

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

'Burgemeester De Vries Broekmanlaan 2 Oud-Beijerland'



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester De Vries Broekmanlaan 2 Oud-Beijerland' voorziet in de hertontwikkeling van deze locatie. Tot 2020 was op het perceel Burgemeester de Vries Broekmanlaan 2 een supermarkt gevestigd. De verkooplocatie van deze supermarkt is naar elders in Oud-Beijerland verplaatst, te weten de Polderlaan. Het plan is opgevat om twee woongebouwen op deze locatie te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij drie zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen geven wij een reactie op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd.

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	15 januari 2024	DOC-24804061
2.	Indiener 2	28 december 2023	DOC-23799545
3.	Indiener 3	31 januari 2024	DOC-24814080



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

1. Plan voldoet niet aan geldend bestemmingsplan

Indiener geeft aan dat het bouwplan voor de twee woongebouwen niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen'. De gebouwen met een bouwhoogte van 12,8 m zijn te hoog.

Reactie college

Het is juist dat het bouwplan niet overeenstemt met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is er een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd om het geldende bestemmingsplan te herzien. Bij punten 2, 6 en 7 van deze zienswijze wordt ingegaan op de toe te passen bouwhoogte en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid daarvan.

Conclusie:

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

2. Bouwplan voldoet niet aan Nota Ruimtelijke Kwaliteit HW 2020

Indiener meent dat de gebouwhoogte niet aansluit bij de identiteitsdragers van de omgeving. En het bouwplan voldoet niet aan de beeldkwaliteit van de blokverkaveling.

Reactie college

Het plan voor de herontwikkeling past binnen onze visie voor woningbouw in de Hoeksche Waard. Net als in de rest van ons land is er in de Hoeksche Waard sprake van een woningbouwopgave. De focus ligt daarbij ten eerste op inbreidingsplannen binnen de dorpskernen, gezien de logische locatie nabij voorzieningen. Vervolgens zijn er een aantal uitbreidingsgebieden (bijvoorbeeld 's-Gravendeel West, Tienvoet in Heinenoord en Land van Essche in Strijen). Als laatste zien we in het buitengebied ruimte voor woningbouw als er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

De planlocatie is een inbreidingslocatie. Dat betekent dat er steviger gebouwd wordt, mits dit aansluit bij de karakteristieken van de dorps omgeving. Kijken we naar Oud-Beijerland dan zien we op meerdere plekken gestapelde woningbouw van deze omvang tegenover grondgebonden woningen. Zo staat aan de Dokter van Dongenkade een appartementencomplex van 4 bouwlagen op 15 meter afstand van twee-onder-een-kap woningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Deze ontwikkeling omvat appartementsgebouwen bestaande uit 3 bouwlagen met een terug liggende 4e bouwlaag op een afstand van zo'n 21 meter van de bestaande grondgebonden woningen. De ontwikkeling wijkt dus niet af van de karakteristieke hoogtes en afstanden van bebouwing in Oud-Beijerland.

Vanuit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit HW 2020 is op te maken dat de planlocatie in regulier welstandsgebied ligt en de gebiedstypering 'Woonerven' is en niet 'Blokverkaveling' zoals indiener stelt. Het bouwplan voldoet aan de gestelde criteria uit de nota zoals benoemd is voor deze gebiedstypering en welstandsniveau.

De ontwikkeling sluit goed aan op de bebouwingsstructuur van de omgeving. Er is vanuit alle richtingen zicht op de planlocatie. De twee appartementsgebouwen oriënteren zich op alle zijdes en zijn daarmee passend in de omgeving.



Conclusie:

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

3. Plan voldoet niet aan Omgevingsvisie HW

Indiener meent dat het plan belangrijke Hoeksche Waarden als natuur, rust en ruimte wegneemt. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet verbeterd ten opzichte van laagbouw.

Reactie college

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is o.a. ingegaan op de gemeentelijke Omgevingsvisie. Ten aanzien van de Hoeksche Waarden is aangegeven, dat het plangebied ligt in het deelgebied 'Dorpse Trots'. Een belangrijk uitgangspunt bij 'Dorpse Trots' is dat voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de woonbebouwing in woonkernen, eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in het realiseren van woningen in de bebouwde kom en past om die reden in het uitgangspunt van de Omgevingsvisie, dat inbreiding binnen het dorp de voorkeur geniet. In het plan wordt aandacht besteed aan de vormgeving van de bebouwing en de wens om daar waar mogelijk voldoende open ruimte en groen te behouden. Daarnaast draagt het plan tot de bouw van de woningen bij aan de vraag naar woningen in de kern van Oud-Beijerland. Door het saneren van verouderde winkelbebouwing wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse verbeterd, waardoor het bouwplan bijdraagt aan een betere fysieke leefomgeving. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie:

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

4. Ter zijde schuiven regels en beleidsplannen voor een bouwplan

Indiener vraagt zich af wat de waarde van een bestemmingsplan, een Nota Ruimtelijke Kwaliteit en een Omgevingsvisie is, als deze zomaar terzijde geschoven kunnen worden.

Reactie college

Bestemmingsplannen en beleidsvisies kunnen niet 'zomaar' ter zijde worden geschoven. Een bestemmingsplan kan worden herzien, maar daarbij is altijd het uitgangspunt dat er bij een herontwikkeling sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Beleidsstukken kunnen ook niet zomaar ter zijde worden geschoven. Dat kan alleen als er daarvoor een goede motivering aanwezig is. In dit geval worden beleidsstukken niet ter zijde geschoven. Het voorliggende bouwplan is aan de beleidsstukken getoetst en wij zijn van mening dat er geen strijd is met het gemeentelijke beleid.

Conclusie:

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

5. Bouwhoogte van 12,8 meter is te hoog en te overweldigend

Indiener vindt de gewenste bouwhoogte van 12,8 meter te hoog en te overweldigend. De twee woongebouwen worden tussen de bestaande bebouwing gepropt en deze overschrijden de maximaal toegestane bouwhoogte met vele meters. Dit is een aantasting van het woon- en leefklimaat en er zijn geen andere gebouwen met vergelijkbare hoogte in de omgeving. De woongebouwen voldoen niet aan de doelen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020.

Reactie college

Bij herontwikkelingen van locaties in bestaand bebouwd gebied komt altijd de vraag aan de orde, wat op die locatie als passende ontwikkeling kan worden gezien. Daarbij moet aandacht worden besteed aan de ligging



van het plangebied en de aanvaardbaarheid van de nieuwe bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwde gebied.

Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied moet ook worden gekeken naar de financiële haalbaarheid van bouwplannen, terwijl het daarnaast ook de wens is om voldoende betaalbare woningen in de bebouwde kom te realiseren.

De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De opzet en vormgeving van de woongebouwen is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Gelet op het karakter van het gebied, een gemengd en stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat woningen op niet al te grote afstand van elkaar staan. Als bewoner in een bebouwd gebied, kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw.

De gemeente meent, dat de gekozen opzet van bebouwing voor het plangebied aanvaardbaar is.

Voor de motivering van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgemerkt bij de beantwoording van onderdelen 2, 6 en 7 van deze zienswijze.

Conclusie:

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

6. Bouwplan te massaal voor omgeving

Indiener meent dat de woongebouwen met balkons een te overweldigend en dominant effect hebben op die omliggende woningen. Dit komt ook door de korte afstand tussen de bebouwing en de toe te passen donkerbruine gevelstenen.

Reactie college

Wij onderkennen dat de te realiseren woongebouwen hoger worden dan de huidige aanwezige bebouwing. Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Bij de ontwikkeling van het plan beoogden wij een zorgvuldige inpassing te bereiken. De nieuwe woningen krijgen een bouwhoogte van ten hoogste 12,8 m. Er worden vier bouwlagen gerealiseerd. De toe te passen afmetingen zijn naar ons oordeel passend in de bebouwde kom van Oud-Beijerland en passend op deze locatie. Bij de beantwoording bij onderdeel 2 gingen wij hierop nader in.

Conclusie:

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

7. Verlies privacy

Indiener geeft aan dat de woongebouwen een enorme impact op diens privacy gaan geven. Dit vanwege potentiële inkijk in de eigen woning. De nieuwe woningen komen erg dicht bij de bestaande woningen. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor ernstig aangetast. De bestaande woningen krijgen een forse waardevermindering.

Reactie college

In gebieden die onderdelen vormen van bestaand stads- en dorpsgebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men



geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw. De afstand van de balkons tot de perceelsgrens met de omliggende woningen is minimaal 19 m. De conclusie is dat geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) blijkt, dat de Afdeling bij de beoordeling van (mogelijke) aantasting van privacy een aantal elementen in haar beoordeling betreft. Het gaat daarbij om de afstanden van de woning van een appellant tot aan de ontwikkeling en de desbetreffende bebouwingsmogelijkheden (goot- en bouwhoogte en omvang van de bebouwing). De Afdeling geeft aan dat een vermindering van de privacy voor bewoners door inkijk vanuit nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied aanvaardbaar kan zijn. Een woonsituatie vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied kan niet worden gegarandeerd. Gewezen wordt op enkele daartoe strekkende uitspraken, ABRvS 16 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:761, r.o. 4.2, en ABRvS 25 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:282, r.o. 4.3. Zoals hiervoor is aangegeven zijn de hier aan de orde zijnde onderlinge afstanden niet zodanig klein, dat daardoor het woon- en leefklimaat van omwonenden in stedelijk gebied onevenredig wordt aangetast.

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn eigendom wijzen wij indiener op de mogelijkheid een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. De Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid. Deze aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij de gemeente zijn ingediend. Óf er uiteindelijk sprake is van een waardevermindering, komt pas aan de orde in een planschadeprocedure.

Conclusie:

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

8. Verlies aan zonlicht

Indiener geeft aan dat door het bouwplan er een aanzienlijk verlies aan zonlicht zal zijn. De uitgevoerde zonnestudie laat dit ook zien. Verlies aan zonlicht wordt als onbehaaglijk ervaren, is nadelig voor het woon- en leefklimaat en levert een waardevermindering voor de omliggende woningen op.

Reactie college

Uit de genoemde zonnestudie, die als bijlage bij deze nota beantwoording zienswijzen wordt gevoegd, blijkt het volgende. Op de peilmomenten 21 maart en 21 september zullen de nieuwe woongebouwen aan het begin en einde van de dag enige schaduw geven voor de woningen aan de Burgemeester De Vries Broekmanlaan 1 t/m 19 (oneven nrs.) respectievelijk Wielsingel 2 t/m 31 (even nrs.). In de zomermaanden is er geen schaduwwerking op de omliggende woningen.

Er is derhalve inderdaad enige schaduwwerking ten gevolge van de nieuwe woongebouwen. Naar onze mening is dit echter zodanig beperkt, dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De schaduwwerking betreft een kort gedeelte van het begin de ochtend, respectievelijk het einde van de middag. Het grootste gedeelte van de dag wordt geen schaduw ondervonden van de nieuwe woongebouwen. Het bestemmingsplan zal in de toelichting worden aangevuld met informatie uit de zonnestudie. De zonnestudie zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat we de zonnestudie toevoegen als bijlage bij de toelichting.

9. Toename verkeersdruk op wegen



Indiener geeft aan dat de verkeersdruk op de Burgemeester De Vries Broekmanlaan en de Diepenhorstsingel zal toenemen. Dit komt ook door andere plannen die in Oud-Beijerland worden ontwikkeld. De uitgevoerde verkeersstudie is te beperkt en wordt in twijfel getrokken.

Reactie college

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is onder andere een verkeersonderzoek uitgevoerd door een deskundigenbureau. Daarbij is ook gekeken naar het aantal verkeersbewegingen in de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Het onderzoek is gebaseerd op cijfers van het CROW. Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat er door de te realiseren appartementen gemiddeld per etmaal 186 verkeersbewegingen zullen zijn.

In de voorheen aanwezige situatie met supermarkt was het aantal berekende verkeersbewegingen 776 verkeersbewegingen per etmaal (in de toelichting van het bestemmingsplan staat abusievelijk 1.200, maar dat is de oppervlakte van de supermarkt).

Er is daarmee een forse afname van het aantal verkeersbewegingen aan de orde van 776 naar 186. Het plan leidt om die reden niet tot een toename van de verkeersdruk, maar tot een afname ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat in de toelichting het aantal verkeersbewegingen per etmaal wordt gesteld op 776 in plaats van de vermelde 1.200. Overigens geeft dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Onvoldoende parkeerplaatsen

Indiener meent dat er onvoldoende extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij het plan. Het uitgevoerde verkeersonderzoek wordt door indiener in twijfel getrokken. Vanuit eigen studie blijkt dat de bestaande parkeerplaatsen nu al vol zijn.

Reactie college

Zoals hiervoor al aangegeven is er ter voorbereiding van het bestemmingsplan een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek heeft zich ook gericht op het parkeeraspect. In totaal zijn 59 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, waarvan 11 parkeerplaatsen langs de Burgemeester de Vries Broekmanlaan en 48 parkeerplaatsen ter hoogte van de bestaande parkeerplaatsen nabij de Burgemeester Diepenhorstsingel. De parkeervraag voor de te bouwen woningen betreft 52 parkeerplaatsen. Per saldo zijn er voor de bewoners daarom meer parkeerplaatsen beschikbaar dan de norm vereist.

In de huidige situatie liggen in het plangebied 61 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er per saldo twee parkeerplaatsen verdwijnen. Omdat omwonenden gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen, is er een parkeeronderzoek in de omgeving van het plangebied uitgevoerd. Doel was om informatie te krijgen over de vraag of bewoners rondom het plangebied gebruik maken van het huidige parkeerterrein nabij de voormalige supermarkt én of er voldoende alternatieve parkeerlocaties in de directe omgeving beschikbaar zijn. Dit onderzoek is gedaan op basis van de uitgangspunten geformuleerd door het CROW.

Voor het bepalen van de parkeercapaciteit zijn alle beschikbare parkeerplaatsen geïnventariseerd, zijnde alle afgebakende parkeervakken, alle parkeerplaatsen op straat en parkeervakken op eigen terrein. Uit het onderzoek blijkt, dat op zaterdagavond de meeste voertuigen staan geparkeerd op het huidige parkeerterrein, althans het gedeelte waar de twee nieuwe woongebouwen komen. Het gaat daarbij om in



totaal 16 geparkeerde voertuigen van de 61 beschikbare parkeerplaatsen. Na realisatie van de woongebouwen moeten deze voertuigen elders parkeren. Uit de parkeerbalans en het daarbij uitgevoerde onderzoek blijkt dit. Er zijn voldoende vrije parkeerplaatsen in de wijk om in de totale parkeerbehoefte, dus ook na realisering van de woningen, te voorzien

Uit de parkeerbalans die voortvloeit uit het onderzoek blijkt dat voor de toekomstige situatie de maximale bezettingsgraad 84% is. Dit komt ongeveer overeen met het ten tijde van het onderzoek geldende streefcijfer van 85%. Bij een dergelijke bezettingsgraad is er een goede balans tussen de noodzakelijke ruimte die beschikbaar is voor parkeren en de kans op een vrije parkeerplaats. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat op zaterdagavond het parkeerterrein het meest bezet is, te weten 16. Er is daar een restcapaciteit.

Samenvattend is het volgende geconcludeerd:

- op basis van parkeercijfers blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen;
- de voertuigen die in de huidige situatie staan geparkeerd op de toekomstige parkeerplaatsen voor het appartementencomplex, kunnen in de direct omgeving parkeren. De parkeerdruk blijft acceptabel.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de uitgangspunten van het CROW en de uitkomst van het onderzoek geeft een objectief beeld van de aanwezige en toekomstige parkeersituatie. Om die reden kunnen de uitkomsten dienen ter onderbouwing van dit onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie:

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

11. Toename geluidsoverlast

Indiener geeft aan dat het drukker gaat worden op de bestaande wegen. Het uitgevoerde geluidsonderzoek is onvolledig en te beperkt.

Reactie college

Door uitvoering van het bestemmingsplan wordt het niet drukker op de wegen, maar rustiger, zie de beantwoording bij onderdeel 9.

Het geluidonderzoek is gebaseerd op de verkeersgegevens die beschikbaar zijn gesteld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. OZHZ beheert de verkeersgegevens voor de gemeente Hoeksche Waard. In het geluidonderzoek is ook rekening gehouden met de verkeersbelasting op de onderzochte wegen in het jaar 2033. De groei van het autoverkeer vormt daarmee onderdeel van het onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met het wettelijk kader, te weten de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012. Uit het onderzoek volgt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Bij die conclusie is betrokken dat de huidige klinkerverharding van de Burgemeester de Vries-Broekmanlaan wordt vervangen door een stille elementen verharding én dat de balkons van de nieuwe woningen worden uitgevoerd met een borstwering van 1,5 of 1,8 m hoogte.

Er is geen aanleiding om te concluderen dat het uitgevoerde geluidsonderzoek onvolledig of te beperkt is.

Conclusie:

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

12. Belasting riolering

Indiener geeft aan dat de belasting van de riolering door zoveel extra woningen aanzienlijk zal zijn. De bestaande riolering kan de huidige capaciteit soms nu al nauwelijks aan.



Reactie college

Er zijn geen problemen aanwezig met het gemeentelijk riool. Er is wel eens een probleem geweest met de riolering van de voormalige supermarkt, maar die zijn opgelost. De nieuwe woningen kunnen worden aangesloten op de bestaande riolering. Wij onderzochten de capaciteit en de riolering kan de belasting van de nieuwe woningen goed aan.

Conclusie:

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

13. Geen verstedelijking

Indiener geeft aan dat het aantal woningen in en nabij het plangebied toeneemt. Binnen een straal van 150 meter staan 14 woningen en daarbij worden nog 38 woningen gerealiseerd. Daarmee in totaal 52 woningen op elkaar gepropt op een klein oppervlak.

Reactie college

Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze onderdelen 2, 5 en 6.

Conclusie:

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

14. Overlast tijdens de bouw

Indiener vreest schade en overlast tijdens de bouw.

Reactie college

De initiatiefnemer dan wel de aannemer zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname aan de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw. Uitgangspunt is, dat de bouw geen schade mag opleveren voor de omgeving. Mocht er toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie en de veroorzaakte schade wordt vergoed. Vooraf zal ook worden bepaald, welke funderingsmethode in dit specifieke geval toegepast moet worden. Daarnaast dient de aannemer een CAR verzekering te hebben voor dergelijke schade.

In het stadium van het bestemmingsplan is de wijze van bouwen met bijbehorend bouwverkeer en de daarbij te volgen bouwroutes nog niet uitgewerkt. De ontwikkelaar en/of bouwer moet in overleg met de gemeente afspraken maken over de route voor het bouwverkeer. De belangen van omwonenden worden daar uiteraard bij betrokken.

Conclusie:

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

15. Stikstof

Indiener vraagt zich af of de plannen wel door kunnen gaan gelet op het aspect 'stikstof'. De afstand tot Natura 2000-gebied is onjuist aangegeven in de stikstofberekening. De berekening had ook rekening moeten houden met het rijden van rondjes door voertuigen die op zoek zijn naar een parkeerplek.

Reactie college

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is ook een stikstofberekening uitgevoerd. In het rapport zijn de 'circa'-afstanden tot Natura 2000-gebieden genoemd. Hierbij moet het gaan om stikstofgevoelige natura2000 gebieden (alleen Biesbosch en Krammer-Volkerak). Die gebieden liggen op grotere afstand van



Oud-Beijerland. De berekening is gedaan op basis van de daarvoor vereiste AERIUS-calculator. In die calculator zijn de Natura 2000-gebieden exact ingevoerd. De uitkomst laat zien dat er als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, géén meetbare verhoging plaatsvindt van de depositie NOx of NH3 plaats in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van het daartoe beschikbare wettelijke instrumentarium. Er is geen reden om de uitkomst daarvan in twijfel te trekken. Op 5 oktober 2023 was een geactualiseerde versie van de Aeries-calculator beschikbaar. Er is een nieuwe berekening uitgevoerd. De conclusies van de nieuwe berekeningen blijven hetzelfde. De nieuwe berekeningen worden als bijlage 4 bij het bestemmingsplan opgenomen als vervanging van de huidige bijlage 4.

Conclusie:

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

16. Er komen nauwelijks parkeerplaatsen bij

Indiener geeft aan dat de druk op parkeerterreinen in de omgeving zal toenemen.

Reactie college

Er wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 10 van deze zienswijze.

Conclusie:

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

17. De verkeersdruk neemt toe

Indiener geeft aan dat de verkeersdruk zal toenemen. Het wordt op bepaalde tijden lastig om de wijk uit te komen, omdat mensen rondjes rijden in de wijk op zoek naar parkeerplaatsen.

Reactie college

Er wordt verwezen naar de reactie bij de onderdelen 9 en 10 van deze zienswijze.

Conclusie:

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

18. Groene karakter wijk wordt geweld aan gedaan

Indiener geeft aan dat de twee appartementencomplexen de beleving van de groenzone en het open en groene karakter van dit deel van de woonwijk geweld aan doen. De appartementen zijn niet passend in de omgeving en dragen niet bij aan de beeldkwaliteit. Er is niet gekeken naar alternatieven die beter passen.

Reactie college

Er wordt verwezen naar de reactie bij de onderdelen 5 en 6 van deze zienswijze is gegeven. Het plan bevat in het onbebouwde deel ervan voldoende groene elementen. Het aandeel groen neemt ten opzichte van de bestaande situatie toe en het aandeel verharding vermindert in het nieuwe plan. Ten aanzien van het onderzoek van alternatieven het volgende. Het is niet aan de gemeente om alternatieven te onderzoeken, als het voorliggende initiatief al als aanvaardbaar wordt beschouwd. Wij beoordelen een plan zoals dit door een initiatiefnemer bij de gemeente is ingediend.

Conclusie:

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

19. Geen sprake van participatie en inspraak

Indiener meent dat hier geen sprake is van participatie en inspraak. Er is vooringenomen gehandeld.



Reactie college

De initiatiefnemer voerde op diverse momenten de omgevingsdialoog met omwonenden.

Op 19 april 2021 organiseerde initiatiefnemer een eerste informatieavond. Vanwege de toen geldende corona-beperkingen is dat een digitale informatiebijeenkomst geweest. De uitkomst van deze bijeenkomst had tot gevolg dat er o.a. een zonnestudie is gemaakt, een bomen analyse, een windhinderonderzoek en een onderzoek naar de bestaande en nieuwe parkeersituatie.

In de periode van mei 2021 tot en met juni 2021 voerde initiatiefnemer gesprekken met omwonenden die een persoonlijk gesprek wilde. Dit is een deels via teams gevoerd en deels door persoonlijk bezoek. Op 15 juli 2021 hield initiatiefnemer een tweede informatieavond. Vanwege de toen geldende Corona beperkingen was deze avond ook weer via Teams. Daarna stelde initiatiefnemer een klankbörgroep samen die één keer fysiek bijeenkwam. Uit dit overleg is door omwonenden een aantal suggesties gedaan ten aanzien van de inrichting van het groen, die ook zijn verwerkt. Er bleek daarna weinig tot geen animo bij de leden van de klankbordgroep te zijn voor een vervolgoverleg.

Dit alles heeft geleid tot het plan zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Naar onze mening zijn er voldoende inspanningen geleverd in het kader van de omgevingsdialoog.

Conclusie:

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

20. Juridische vormfout

Indiener meent dat de gemeente een juridische vormfout maakte. De bouwplannen van de initiatiefnemer zijn gesteund zonder de gevolgen voor omwonenden in acht te nemen. De gemeente stemde te snel in met het bouwplan. Er is weliswaar dringende behoefte aan woningen voor starters en senioren, maar deze maatschappelijke urgentie speelt niet mee bij de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de wijk geldt 'vol is vol'. De woningen kunnen ook elders worden gebouwd. Er wordt gewezen naar een wijzigingsbevoegdheid van het bestaande bestemmingsplan (genoemd wordt 5.3.3 regels). Afwijken van de gebruiksregels mag niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook verwezen naar een hoogtebepaling in het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Reactie college

Wij legden een ontwerp bestemmingsplan ter inzage voor het indienen van zienswijzen. Anders dan de indiener stelt stemde de gemeente op dat moment nog niet in met het plan. Wij betrekken de zienswijze bij het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een vormfout, maar juist van een proces dat gevoerd wordt vanuit geldende wet- en regelgeving.

Het feit dat het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk maakt, betekent niet dat er geen ontwikkelingen meer in de omgeving kunnen plaatsvinden. Uit jurisprudentie volgt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Wij begrijpen dat de beleving van de omgeving voor de indiener zal veranderen. Wij onderzochten of het woon- en leefklimaat van de omwonenden zodanig zou worden aangetast, dat wij hieraan een



doorslaggevend belang moesten toekennen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat hiervan geen sprake is en dat er voor omwonenden sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Het nu voorliggende plan wordt in de omgeving ingepast. Het plan leidt niet tot onevenredige gevolgen voor omwonenden.

De woningen passen in het plangebied, de wijk wordt niet onaanvaardbaar verdicht. Uit stedenbouwkundig oogpunt is de realisering van het bouwplan aanvaardbaar, zoals al eerder in deze nota zienswijzen is geconcludeerd.

Conclusie:

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

21. Geen rekening gehouden met ecologie

Indiener geeft aan dat er geen rekening wordt gehouden met de bomen en struiken rondom het parkeerterrein van de voormalige supermarkt. De leefruimte van egels wordt verstoord. Er worden 16 bomen gekapt. Volgens het ecologisch onderzoek zouden egels niet beschermd zijn. Het ecologisch onderzoek schrijft aanvullend onderzoek voor naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

Reactie college

Er is ter voorbereiding op het bestemmingsplan een quick scan ecologie uitgevoerd, dit in overeenstemming met de Wet natuurbescherming. Daarna is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Uit de quick scan en het aanvullend onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot negatief effect op beschermde natuurgebieden. Het aanvullend onderzoek laat zien, dat het plangebied geen essentiële functies voor huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen vervult.

Ten aanzien van de egel is in de quick scan het volgende opgenomen:

'In de omgeving van het plangebied komen een aantal beschermde soorten zoogdieren voor welke met name gebonden zijn aan waterrijke natuurlijke habitats (zoals de bever en noordse woelmuis). In het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor deze soorten (waterrijke gebieden met natuurlijke oeverzones en een lange natte gradiënt, wilgenbossen etc.). Wel is het plangebied geschikt voor algemene soorten zoogdieren waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt. Dit betreft soorten zoals de egel en algemene muizensoorten. Voor deze soorten is geen ontheffing of aanvullend onderzoek noodzakelijk. Wel geldt ten aanzien van deze dieren de zorgplicht.'

Er is aandacht besteed aan de egel in het onderzoek. En er is aangegeven op welke wijze de egel wordt geduid in de natuurwetgeving (algemene soort waarvoor vrijstelling geldt).

Er worden bomen gekapt die vanuit beheeroogpunt een toekomstverwachting hebben van vijf jaar of minder. De bomen hebben veiligheidsproblemen en zijn van slechte tot zeer slechte kwaliteit. Deze bomen zijn aan vervanging toe. Ter compensatie plant initiatiefnemer 15 bomen langs de De Vries Broekmanlaan.

Conclusie:

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

22. Alternatief voorstel

Indiener geeft aan dat er een alternatief voorstel is aangeboden door hem/haar. Dit met minder woningen.

Reactie college

Wij vinden het ingediende plan een goed afgewogen initiatief dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het is niet aan de gemeente om alternatieven te onderzoeken, als het voorliggende initiatief al als aanvaardbaar wordt beschouwd. Wij beoordelen een plan zoals dit door een initiatiefnemer bij de gemeente is ingediend. Dit is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 17 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:112. Daarbij is uitgesproken, dat een bestuursorgaan op het aangevraagde bouwplan



dient te beslissen. Indien dat bouwplan op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van één of meer alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Zoals al aangegeven, menen wij dat het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is. Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt dat een alternatief bestaat waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Conclusie:

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

23. Petitie tegen bouwplan

Indiener wijst op een petitie die door 79 bewoners werd ondersteund. De petitie maakt duidelijk dat er geen draagvlak is onder de bewoners.

Reactie college

Wij constateren dat er drie zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is ook geen zienswijze ingediend, die door meerdere medebewoners is ondertekend. Dit laat niet zien dat er geen draagvlak is voor de plannen onder omwonenden.

Conclusie:

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

24. Bouwplan moet niet doorgaan

Indiener vat diens argumenten samen waarom het bouwplan niet door zou moeten gaan.

Reactie college

Verwezen wordt naar alle reacties bij de diverse onderdelen van deze zienswijze.

Conclusie:

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

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

1. Bouwhoogte niet aanvaardbaar

Indiener geeft aan dat de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing hoger wordt dan de bouwhoogte van de omliggende bebouwing. Dit is in strijd met de opgelegde eis van de provincie om het landelijke/dorpse karakter in de Hoeksche Waard te beschermen.

Reactie college

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 5 van zienswijze 1. Daarnaast menen wij dat een bouwplan met vier bouwlagen niet betekent dat het dorps karakter van de kern Oud-Beijerland wordt aangetast. Bij de beantwoording van onderdeel 2 van zienswijze 1 is hierop ingegaan. Wij verwijzen u naar deze beantwoording.

Conclusie:

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



2. Verdwijnen bomen

Indiener wijst er op dat een aantal bomen niet zijn te handhaven. Dit wordt als een zorgelijke ontwikkeling gezien, vanwege het groene karakter van de wijk en ook in het kader van de klimaatopwarming.

Reactie college

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is er een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Dit mede vanwege de aanwezigheid van een flink aantal bomen in het plangebied. Uit de BEA blijkt dat er 52 bomen aanwezig zijn in en -om het plangebied. Van die bomen zijn er 15 niet te behouden bij deze ontwikkeling. Deze 15 bomen hebben volgens de BEA een beperkte levensduur tot vijf jaar. Ter compensatie plant initiatiefnemer 15 bomen langs de Vries Broekmanlaan. Bij onderdeel 21 van zienswijze 1 is al nader ingegaan op de ecologische aspecten van het plan en de wijze waarop met de bomen wordt omgegaan.

Conclusie:

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

2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

1. Teleurstelling over verloop proces

Indiener geeft aan teleurgesteld te zijn in het verloop van het huidige proces. Er was in de informatiebijeenkomsten van de initiatiefnemer geen plaats voor een open dialoog. Ideeën van omwonenden zijn vanaf het begin niet serieus genomen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punt 19 van indiener 1.

Conclusie:

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

2. Afbreuk woongenot

Indiener vreest voor een afbreuk aan het unieke karakter van de woonomgeving en de kwaliteit van de eigen woning.

Reactie college

Wij verwijzen naar de beantwoording van de onderdelen 5 en 6 van indiener 1.

Conclusie:

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

3. Vermindering privacy

Indiener geeft aan dat de voorgenomen bebouwing kan leiden tot verminderde privacy.

Reactie college

Wij verwijzen naar de beantwoording van onderdeel 7 van indiener 1.

Conclusie:

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

4. Waardedaling eigendom

Indiener maakt zich zorgen over de mogelijke waardedaling van diens eigendom

Reactie college

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van eigendom verwijzen wij naar hetgeen is opgemerkt bij de beantwoording van onderdeel 7 van zienswijze 1.



Conclusie:

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

5. Te groot volume en bouwhoogte nieuwe bebouwing

Indiener geeft aan dat de wijk Oosterse Gorzen zich kenmerkt door kleinschalige laagbouw. De voorgenomen bebouwing met twee appartement complexen van vier woonlagen pas niet.

Reactie college

Ook hierbij verwijzen wij naar de beantwoording van de onderdelen 5 en 6 van indiener 1.

Conclusie:

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

6. Minder zonuren

Indiener vreest voor minder zonuren in de woning en voortuin. Het uitgevoerde bezonningsonderzoek geeft geen goed beeld van de effecten. De onderzoekstijden zijn onjuist gekozen.

Reactie college

Wij verwijzen naar de beantwoording van onderdeel 8 van indiener 1.

Conclusie:

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

7. Toename geluid

Indiener geeft aan dat door de hoeveelheid appartementen met balkons het aantal bewoners van het gebied toeneemt en daardoor het geluid in en rond deze locatie. Het aantal verkeersbewegingen gaat ook toenemen. En er is niet duidelijk of er gebruik wordt gemaakt van warmtepompunits en waar deze worden geplaatst. Dit had onderzocht moeten worden.

Reactie college

Het aantal verkeersbewegingen in het plangebied neemt met een flink aantal af. Van 776 verkeersbewegingen per etmaal naar 186 verkeersbewegingen per etmaal. Hierdoor is er in ieder geval geen toename van geluid aan de orde. Wij verwijzen tevens naar onze reactie op punt 1 van indiener 1.

In de fase van het bestemmingsplan hoeft nog niet bekend te zijn op welke wijze er wordt omgegaan met warmte- en koudewijze van de woningen. Hoe dan ook, in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) is een maximum geluidnorm bepaald voor dit soort installaties. In dat Bbl staat dat het geluidsniveau van installaties op de perceelsgrens niet meer mag bedragen dan 40 dB. Daarmee is geborgd voor omwonenden, dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar geluidniveau bij de woningen in de omgeving.

Conclusie:

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

8. Onvoldoende parkeervoorzieningen

Indiener geeft aan dat het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen kan leiden tot overlast in de omgeving. Het onderzoek dat is uitgevoerd zou geen rekening houden met diverse parkeerplaatsen die na dit onderzoek gewijzigd zijn in functie. Er is geen rekening gehouden met elektrische laadplekken en invalideparkeerplaatsen. De data en tijden van het onderzoek geven een vertekend beeld.



Reactie college

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 10 van zienswijze 1.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid: 'Beleidsregels van het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen'. Daarin spraken we af dat 25 % van het aantal parkeerplaatsen moet zijn voorbereid om het aanleggen van elektrische laadplekken. En 10% moet bij oplevering al zijn gerealiseerd. Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen voor de parkeerplaatsen wordt bepaald waar er laadplekken zullen komen voor elektrische voertuigen.

Ten aanzien van het aantal invalidenparkeerplaatsen houdt de gemeente in zijn algemeenheid aan dat 1 op de 50 parkeerplaatsen in de openbare ruimte een invalidenparkeerplaats dient te zijn. In het plangebied worden 2 van de 59 parkeerplaatsen uitgevoerd als invalidenparkeerplaats. Dit is daarmee een voldoende aantal gezien de gemeentelijke uitgangspunten.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd over een periode van 6 dagen iedere avond om 23:00 uur. Op dat moment zijn de meeste bewoners thuis en kan er het meest betrouwbare beeld worden gevormd over de bezetting van het aantal beschikbare parkeerplaatsen. In de klankbordgroep werd aangegeven, dat de parkeersituatie met name in de avonduren het meest problematisch zou zijn. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende parkeerruimte beschikbaar zal zijn na realisering van de twee woongebouwen.

Conclusie:

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

9. Verkeersveiligheid

Indiener meent dat de invloed van het plan op de verkeersveiligheid onvoldoende in beeld is gebracht. Deze zorg komt voort uit de vermeende toename van het aantal verkeersbewegingen.

Reactie college

Zoals al eerder is aangegeven in deze nota (onderdeel 9 van zienswijze 1) neemt het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van dit plan substantieel af. Om die reden zal het plan geen toename van verkeersonveiligheid tot gevolg hebben. Het bestemmingsplan levert geen toename van verkeersonveiligheid op.

Conclusie:

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

10. Luchtkwaliteit

Indiener geeft aan dat de toename van verkeersbewegingen kan leiden tot een toename van luchtvervuiling. Dit moet geanalyseerd worden. Er worden vraagtekens gesteld bij de uitgevoerde stikstofberekening.

Reactie college

In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect 'luchtkwaliteit'. Zoals al eerder aangegeven (onderdeel 9 van zienswijze 1) neemt het aantal verkeersbewegingen in het plangebied af van 776 naar 186 bewegingen. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. Voor de beantwoording van het aspect 'stikstof' wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 15 van zienswijze 1.

Conclusie:

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



11. Flora en Fauna

Indiener geeft aan dat het plan onvoldoende rekening lijkt te houden met groenvoorzieningen. In de Bomen Effect Analyse is een wel erg toevallige scheiding in zieke bomen (die toevallig ook in de weg staan voor de bouw) en niet zieke bomen beschreven. Bij het ecologisch onderzoek zijn geen egels gespot, maar die zijn er wel.

Reactie college

In het plan wordt rondom de woongebouwen groen gerealiseerd. In de reactie op onderdeel 21 van indiener van zienswijze 1 is ingegaan op het onderzoek en de wijze waarop de egels daarin zijn verwerkt.

Conclusie:

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

12. Waterkwaliteit en -huishouding

Indiener stelt dat het van belang is om de gevolgen voor de waterkwaliteit- en huishouding te onderzoeken. maatregelen om wateroverlast te voorkomen zijn essentieel.

Reactie college

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.6 ingegaan op aspecten van waterkwaliteit, -kwantiteit en -veiligheid. Het plan veroorzaakt geen groter risico op wateroverlast.

Conclusie:

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

13. Riolering

Indiener geeft aan dat de huidige riolering al overbelast is. Meer woningen er op in diens ogen onrealistisch.

Reactie college

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 12 van zienswijze 1.

Conclusie:

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

14. Beperkte participatieve bijeenkomsten/Gebrek aan informatievoorziening/onvoldoende consultatierondes/gebrek aan digitale participatie/ informatiekloof

Indiener geeft aan dat er enkele informatiebijeenkomsten zijn georganiseerd. Die waren ter promotie van de bouwplannen, maar van enige interactie was geen sprake. De verstrekking van informatie over het bestemmingsplan was ontoereikend en niet transparant. Er zijn geen digitale participatie-instrumenten ingezet. Er lijkt sprake te zijn van een informatieachterstand bij omwonenden.

Reactie college

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 19 van zienswijze 1.

Conclusie:

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

15. Vormfout

Indiener geeft aan dat de gemeente een vormfout heeft gemaakt door eerst een bouwplan te steunen en er daarna een bestemmingsplan voor te maken.



Reactie college

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 20 van zienswijze 1.

Conclusie:

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

16. Alternatieve suggesties

Indiener vraagt om de bebouwingsplannen aan te passen om het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en privacy te waarborgen. Daarbij wordt een scala aan alternatieve suggesties gedaan.

Reactie college

Wij vinden het ingediende plan een goed afgewogen initiatief dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het is niet aan de gemeente om alternatieven te onderzoeken, als het voorliggende initiatief al als aanvaardbaar wordt beschouwd. Wij beoordelen een plan zoals dit door een initiatiefnemer bij de gemeente is ingediend. Dit is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 17 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:112. Daarbij is uitgesproken, dat een bestuursorgaan op het aangevraagde bouwplan dient te beslissen. Indien dat bouwplan op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van één of meer alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Zoals al aangegeven, menen wij dat het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is. Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt dat een alternatief bestaat waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Conclusie:

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

3. Ambtelijke aanpassingen

Voorwaardelijke verplichting

Het onderhavig plan biedt onvoldoende juridische zekerheid dat er conform beeldkwaliteitsplan het plan wordt uitgevoerd. De gemeente acht de planregels onvoldoende om in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Voor het inrichtingsplan én voor het aanpassen van het wegdek vanwege het geluid dienen voorwaardelijke verplichtingen opgenomen te worden in de planregels. Een voorwaardelijke verplichting ziet toe op een verplichting om maatregelen te treffen voordat mag worden gestart met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4. Conclusie

Inleiding

De beantwoording van de zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Regels

Vervanging stikstofberekening

Op 5 oktober 2024 is een geactualiseerd versie van de Aerius-calculator beschikbaar. De conclusies van de nieuwe berekeningen blijven hetzelfde. De nieuwe berekeningen worden als bijlage 4 bij het bestemmingsplan opgenomen als vervanging van de huidige bijlage 4.

We voegen het beeldkwaliteitsplan toe als bijlage 1 bij de regels.



Voor het aanpassen van de rijweg moet de voorwaardelijke verplichting aangepast worden.

Was:

6.3 Voorwaardelijke verplichting

Binnen een jaar na het in gebruik nemen van de woningen moet ter wille van het bereiken van een aanvaardbaar akoestisch geluidniveau bij de woningen in het plangebied, het wegdek van de Burg. De Vries Broekmanlaan, voor het rijgedeelte van de weg voor zover grenzend aan het plangebied, worden voorzien van een stille elementen verharding, welke verharding ook in stand moet worden gehouden.

Wordt

Binnen 12 maanden nadat de woningen in gebruik zijn genomen moet het wegdek van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan voor het gedeelte grenzend aan het plangebied stille elementen verharding worden voorzien en in stand worden gehouden.

Voor het beeldkwaliteitsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Artikel 6.3 voorwaardelijke verplichting

- a. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend nadat is aangetoond dat voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan (EENTIEN, 26 juni 2022), zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan.
- b. Het gebruik van gebouwen en bouwwerken is alleen toegestaan als de inrichting van het erf binnen een jaar na ingebruikname van de woonfunctie zijn aangelegd conform het Beeldkwaliteitsplan (EENTIEN, 26 juni 2022), zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan en als zodanig in stand wordt gelaten.

Parkeren

De regeling voor parkeren passen we aan. Deze is niet in lijn met vastgesteld beleid.

Was

9.3 Parkeren

- a. Ingeval er gedurende de planperiode sprake is van nieuwbouw, of uitbreiding van niet woonfuncties met meer dan 50 m², dan gelden de laatste door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, indien voor het realiseren van de parkeernorm geen fysieke ruimte aanwezig is op eigen terrein, in onderstaande gevallen afwijken van het bepaalde onder a:
 1. wanneer in de directe omgeving op andere wijze in het aantal vereiste parkeerplaatsen kan worden voorzien, mits de parkeerbalans daardoor niet wordt verstoord, of;
 2. wanneer een bijdrage wordt gestort in het gemeentefonds overeenkomstig de berekening en voorwaarden.

Wordt

9.3 Voldoende parkeergelegenheid

Met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen' d.d. 6 juli 2021, dan wel een nadien vastgestelde beleidsregel.