidbelasting op de gevel 53 dB voor het ene perceel van de indiener en 59 dB voor het andere perceel van de indiener. We adviseren de meetperiode te verlengen om de meetonzekerheid te verkleinen. Ook is vervolgonderzoek nodig voor de beide woningen, omdat de geplande ontwikkeling tot meer geluid zal leiden en de huidige geluidbelastingen (ook) al boven de standaardwaarde liggen. Toetsing aan grenswaarden en het afwegen van geluidbeperkende maatregelen zijn in dat geval aan de orde. Dit wordt meegenomen bij de verdere planuitwerking.

Overlast door de fietstunnel

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In deze wijziging is ook de fietstunnel op een andere plaats, niet in de buurt van woning van cliënten, voorzien. Met deze wijziging wordt er van uit gegaan dat de zorgen bij indiener/cliënten zijn weg genomen op dit punt.

Conclusie

De gemeente is van mening dat de aanvullingen en de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan niet tot een wezenlijk ander plan leiden. De basis van het plan is niet gewijzigd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.19 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 9

Indiener is van mening dat door het volbouwen van grote stukken en snipperstukjes het groene karakter van het landschap wordt aangetast en de verkeersdrukke toeneemt.

De huidige verkeersdruk is al hoog, er kan niet meer verkeer bij.

Ook is indiener van mening dat met verkeerde parkeer/verkeercijfers is gerekend, omdat in de praktijk iedereen 1 of meerdere auto's heeft.

Voor indiener is het ook onbegrijpelijk dat een boer vanwege stikstof weg zou moeten, maar dat een grote woonwijk (bouw en gebruik van 2800 woningen, 4500 voertuigen, etc) wel mogelijk is.

Tot slot geeft indiener aan dat hij het onacceptabel vindt dat voor dit project 20 miljoen euro uit gemeenschapsgeld wordt bijgedragen.

Reactie college:

Landschap

Met de ontwikkeling van het gebied als een complete wijk wordt beoogd de impact op het totale landschap van de Hoeksche Waard beperkt te houden.

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Stikstof

Voor het project zijn toetsen uitgevoerd conform wet- en regelgeving. Deze toetsen moeten bij iedere ontwikkeling worden uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat voor de aanlegfase en gebruiksfase per saldo geen sprake is van rekenresultaten

hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de

stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Bijdrage project

Op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling bij de raad voorligt, is er met de ontwikkelende partijen een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verzekerd is.

Daarnaast wordt ook gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan ter vaststelling voor gelegd. Dit exploitatieplan kan niet los worden gezien van het bestemmingsplan. Met het exploitatieplan is het kostenverhaal verzekerd.

Conclusie:



De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.20 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 10

Indiener geeft aan dat zijn bedrijf gevestigd is in Oud-Beijerland. Hij geeft aan dat de huidige ontsluiting van en naar Oud-Beijerland al ondermaats is om het verkeersaanbod te verwerken. Indiener uit zijn zorgen dat de toename van woningbouwprojecten, zowel deze als andere in de nabijheid, zal leiden tot verkeersinfarcten.

Verder geeft indiener aan dat de gehanteerde parkeernormen niet toereikend zijn. Een R-net verbinding is geen voldoende oplossing in een gemeente waar het autobezit en autogebruik bovengemiddeld is.

Indiener is van mening dat het huidige plan niet aansluit bij de gemeentelijke wens om de leefbaarheid in de kleinere kernen te behouden. Het huidige plan staat ver af van de eerdere omgevingsvisie en past niet bij Oud-Beijerland.

Reactie college:

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren

Voor de ontwikkeling moet aangesloten worden bij de geldende gemeentelijke en provinciale regels voor parkeren. Het gebied kan aangemerkt worden als 'matig stedelijk'.

De gemeentelijke beleidsregel vermeldt het volgende met betrekking tot een gebied met 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.

Hieruit volgt dat de parkeernormen voor 'centrum', welke lager zijn dan voor 'matig stedelijk' aangehouden moeten worden.

Visie en leefbaarheid in de kleinere kernen

Het project kent een lange ontwikkeltijd. In die tijd zijn er verschillende visies gemaakt. Door een veranderende woningmarkt en aangescherpte eisen vanuit de gemeente en de provincie, is het plan verder doorontwikkeld. Om aan te sluiten bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, waaronder de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot buitenstedelijke woningbouwlocaties, is gekozen om deze locatie ook te optimaliseren.

Naast dit project heeft de gemeente een woningbouwprogramma welke is goedgekeurd door de provincie. In dit woningbouwprogramma zijn ook al ontwikkelingen in de andere kernen binnen de gemeente opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.21 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 11

De zienswijze bestaat uit een opsomming van 10 punten;

1. In strijd met eerdere toezeggingen zijn er twee ontsluitingen op de Stougjesdijk gepland. Hiervoor ontbreekt de motivering.
Door de manier van autoluw maken van de Stougjeswijk, neemt de verkeersintensiteit en -onveiligheid op de Stougjesdijk toe. Eerder heeft de gemeente Oud-Beijerland besloten dat de dijk afgesloten zou worden voor sluipverkeer. Hiervoor zijn nog geen maatregelen gerealiseerd. Indieners verzoeken dit spoedig met de klankbordgroep op te pakken.

Indieners doen ook de suggestie om de wijk te ontsluiten middels een rotonde op de N217 en beschrijven de voordelen die zij daarbij zien.

2. De huidige verkeerssituatie bij de N217 is al ondermaats om het verkeersaanbod te verwerken. De problemen worden bij de realisatie van Stougjeswijk, zonder maatregelen, vergroot en zullen tot een infarct leiden. Er dient een gedegen plan voor verbetering van de doorstroming, luchtkwaliteit en geluidsoverlast te komen.
3. Bij de in de stukken genoemde turbo-rotonde bij de Lidl is geen rekening gehouden met toenemende geluidsoverlast, overlast van inschijnende koplampen en uitstoot van wachtende auto's op bestaande bebouwing en woningen.
4. Indiener geeft aan dat de gemeentelijke parkeernota een verlaging van de parkeernorm door bijvoorbeeld een R-net verbinding niet mogelijk maakt. Ook zou de parkeernorm na verlaging nog ruim boven de 1 behoren te komen.
Verder geeft indiener aan dat de gehanteerde parkeernormen niet toereikend zijn. Een R-net verbinding is geen voldoende oplossing in een gemeente waar het autobezit en autobebouwing bovengemiddeld is.
5. Er is in de stukken geen voorziening opgenomen voor het vele bouwverkeer de komende 15 jaar. Het is onacceptabel wanneer dit over de Stougjesdijk zou gaan.

Indiener doet een aantal voorstellen om het probleem op te lossen.

6. Volgens indiener zijn er feitelijk 2 wijken; noord en zuid. Hierdoor zijn de uitgevoerde onderzoeken niet voldoende (*Besluit NIMB*) en dienen er aanvullende onderzoeken naar de impact op o.a. luchtkwaliteit en geluidsoverlast gedaan te worden. Een extra ontsluiting op de Stougjeswijk is onacceptabel.
7. Indiener is niet bereid akkoord te gaan met een hogere geluidsbelasting (Ontwerpbesluit hogere waarden geluid). Bestaande woningen zijn ook eerstelijnsbebouwing. Woningen die vlak bij de beoogde ontsluitingen staan zullen enorme toename aan geluidshinder ondervinden. Hiervoor dienen aanvullende voorzieningen getroffen te worden of een planwijziging. De overheid heeft de taak om



de inwoners te beschermen. Onderzocht dient te worden of er sprake is van een reconstructie, als bedoeld in de Wet geluidhinder.

8. Indiener geeft aan dat enkel de verdiepingshoogte schematisch is aangegeven in het plan, maar er is geen informatie over nokhoogtes. Ook ontbreekt een bezonningsstudie over de impact die dit heeft op de bestaande bebouwing.
Ook maken bewoners van de oostzijde van de Stougjesdijk zich zorgen over hun privacy als er hoge(re) gebouwen vlak naast hun kavels worden gerealiseerd.

In de omgevingsvisie 2018 wordt gesproken over een ruim opgezette, groene wijk met 1400-1600 woningen. Indiener begrijpt dat er in tijden van woningnood meer woningen gebouwd moeten worden, maar het huidige plan met hoogbouw is in strijd met de genoemde omgevingsvisie.

Waarom is er specifiek gekozen om op deze locatie het grote aantal woningen te realiseren?

9. Indiener geeft aan dat voor ontwikkelingen van deze grote participatie verplicht is. Er heeft geen participatie plaatsgevonden, er zijn enkel informatieavonden geweest. De geleverde input op de eerste informatieavond is niet verwerkt. De input ging onder ander over de verkeersafwikkeling op de N217, de geluidsoverlast, route landbouwverkeer en de ontsluiting op de Stougjesdijk. Deze punten worden in de verslagen van de avonden wel genoemd als uit te werken punten. Op deze manier is consensus op de plannen niet haalbaar.
Indiener verwacht van de gemeente dat er op korte termijn wel gestart wordt met participatie.
10. Naast alle gestelde gebreken is ook de financiële haalbaarheid niet vanzelfsprekend door een exploitatietekort van tientallen miljoenen. Hoe gaat dit worden opgelost?

Reactie college:

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren

Voor de ontwikkeling moet aangesloten worden bij de geldende gemeentelijke en provinciale regels voor parkeren. Het gebied kan aangemerkt worden als 'matig stedelijk'.

De gemeentelijke beleidsregel vermeldt het volgende met betrekking tot een gebied met 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.

Hieruit volgt dat de parkeernormen voor 'centrum', welke lager zijn dan voor 'matig stedelijk' aangehouden moeten worden.

Bouwverkeer



Om te zorgen dat het bouwverkeer op een goede manier het plangebied kan bereiken en verlaten is een bepaling opgenomen in de bestemming 'groen'. Deze bepaling maakt het mogelijk om, zolang de ontsluiting op de N217 nog niet gereed is, een tijdelijke ontsluiting te realiseren vanuit het plangebied richting de Beneden Oostdijk.

Wijkdelen

De verschillende delen van het plangebied vormen samen een complete wijk. Door de opzet van het plan moet de ontwikkeling ook gezien worden als 1 wijk. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

De verkeersontsluiting is aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.

Hogere waarden geluid

Met het vaststellen van een hogere waarde voor geluid wordt enkel op de nieuwe woningen een hogere geluidsbelasting toegestaan. Dit (ontwerp)besluit heeft geen invloed op de bestaande woningen aan de Stougjesdijk.

Hoogtes, bezonningsstudie en privacy

Op de (digitale) verbeelding staan de bestemmingen met bijbehorende functieaanduidingen aangegeven. De bouwhoogtes staan niet direct op de verbeelding aangegeven. Dit komt omdat binnen de verschillende functieaanduidingen meerdere type woningen met verschillende bouwhoogtes mogelijk zijn.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogtes vastgelegd.

Bezonningsstudie

Het bestemmingsplan geeft op hoofdlijnen een invulling van de mogelijke functies, met grote bouwvlakken en grote woonvelden. Het is nog niet in detail per toekomstig (woon)perceel uitgewerkt. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is de concretisering, die moet echter aan beeldregieplan voldoen. Mocht er straks in die fase sprake zijn van bezonningsstudie noodzaak, dan zal dat gebeuren door aanvrager, maar het is onmogelijk dat in deze fase al uit te voeren, omdat de verkaveling en daarmee bouwplan op detail nog niet vaststaat. Zonder deze 2 punten kan je geen bezonningsstudie doen.

Met de komst van de Stougjeswijk verandert de situatie voor de bewoners van de Stougjesdijk van een gebied zonder achterburen naar een situatie met achterburen. In een deel van het plangebied liggen de bouwvlakken op enige afstand van de bestaande percelen. Verder zijn in de regels van het bestemmingsplan afstanden van de nieuwe bebouwing tot de perceelsgrenzen vastgelegd. Hierdoor moet de impact op de privacy acceptabel blijven.

Visie

Het project kent een lange ontwikkeltijd. In die tijd zijn er verschillende visies gemaakt. Door een veranderende woningmarkt en aangescherpte eisen vanuit de gemeente en de provincie, is het plan verder doorontwikkeld. Om aan te sluiten bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, waaronder de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot buitenstedelijke woningbouwlocaties, is gekozen om deze locatie ook te optimaliseren.

Participatie

De Wet ruimtelijke ordening, waaronder dit bestemmingsplan nog in procedure is gebracht, stelt participatie niet verplicht. De gemeente hecht wel waarde aan de inbreng die tijdens



participatie wordt opgehaald. Naar aanleiding van de zienswijzen is er gesproken met verschillende indieners, voornamelijk om de inhoud van de zienswijzen goed te begrijpen. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen zijn er voorstellen tot aanpassing van het plan ontwikkeld. Het gaat dan met name om de wijziging van de verkeersontsluiting. Deze voorstellen zijn gepresenteerd op 19 mei 2025 op een informatieavond voor omwonenden en overige belangstellenden.

Voor de vervolgfases wordt een apart communicatie- en participatieplan gemaakt.

Exploitatie

Op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling bij de raad voorligt, is er met de ontwikkelende partijen een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verzekerd is.

Daarnaast wordt ook gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan ter vaststelling voor gelegd. Dit exploitatieplan kan niet los worden gezien van het bestemmingsplan. Met het exploitatieplan is het kostenverhaal verzekerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



2.2.22 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 12

Indiener geeft aan dat het plan voor indiener onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefgenot heeft.

Indiener is in de huidige woning komen wonen voor het 'vrij wonen'. Echter, nu wordt al veel overlast ervaren van de omleiding van de N217, de turbotonde, een zendmast en de supermarkt rond het perceel van indiener. Door het voorliggende plan is indiener van mening het laatste stukje open uitzicht, vrijheid en privacy kwijt te raken en vreest voor meer geluids- en stankoverlast.

Indiener is van mening dat het voorliggende plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wro) en het evenredigheidsbeginsel (art. 3.4 Awb).

1. Indiener stelt dat huidig plan kan leiden tot het volledig verdwijnen van de privacy voor indiener. Indiener maakt zich vooral zorgen over de realisatie van een hoog appartementengebouw en de aanleg van een ontsluitingsweg dichtbij de woning. Uit het voorlopig stedenbouwkundig plan blijkt dat er een appartementengebouw van 5 lagen en een ontsluitingsweg gerealiseerd zullen worden. Het ontwerpbestemmingsplan waarborgt op geen enkele wijze de privacy van indiener.
2. Door verdere omsluiting van het perceel van indiener, verdwijnen voor indiener ook de laatste zichtlijnen. Dit tast de leefomgeving verder aan.
3. Door de opzet van het plan zijn er feitelijk 2 woonwijken. Indiener woont in het wijkdeel waar ook de school gesitueerd is, waarbij de wijkontsluiting langs het perceel van indiener loopt. Door de opzet zal het aantal verkeersbewegingen hoger zijn dan in de modellen is meegenomen, omdat kinderen uit het andere wijkdeel die met de auto gebracht worden ook langs het perceel van indiener zullen komen.

Door de fasering verwacht indiener voor de volledige planperiode last te hebben van de bouw (aanleg bus- en fietsbaan, bouwverkeer langs de woning). Dit is onevenredig.

Indiener ervaart al geluidsoverlast van de drukte op de N217, dit zal onacceptabel toenemen bij toename van verkeer. In verleden is door een bureau al geconstateerd dat de belasting op woning van indiener te hoog is. Er dient alsnog een onderzoek uitgevoerd te worden naar de belasting van de geluidstoename op de woning (toename van verkeer op de N217, de Stougjesdijk en de ontsluitingsweg langs de woning).

Indiener wijst ook nog op een beoordeling van de geluidsonderzoeken door een deskundigenbureau. Korte conclusie is dat het plan naar mening van het bureau niet voldoet.

4. Door de omvang van het plan zal de verkeersintensiteit toenemen (gebruik en bouw). Hierdoor zal de luchtkwaliteit bij de woning van indiener (stankoverlast en fijnstof) ontoelaatbaar afnemen.



5. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de bezonning. Indiener vreest voor afname van de bezonning ter plaatse van de woning en tuin, waardoor een goede ruimtelijke ordening niet kan worden gewaarborgd. Onderzoek dient alsnog gedaan te worden.
6. Het bestaande wegennet, met name de N217, is al ondermaats voor de huidige verkeersafwikkeling. Voor de toename aan verkeer is een gedegen plan nodig, waarbij ook belasting van de Stougjesdijk voorkomen wordt.

Onduidelijk is of er al overleg heeft plaatsgevonden met de wegbeheerders en wat de uitkomst daarvan is. Zonder passende maatregelen is het plan onuitvoerbaar.

Onduidelijk is of maatregelen uitgevoerd kunnen worden.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding dient de verkeerssituatie met alle uitbreidingen (huidig plan en omliggende plannen) integraal onderzocht te moeten worden.

7. Verder geeft indiener aan dat de gehanteerde parkeernormen niet toereikend zijn. Een R-net verbinding is geen voldoende oplossing in een gemeente waar het autobezit en autogebruik bovengemiddeld is. Ook zou de parkeernorm na verlaging nog ruim boven de 1 behoren te komen. Indiener vreest voor onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.
8. Verkeers- en omgevingsveiligheid nemen af door het voorliggende plan. De omliggende dijken zijn niet berekend op de toename van verkeer, de constructieve veiligheid van deze dijken dient meegenomen te worden. Door het huidige, en door het plan toenemende, verkeer is het onveilig voor de kinderen van indiener rondom hun eigen huis.
9. Indiener geeft aan planschade te (gaan) ondervinden van het plan. Hij stelt dat de gemeente dient te zorgen voor het zo beperkt mogelijk houden van het ondervonden nadeel. Dit wordt versterkt door de bijdrage voor het project zoals opgenomen in het exploitatieplan. Indiener verwacht een inhoudelijke reactie.
10. Het huis van indiener is niet onderheid. Door verkeerstoename en zwaar transport ontstaat het risico op verzakking en scheurvorming. Indiener geeft aan deze stress niet te willen.

Tot slot benadrukt indiener dat door ontwikkelingen in het verleden zij al benadeeld zijn en dat de beoogde ontwikkeling wederom voor hen als een zwaar nadeel zal uitvallen. In de woorden van de indiener; 'dit keer zelfs zover dat we straks volledig ingesloten zitten, net als in een gevangenis'.

Reactie college:



Privacy

Met de komst van de Stougjeswijk verandert de situatie voor de bewoners van de Stougjesdijk van een gebied zonder achterburen naar een situatie met achterburen. Dit heeft altijd effect op het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners.

In een deel van het plangebied liggen de bouwvlakken op enige afstand van de bestaande percelen. Verder zijn in de regels van het bestemmingsplan afstanden van de nieuwe bebouwing tot de perceelsgrenzen vastgelegd. Hierdoor moet de impact op de privacy acceptabel blijven.

Leefbaarheid

Achter het perceel van indiener is in algemene zin de bestemming 'wonen' opgenomen. Dit zorgt inderdaad voor insluiting van het perceel. Door de regels met betrekking tot de afstand tot perceelgrenzen moet de impact direct op het perceel van indiener gereguleerd blijven. Daarnaast zal het bouwvlak dat is opgenomen achter het perceel van indiener verder van het perceel worden gesitueerd. Ook zal direct achter het perceel een groenbestemming worden opgenomen. Hiermee wordt de leefbaarheid van het perceel van indiener geborgd.

Wijkdelen

De verschillende delen van het plangebied vormen samen een complete wijk. Door de opzet van het plan moet de ontwikkeling ook gezien worden als 1 wijk. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

De verkeersontsluiting is aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.

Bouwverkeer

Om te zorgen dat het bouwverkeer op een goede manier het plangebied kan bereiken en verlaten is een bepaling opgenomen in de bestemming 'groen'. Deze bepaling maakt het mogelijk om, zolang de ontsluiting op de N217 nog niet gereed is, een tijdelijke ontsluiting te realiseren vanuit het plangebied richting de Beneden Oostdijk.

Geluidsbelasting

De geluidsbelasting is niet specifiek voor het perceel van indiener onderzocht. Door de beoogde verplaatsing van de ontsluitingsstructuur zal de situatie, naar verwachting, ten positieve ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan veranderen.

Er is vervolgonderzoek nodig, omdat de geplande ontwikkeling tot meer geluid zal leiden en de huidige geluidbelastingen naar verwachting (ook) al boven de standaardwaarde liggen.

Toetsing aan grenswaarden en het afwegen van geluidbeperkende maatregelen zijn in dat geval aan de orde.

Dit wordt meegenomen bij de verdere planuitwerking.

De voor het bestemmingsplan opgestelde geluidsonderzoeken zijn getoetst door deskundigen van de omgevingsdienst. Hieruit is niet gebleken dat de onderzoeken onjuist zijn.

Luchtkwaliteit

De toename van fijnstof en NO₂ zijn berekend middels vastgestelde methoden. Uit de rekenmethoden blijkt dat de toename van de luchtverontreiniging binnen de door de wet gestelde normen blijft.

Bezonningsstudie



Het bestemmingsplan geeft op hoofdlijnen een invulling van de mogelijke functies, met grote bouwvlakken en grote woonvelden. Het is nog niet in detail per toekomstig (woon)perceel uitgewerkt. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is de concretisering, die moet echter aan beeldregieplan voldoen. Mocht er straks in die fase sprake zijn van bezonningsstudie noodzaak, dan zal dat gebeuren door aanvrager, maar het is onmogelijk dat in deze fase al uit te voeren, omdat de verkaveling en daarmee bouwplan op detail nog niet vaststaat. Zonder deze 2 punten kan je geen bezonningsstudie doen.

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren

Voor de ontwikkeling moet aangesloten worden bij de geldende gemeentelijke en provinciale regels voor parkeren. Het gebied kan aangemerkt worden als 'matig stedelijk'. De gemeentelijke beleidsregel vermeldt het volgende met betrekking tot een gebied met 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.* Hieruit volgt dat de parkeernormen voor 'centrum', welke lager zijn dan voor 'matig stedelijk' aangehouden moeten worden.

Planschade

De ontwikkeling voldoet naar mening van de gemeente aan een goede ruimtelijke ordening. Met de toelichting en daarbij behorende onderzoeken is dit verder onderbouwd. Een verdere onderbouwing met betrekking tot planschade is bij het bestemmingsplan niet aan de orde. Dit wordt behandeld met een separate planschadeprocedureregeling.

Niet onderheide woning

Ontwikkelaars zullen voorafgaand aan bouwactiviteiten (van aanleg van infrastructuur tot bouw van woningen) onderzoek doen naar de effecten van deze activiteiten om belendende bebouwing. Uit onderzoek zal blijken of er aanleiding is tot het nemen van maatregelen; denk bijvoorbeeld aan het toe te passen heisysteem. Dit zal per geval beoordeeld worden. Indien onverhoopt toch schade ontstaat zijn ontwikkelaars hiervoor verzekerd. Tevens is de ontsluitingsstructuur van de wijk aangepast. De verwachting is dat door deze wijziging ook een betere situatie met betrekking tot verkeer zal ontstaan voor het perceel van de indiener.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.

Tevens wordt de verbeelding aangepast met het toevoegen van een groenbestemming en de verschuiving van een bouwvlak.



2.2.23 Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 13

Naast verschillende individuele zienswijzen, willen verschillende dijkbewoners ook als collectief een zienswijze indienen.

De zienswijze bestaat uit een opsomming van 11 punten;

1. In strijd met eerdere toezeggingen zijn er twee ontsluitingen op de Stougjesdijk gepland. Hiervoor ontbreekt de motivering.
Door de manier van autoluw maken van de Stougjeswijk, neemt de verkeersintensiteit en -onveiligheid op de Stougjesdijk toe. Eerder heeft de gemeente Oud-Beijerland besloten dat de dijk afgesloten zou worden voor sluipverkeer. Hiervoor zijn nog geen maatregelen gerealiseerd. Indieners verzoeken dit spoedig met de klankbordgroep op te pakken.

Indieners doen ook de suggestie om de wijk te ontsluiten middels een rotonde op de N217 en beschrijven de voordelen die zij daarbij zien.
2. De huidige verkeerssituatie bij de N217 is al ondermaats om het verkeersaanbod te verwerken. De problemen worden bij de realisatie van Stougjeswijk, zonder maatregelen, vergroot en zullen tot een infarct leiden. Er dient een gedegen plan voor verbetering van de doorstroming, luchtkwaliteit en geluidsoverlast te komen.
3. Bij de in de stukken genoemde turbo-rotonde bij de Lidl is geen rekening gehouden met toenemende geluidsoverlast, overlast van inschijnende koplampen en uitstoot van wachtende auto's op bestaande bebouwing en woningen.
4. Indiener geeft aan dat de gemeentelijke parkeernota een verlaging van de parkeernorm door bijvoorbeeld een R-net verbinding niet mogelijk maakt. Ook zou de parkeernorm na verlaging nog ruim boven de 1 behoren te komen.
Verder geeft indiener aan dat de gehanteerde parkeernormen niet toereikend zijn. Een R-net verbinding is geen voldoende oplossing in een gemeente waar het autobezit en autogebruik bovengemiddeld is.
5. Er is in de stukken geen voorziening opgenomen voor het vele bouwverkeer de komende 15 jaar. Het is onacceptabel wanneer dit over de Stougjesdijk zou gaan.
6. Volgens indiener zijn er feitelijk 2 wijken; noord en zuid. Hierdoor zijn de uitgevoerde onderzoeken niet voldoende (*Besluit NIMB*) en dienen er aanvullende onderzoeken naar de impact op o.a. luchtkwaliteit en geluidsoverlast gedaan te worden. Een extra ontsluiting op de Stougjeswijk is onacceptabel.
7. Indiener is niet bereid akkoord te gaan met een hogere geluidsbelasting (Ontwerpbesluit hogere waarden geluid). Bestaande woningen zijn ook eerstelijnsbebouwing. Woningen die vlak bij de beoogde ontsluitingen staan zullen enorme toename aan geluidshinder ondervinden. Hiervoor dienen aanvullende voorzieningen getroffen te worden of een planwijziging.



8. Indiener geeft aan dat enkel de verdiepingshoogte schematisch is aangegeven in het plan, maar er is geen informatie over nokhoogtes. Ook ontbreekt een bezonningsstudie over de impact die dit heeft op de bestaande bebouwing.

In de omgevingsvisie 2018 wordt gesproken over een ruim opgezette, groene wijk met 1400-1600 woningen. Indiener begrijpt dat er in tijden van woningnood meer woningen gebouwd moeten worden, maar het huidige plan met hoogbouw is in strijd met de genoemde omgevingsvisie.

Waarom is er specifiek gekozen om op deze locatie het grote aantal woningen te realiseren, terwijl de infrastructuur dit niet toelaat?

9. Indiener geeft aan dat voor ontwikkelingen van deze grote participatie verplicht is. Er heeft geen participatie plaatsgevonden, er zijn enkel informatieavonden geweest. De geleverde input op de eerste informatieavond is niet verwerkt. De input ging onder ander over de verkeersafwikkeling op de N217, de geluidsoverlast, route landbouwverkeer en de ontsluiting op de Stougjesdijk. Deze punten worden in de verslagen van de avonden wel genoemd als uit te werken punten. Op deze manier is consensus op de plannen niet haalbaar.
Indiener verwacht van de gemeente dat er op korte termijn wel gestart wordt met participatie.
10. Naast alle gestelde gebreken is ook de financiële haalbaarheid niet vanzelfsprekend door een exploitatietekort van tientallen miljoenen. Hoe gaat dit worden opgelost?

Reactie college:

Verkeer en ontsluiting

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rijkswaterstaat, paragraaf 2.2.3 van deze nota. Hierin wordt beschreven hoe de verkeersafwikkeling van de wijk gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren

Voor de ontwikkeling moet aangesloten worden bij de geldende gemeentelijke en provinciale regels voor parkeren. Het gebied kan aangemerkt worden als 'matig stedelijk'.

De gemeentelijke beleidsregel vermeldt het volgende met betrekking tot een gebied met 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.

Hieruit volgt dat de parkeernormen voor 'centrum', welke lager zijn dan voor 'matig stedelijk' aangehouden moeten worden.

Bouwverkeer

Om te zorgen dat het bouwverkeer op een goede manier het plangebied kan bereiken en verlaten is een bepaling opgenomen in de bestemming 'groen'. Deze bepaling maakt het mogelijk om, zolang de ontsluiting op de N217 nog niet gereed is, een tijdelijke ontsluiting te realiseren vanuit het plangebied richting de Beneden Oostdijk.



Wijkdelen

De verschillende delen van het plangebied vormen samen een complete wijk. Door de opzet van het plan moet de ontwikkeling ook gezien worden als 1 wijk. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

De verkeersontsluiting is aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.

Hogere waarden geluid

Met het vaststellen van een hogere waarde voor geluid wordt enkel op de nieuwe woningen een hogere geluidsbelasting toegestaan. Dit (ontwerp)besluit heeft geen invloed op de bestaande woningen aan de Stougjesdijk.

Hoogtes en bezonningsstudie

Op de (digitale) verbeelding staan de bestemmingen met bijbehorende functieaanduidingen aangegeven. De bouwhoogtes staan niet direct op de verbeelding aangegeven. Dit komt omdat binnen de verschillende functieaanduidingen meerdere type woningen met verschillende bouwhoogtes mogelijk zijn.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogtes vastgelegd.

Bezonningsstudie

Het bestemmingsplan geeft op hoofdlijnen een invulling van de mogelijke functies, met grote bouwvlakken en grote woonvelden. Het is nog niet in detail per toekomstig (woon)perceel uitgewerkt. De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is de concretisering, die moet echter aan beeldregieplan voldoen. Mocht er straks in die fase sprake zijn van bezonningsstudie noodzaak, dan zal dat gebeuren door aanvrager, maar het is onmogelijk dat in deze fase al uit te voeren, omdat de verkaveling en daarmee bouwplan op detail nog niet vaststaat. Zonder deze 2 punten kan je geen bezonningsstudie doen.

Visie

Het project kent een lange ontwikkeltijd. In die tijd zijn er verschillende visies gemaakt. Door een veranderende woningmarkt en aangescherpte eisen vanuit de gemeente en de provincie, is het plan verder doorontwikkeld. Om aan te sluiten bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, waaronder de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot buitenstedelijke woningbouwlocaties, is gekozen om deze locatie ook te optimaliseren.

Participatie

De Wet ruimtelijke ordening, waaronder dit bestemmingsplan nog in procedure is gebracht, stelt participatie niet verplicht. De gemeente hecht wel waarde aan de inbreng die tijdens participatie wordt opgehaald. Naar aanleiding van de zienswijzen is er gesproken met verschillende indieners, voornamelijk om de inhoud van de zienswijzen goed te begrijpen. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen zijn er voorstellen tot aanpassing van het plan ontwikkeld. Het gaat dan met name om de wijziging van de verkeersontsluiting. Deze voorstellen zijn gepresenteerd op 19 mei 2025 op een informatieavond voor omwonenden en overige belangstellenden.

Voor de vervolgfases wordt een apart communicatie- en participatieplan gemaakt.

Exploitatie



Op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling bij de raad voorligt, is er met de ontwikkelende partijen een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal verzekerd is.

Daarnaast wordt ook gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan ter vaststelling voor gelegd. Dit exploitatieplan kan niet los worden gezien van het bestemmingsplan. Met het exploitatieplan is het kostenverhaal verzekerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3 van deze nota.



3. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

3.1 Inleiding

De beantwoording van de zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen.

De belangrijkste aanpassing is de aanpassing van de ontsluitingsstructuur. In plaats van het direct op de Stougjesdijk ontsluiten, is de ontsluiting verplaatst naar de buitenzijde van het plangebied met directe ontsluitingen op de N217. Deze aanpassing is vooral terug te zien op de verbeelding. Ook de onderzoeken zijn, soms inhoudelijk, soms enkel qua plaatjes, aangepast op deze nieuwe situatie. De uitkomsten veranderden grotendeels niet, of gaven zelfs een verbetering.

Een andere belangrijke aanpassing is het vervallen van het tijdelijke bouwverbod. Door de provinciale goedkeuring van het volledige woningbouwprogramma is de noodzaak voor dit verbod vervallen. Dit is aangepast in de regels (een regel is vervallen), op de verbeelding en in de toelichting.

Verder zijn er ook een aantal ambtshalve aanpassingen gewenst.

Door het aanpassen van de ontsluitingsstructuur is ook een deel van de R-netroute aangepast. Dit is terug te zien op de verbeelding.

Ook zijn verschillende onderzoeken geactualiseerd.

Tot slot is de borging van archeologische waarden aangepast naar aanleiding van de onderzoeken en aanwijzingen van de gemeentelijke archeoloog.

Met deze aanpassingen is in het bestemmingsplan aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen is ook de opzet van het exploitatieplan gewijzigd. Waar het kostenverhaal al voldoende geborgd is in die afspraken, zijn de regels in het exploitatieplan aangepast of vervallen.

Door de wijziging van de ontsluitingsstructuur is ook het akoestisch onderzoek aangepast. Het besluit hogere waarde geluid wordt door de actualisatie van het akoestisch onderzoek gewijzigd vastgesteld. De uitkomst is echter niet gewijzigd.

3.2 Wijzigingen

Bestemmingsplan

Regels

Het artikel 1 zal worden aangepast.

Het begrip 'commerciële voorzieningen' is toegevoegd. Het artikel is als volgt;

1.35 commerciële voorzieningen:



voorzieningen die gericht zijn op het leveren van goederen en/of diensten tegen betaling aan consumenten of bedrijven, waaronder begrepen detailhandel (met daarbij inbegrepen supermarkten en kleinschalige detailhandel), horecavoorzieningen, consumentverzorgende dienstverlening (zoals kapsalons, schoonheidssalons), zakelijke dienstverlening met een publieksgericht karakter (zoals reisbureaus en makelaars), en overige commerciële activiteiten die in aard en uitstraling vergelijkbaar zijn. Niet begrepen zijn seksinrichtingen en vormen van productie of opslag.

Het begrip 'ondergeschikte detailhandel' is toegevoegd. Het artikel is als volgt;

1.54 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van een perceel of gebouw:

- de verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - de verkoop van goederen die passen binnen het assortiment en karakter van een aan huis verbonden beroep of een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf;
 - de verkoop van agrarische producten afkomstig van eigen teelt bij een agrarisch bedrijf;
- waarbij geldt dat de detailhandel qua omvang en uitstraling ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, geen zelfstandige publieksfunctie mag hebben en geen afbreuk mag doen aan het karakter van het gebied;

Het artikel 3 zal worden aangepast.

In de bestemmingsomschrijving wordt vastgelegd dat de gezamenlijke commerciële voorzieningen niet meer dan 3000 m² BVO mogen betreffen, waarbij detailhandel (inclusief een supermarkt) gezamenlijk niet meer dan 2000 m² BVO mogen betreffen. Ook wordt het maximale BVO van een supermarkt aangepast.

Bij de specifieke gebruiksregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de waterhuishoudelijke uitwerking en afstemming hiervan met het waterschap.

Het artikel 4 zal worden aangepast.

In de bestemmingsomschrijving wordt een bepaling opgenomen dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – zoekgebied infrastructuur' de gronden ook voor doorgaande infrastructuur zijn bestemd.

In de bestemmingsomschrijving wordt een bepaling opgenomen dat de gronden ook bestemd zijn voor een tijdelijke ontsluitingsweg. Het artikellid is als volgt;

f. een tijdelijke gebiedsontsluitingsweg, uitsluitend onder de volgende voorwaarden:

1. de tijdelijke gebiedsontsluitingsweg is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied,
2. de tijdelijke gebiedsontsluitingsweg is slechts toegestaan tot het moment waarop de definitieve ontsluiting van het gebied op de N217 is gerealiseerd en in gebruik is genomen,
3. uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de definitieve ontsluiting op de N217 dient de



tijdelijke gebiedsontsluitingsweg te zijn verwijderd en het betreffende deel van het perceel te zijn hersteld in overeenstemming met de bestemming 'Groen'.

Het artikel 5 zal worden aangepast.
In de bestemmingsomschrijving wordt de ondergeschikte detailhandel gemaximaliseerd op maximaal 200 m² BVO.

Het artikel 8 zal worden aangepast.
Bij de specifieke gebruiksregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de waterhuishoudelijke uitwerking en afstemming hiervan met het waterschap.

Bij 8.2.1, onder I, zal specifiek voor zowel woongebied-1 als woongebied-2 voor gestapelde woningen de maximale bouwhoogte worden opgenomen.

Het artikel 10 met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' vervalt. Naar aanleiding van onderzoeken worden de gebieden met deze bestemming grotendeels samengevoegd met 'Waarde - Archeologie 3'.

De artikelen na artikel 9 worden door genummerd.

Het artikel 12 zal worden aangepast.
Er wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Leiding-Water' toegevoegd. Het artikel is als volgt;

Artikel 12 Waarde - Leiding - Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

12.2 Bouwregels

- a. Op deze bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2

voor de bouw van bouwwerken ten dienste van andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.



12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 - 1. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - 2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
 - 3. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
 - 4. het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen.
- b. Het onder 12.4, sub a vervatte verbod gelden niet voor werken of werkzaamheden:
 - 1. betreffende het normale onderhoud en beheer van de leiding(en);
 - 2. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
 - 3. niet van ingrijpende betekenis zijn.
- c. De onder 12.4, sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt aangetoond dat het leiding(en)belang niet wordt aangetast.
- d. Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4 sub a schriftelijk advies in bij de leiding(en)beheerder.

De artikelen na artikel 12 worden doorgenummerd.

Bij artikel 13 wordt 13.1 Wetgevingszone – woningbouwprogrammering verwijderd. De nummering van de rest van het artikel wordt aangepast.

Het artikel 15 zal worden aangepast.

De aanduidingsomschrijving is uitgebreid. Het artikel is als volgt;

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Vrijwaringszone - NNN

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van aanduiding 'vrijwaringszone - NNN' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische-, natuur en landschappelijke waarden die aansluiten bij natuurdoelen waarvoor de provincie Zuid-Holland deze ecologische verbinding heeft bedoeld.

15.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 15.1.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

15.1.3 Afwijken van de bouwregels



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15.1.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij een ecologisch deskundige.

15.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het omzetten van de in artikel 15.1.1 bedoelde gronden in de bestemming 'Natuur', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- in een inrichtings- en beheersvisie is de ecologische verbindingszone uitgewerkt;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Het artikel 17 zal worden aangepast.

Bij het artikel 17.3 is lid b vervallen en is het artikel met een lid uitgebreid. Het artikel is als volgt;

17.3 Wijzigingsbevoegdheid - Gemengd

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te

wijzigen in de bestemming 'Gemengd', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. dat deze wijziging aansluit bij de uitgangspunten van het beeldregieplan uit Bijlage 2;
- b. dat het totaal oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen als gevolg van deze wijziging maximaal 10.000 m² BVO betreft;
- c. dat het totaal oppervlakte aan commerciële voorzieningen als gevolg van deze wijziging maximaal gezamenlijk 3.000 m² bruto vloeroppervlak mogen beslaan, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van detailhandel, inclusief een eventuele supermarkt, niet meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak mag bedragen.

Met deze aanpassingen zijn de regels aangepast en aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

- Hoofdstuk 3.2 is aangepast met de gewijzigde ontsluitingsstructuur en aangevuld met de bijbehorende geactualiseerde onderzoeken.
- In hoofdstuk 3.2 is ook de parkeernorm verduidelijkt en aangevuld met het bijbehorende geactualiseerde parkeeronderzoek.
- In hoofdstuk 4.2.2 is de toetsing aan artikel 6.13 van de provinciale verordening toegevoegd.



- In hoofdstuk 6 worden de opmerkingen van het waterschap verwerkt. Het aangepaste hoofdstuk is als bijlage bijgevoegd.
- In hoofdstuk 7 is de dubbelbestemming 'Waarde – Leiding – Water' toegevoegd.
- In hoofdstuk 7.2.5 is tekst opgenomen over de bestaande bedrijfsbestemming welke onder het overgangsrecht gaat vallen.

Bijlagen bij de toelichting

- Een DPO is toegevoegd.
- In verschillende bijlagen zijn de afbeeldingen geactualiseerd.

Met deze aanpassingen is in de toelichting aangepast en aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeelding

- De wijkontsluiting is aangepast. Dit is ook aangepast op de verbeelding. Hiervoor wordt ook het plangebied minimaal vergroot, zodat goed aangesloten wordt op de bestaande bestemmingen.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Leiding – Water' is opgenomen ter plekke van de Evides-waterleiding.
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – zoekgebied infrastructuur' is aangepast aan het gewijzigde tracé van de R-netverbinding.
- De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – NNN' is aangepast aan de provinciale regels.
- De bestemmingsvlakken voor de bestemming 'gemengd' zijn in het zuidelijke deel van de wijk geclusterd. Hierdoor zijn ook verschillende bestemmingsvlakken met de bestemming 'wonen' verschoven.
- Het bouwvlak voor de bestemming 'maatschappelijk' is aangepast.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is vervallen.

Met deze aanpassingen is de verbeelding aangepast en aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.



Exploitatieplan

Toelichting

Voor het overzicht van de wijzigingen is de inhoudsopgaven gevolgd. Per paragraaf 1.1 t/m 8 is aangegeven of er inhoudelijke wijzigingen zijn. Exacte cijfers/bedragen/percentages zijn niet opgenomen; waar relevant staat “[cijfers/percentages/vierkante meters gewijzigd]”. De bijlagen zijn geactualiseerd naar de laatste versies en ook de nummering van de bijlagen is aangepast, maar dit wordt enkel onder hoofdstuk 8 omschreven.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Status: GEWIJZIGD

Context geactualiseerd (o.a. organisatie marktpartijen/gezamenlijke entiteit, verwijzing naar zienswijzen en aanpassing plan).

Gebiedskenmerken (o.a. grootte van het plangebied) en woningprogramma geactualiseerd (percentage

betaalbare huur- en koopwoningen) → [cijfers gewijzigd].

Stand van anterieure overeenkomst(en) geactualiseerd (nu gesloten, met uitzondering van één eigenaar, toelichting noodzakelijkheid exploitatieplan aangepast).

1.2 Leeswijzer

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Hoofdstuk 2 Algemene toelichting

2.1 Begrenzing van het exploitatiegebied

Status: GEWIJZIGD

Beschrijving ligging en aansluiting ongewijzigd; begrenzing sluit aan op bestemmingsplan zoals voorheen.

Het plangebied is in lijn met het bestemmingsplan groter geworden.

2.2 Koppeling met planologisch besluit

Status: GEWIJZIGD

Formulering gewijzigd naar uitgangspunt dat in beginsel alle gronden binnen ontwikkelvelden rechtstreeks

van bouwtitels worden voorzien (i.p.v. bouwverbod op fase 5 en fase 6).

Verwijzing bijlage aangepast van faseringskaart (bijlage 5) naar ontwikkelveldenkaart (bijlage 3).



2.3 Doel van het exploitatieplan

Status: GEWIJZIGD

Kostenverhaal niet anderszins verzekerd aangepast naar niet voor alle gronden binnen het exploitatieplangebied anderszins verzekerd, door het sluiten van de anterieure overeenkomst. Onder 2.3.1. toegevoegd: in reactie op de zienswijzen zijn een aantal wijzigingen van het plan doorgevoerd in het bestemmingsplan en hierdoor is ook het voorliggende exploitatieplan aangepast. Dit valt nog onder Wro.

Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving

Status: GEWIJZIGD

Peildatum en eigendomsoverzicht geactualiseerd o.b.v. nieuwe exploitatieplangrens (toegevoegd: provincie en gemeente als grondeigenaren). Vermelding van getekende anterieure overeenkomst (met uitzondering van één eigenaar).

Hoofdstuk 4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Status: GEWIJZIGD

Actualisatie van de werken en werkzaamheden die nodig zijn om het exploitatieplan te kunnen uitvoeren. Onder "hoofdinfrastructuur en kunstwerken" zijn de werkzaamheden gereduceerd tot speciale werken die apart zijn geraamd. Hierdoor is de opsomming onder "woonrijp maken" uitgebreid.

Hoofdstuk 5 Exploitatieopzet en toelichting

5.1 Inleiding

Status: GEWIJZIGD

Aanpassing van het prijspeil.
Vervallen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling aan kostenkant.

5.2 Uitgangspunten exploitatieopzet

Status: GEWIJZIGD

Exploitatieplangrens en peildatum is geactualiseerd.
Op basis van de nieuwe plangrens en basiskaarten zijn het ruimtegebruik, de eigendomssituatie en verhouding tussen openbaar en uitgeefbaar gebied geactualiseerd.



5.3 Inbrengwaarden

Status: GEWIJZIGD

De inbrengwaarden zijn geactualiseerd aan de hand van een nieuwe inbrengwaardetaxatie. In de taxatie is voor de inbrengwaarde van eigenaar 6 t.o.v. het ontwerpexploitatieplan uitgegaan van onteigening, waardoor de schadeloosstelling is getaxeerd.

5.4 Milieuwerkzaamheden (voorheen: Milieu werkzaamheden)

Status: GEWIJZIGD

Onderzoek planschade is komen te vervallen; ramingen geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.5 Sloopwerkzaamheden

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Scope werkzaamheden gelijk; hoeveelheden/ramingen geactualiseerd → [vierkante meters en cijfers gewijzigd].

5.6 Bouwrijp maken

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Werkpakketten ongewijzigd in aard; eenheidsprijzen/ramingen geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.7 Woonrijp maken

Status: GEWIJZIGD

Opsomming uitgebreid, met name verschuiving van hoofninfrastructuur en kunstwerken (o.a. fietspaden/voetenpaden, groenstructuur, bruggen); verduidelijking werkzaamheden; eenheidsprijzen/ramingen geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.8 Hoofdinfrastructuur en kunstwerken

Status: GEWIJZIGD

Maatregelenpakket herzien en aangevuld met geluidswal (verschoven vanaf woonrijp maken) eenheidsprijzen/ramingen geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].



5.9 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Status: VERVALLEN

Kostensoort niet meer opgenomen; kostenhoofdstukken hieronder herordend.

5.9 Plankosten (was 5.10)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Inhoudelijk gelijk aan eerdere paragraaf; raming geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.10 Overige kosten (was 5.11)

Status: TOEGEVOEGD

Planschaderisicoanalyse toegevoegd als kostensoort onder overige kosten.

5.11 Totaaloverzicht kosten (was 5.12)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Overzicht bijgewerkt → [cijfers gewijzigd].

5.12 Programma (was 5.13)

Status: GEWIJZIGD

Verhouding woningcategorieën en voorzieningen aangepast; toelichting en verwijzingen geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.13 Grondopbrengsten (was 5.14)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Methodiek gelijk (residueel/markt); prijzen/parameters geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.14 Overige opbrengsten (was 5.15)

Status: ONGEWIJZIGD

5.15 Totaaloverzicht opbrengsten (was 5.16)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING



Overzicht bijgewerkt → [cijfers gewijzigd].

5.16 Parameters (was 5.17)

Status: GEWIJZIGD

Parameters geactualiseerd op basis van laatst vastgestelde besluit → [percentages gewijzigd].

5.17 Fasering (was 5.18)

Status: GEWIJZIGD

Fasering geactualiseerd; teruggebracht naar 5 fases.

5.18 Netto contante waarde (was 5.19)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Rekensystematiek gelijk; uitkomst geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.19 Maximaal te verhalen (was 5.20)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Rekensystematiek gelijk; uitkomst geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.20 Gewogen eenheden en bruto-bijdrage per m² BVO (was 5.21)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Systematiek gelijk; wegingsfactoren en bijdrage per wegingsfactor geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

5.21 Exploitatiebijdrage per eigenaar (was 5.22)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Toerekening methode ongewijzigd; uitkomsten geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

Status: GEWIJZIGD

Dit hele hoofdstuk betreft een toelichting op de regels, derhalve zullen enkel de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan onder hoofdstuk 7 (de regels) worden toegelicht. De nummering en inhoud



tussen hoofdstuk 6 en 7 komen overeen.

Met deze aanpassingen is in de toelichting aangepast en aangevuld ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan.

Regels

Hoofdstuk 7 Regels

7.1 Algemeen

Status: GEWIJZIGD

Begripsbepalingen (artikel 1) geactualiseerd op basis van de aangepaste regels in dit hoofdstuk en laatste stand van zaken.

Artikel 2 en 3 ongewijzigd.

7.2 Voorgenomen grondgebruik (artikel 4)

Status: GEWIJZIGD

Lid a: verwijzingen naar beeld- en inrichtingsregieplan geactualiseerd.

Lid b is komen te vervallen.

7.3 Fasering en koppelingen (artikel 5)

Status: GEWIJZIGD

Lid a: duidelijkere uitleg van de fasering in het plangebied toegevoegd.

Lid b: opstellen Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan is komen te vervallen; goedkeuring door

College i.p.v. Gemeenteraad; termijnen van goedkeuring is komen te vervallen.

Lid c: infrastructurele werken fase 1 geactualiseerd; voorwaarden uitgangspunten R-Net tracé en fietstunnel is komen te vervallen.

Lid d: vervalt.

Lid d (was lid e): fasen geactualiseerd; eis realisatie maatschappelijke voorzieningen is komen te vervallen.

Lid e (was lid f): fasen geactualiseerd; eis realisatie maatschappelijke- en commerciële voorzieningen is komen te vervallen; voorwaarden uitgangspunten R-Net tracé en fietstunnel is komen te vervallen.

Lid f (was lid g): fasen geactualiseerd; voorwaarden uitgangspunten R-Net tracé en fietstunnel is komen te vervallen.

Lid g (was lid h): fasen geactualiseerd.



7.4 Bouwprogramma

Artikel 6

Status: GEWIJZIGD

Lid a: eis bijzondere woonvormen is komen te vervallen.

Lid b: minimumpercentages (betaalbaar programma, waaronder betaalbare huur) en verhouding

woningtypologieën geactualiseerd → [cijfers gewijzigd].

Lid c t/m e zijn komen te vervallen: eis bouwtempo per jaar, verhouding appartementen vs. Grondgebonden

en eis maatschappelijke- en commerciële voorzieningen.

Artikel 7

Status: VERVALLEN

Lid a t/m f: regels over duurzaamheid en circulariteit zijn komen te vervallen.

Artikel 7 (was artikel 8)

Status: GEWIJZIGD

Lid a is ongewijzigd.

Lid b: eis sociale huur per fase is komen te vervallen.

Lid b (was c) en lid c (was d): bijlages geactualiseerd op basis van de laatste verordening.

Artikel 8 (was artikel 9)

Lid a en b zijn komen te vervallen: eisen betaalbaar programma en per fase.

Lid a (was lid c): percentage betaalbare huurwoningen aangepast; prijsgrens hier verwijderd, enkel in de

begripsbepaling opgenomen.

Lid b (was lid d): instandhoudingstermijn aangepast van 25 naar 15 jaar en inkomenseis van 1,5 naar 2 DAEB.

Lid e en f zijn komen te vervallen: eisen betaalbare koopwoningen.

7.5 Civiele werken en werkzaamheden

Artikel 9 (was artikel 10)

Status: GEEN INHOUDELIJKE WIJZIGING

Verwijzingen naar handboeken/bijlagen geactualiseerd.

Artikel 10 (was artikel 11)

Status: GEWIJZIGD

Lid a: plan aangepast van uitvoeringsplan naar Inrichtingsplan openbaar gebied; sub iv is komen te vervallen

(termijnen voor goedkeuring college).



Lid b: sub ii is komen te vervallen (termijnen voor goedkeuring college).

Lid c: sub ii t/m iv zijn komen te vervallen: opstellen aanbestedingsprotocol; termijnen voor goedkeuring college.

Lid d: bijlagen geactualiseerd.

Artikel 12

Status: VERVALLEN

- Lid a: regel over toekenning subsidiegelden is komen te vervallen.

7.6 Afwijkingsmogelijkheden (artikel 11, was 13) en verbodsbepalingen (artikel 12, was 14)

Status: GEWIJZIGD

Lid a toegevoegd: afwijkingsmogelijkheid m.b.t. de fasering zoals opgenomen in artikel 5 lid d t/m g.

Afwijkingsbevoegdheden m.b.t. tot regels die zijn komen te vervallen zijn vervallen.

Verbodsbepalingen zijn geactualiseerd.

Met deze aanpassingen zijn de regels aangepast en aangevuld ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan.

Bijlagen

Hoofdstuk 8 Bijlagen

- Bijlage 1 t/m 6: kaartmateriaal geactualiseerd.
- Bijlage 7: kaart uitgiftecategorieën is komen te vervallen.
- Bijlage 7 (was 8): kaart sloopobjecten geactualiseerd.
- Bijlage 9: notitie maatschappelijke voorzieningen is komen te vervallen.
- Bijlage 8 (was 10): Beelregieplan- en inrichtingsregieplan geactualiseerd.
- Bijlage 9 toegevoegd: planschaderisicoanalyse.
- Bijlage 10 (was 11): taxatierapport geactualiseerd.
- Bijlage 11 (was 12): overzicht kostenramingen civiele werken geactualiseerd.
- Bijlage 12 (was 13): plankostenscan geactualiseerd.
- Bijlage 13 toegevoegd: Grondprijzenbrief 2025
- Bijlage 14: uitgifteprijzen vastgoedprogramma geactualiseerd.
- Bijlage 15: ongewijzigd.
- Bijlage 16: rekenstappen berekening bruto exploitatiebijdrage geactualiseerd.
- Bijlage 17 t/m 19 zijn komen te vervallen.
- Bijlage 17 (was 20): Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2025 geactualiseerd.
- Bijlage 18 (was 21): ongewijzigd.
- Bijlage 19 (was 22): Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Waard 2024 geactualiseerd.
- Bijlage 20 (was 23): ongewijzigd.





Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek