



Nota beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan
'Gravin Sabinastraat 57 e.o. Zuid-Beijerland'



1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gravin Sabinastraat 57 e.o. Zuid-Beijerland' met alle bijlagen lag vanaf 9 september tot en met 20 oktober 2021 ter inzage. Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis 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 en diensten van provincie en rijk. Tijdens deze periode ontvingen wij 1 zienswijze, 2 vooroverlegreacties en een ambtelijke reactie van de provincie.

In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de zienswijze samen. Daarnaast geven we een gemeentelijke reactie. Eveneens geven we de ambtshalve wijzigingen aan in de staat van wijzigingen.

Indieners van de zienswijze en vooroverlegreacties

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

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Zaaknummer
1.	Indiener 1	11 oktober 2021	Z/21/117414/ DOC-21464938
2.	Stichting detailhandelsraad Hoeksche Waard	28 oktober 2021	Per e-mail
3.	Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	20 september 2021	Per e-mail



2. Beantwoording van de zienswijze

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

a. Algemeen: het belang van indiener is het behoud van het huidige woonplezier.

Indiener kan zich vinden in de wens voor uitbreiding van detailhandel in Zuid-Beijerland en deelt de mening dat deze in samenspraak met belanghebbenden gerealiseerd moet worden. Indiener is bezorgd dat het woonplezier vermindert doordat het gebouw aan de achterzijde van de woning wordt gerealiseerd. Indiener vraagt meer informatie over onderstaande punten.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met indiener en zo invulling gegeven om in samenspraak tot een uitwerking van het plan te komen. Deze uitwerking valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en resulteert in een aanvraag omgevingsvergunning. In het overleg zijn de vraagpunten van indiener besproken. Indiener heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de beantwoording en gaat akkoord met het plan.

b. Afmetingen van het gebouw zijn niet duidelijk

Uit de toelichting (2.2.1 figuur 9) zijn de afmetingen niet leesbaar. Indiener wil graag de hoogte van de achtergevel weten en de impact van lichtinval voor de achtertuin. Indiener wil dezelfde lichtinval behouden en ook dezelfde afstand van het perceel tot de nieuwbouw.

Reactie gemeente

In het overleg tussen initiatiefnemer en indiener zijn de afmetingen van de beoogde uitbreiding aan de hand van beelden uitgelegd. Deze illustratieve beelden zijn bijgevoegd. Tevens is hierin de afstand tussen de nieuwbouw en de achterliggende percelen weergegeven. De nieuwbouw komt in lijn met de bestaande achtergevel. Het plan wordt nog verder uitgewerkt in een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding.

c. Groene aankleding van het pand en omgeving is wenselijk

In de toelichting staat beschreven dat de achterzijde een groene uitstraling krijgt, maar niet wat dit precies inhoudt. Indiener heeft een voorkeur voor beplanting over de gehele hoogte en breedte van het pand. Indiener zou graag mee willen denken over een mooie invulling.

Op de impressie is de beplanting op straatniveau grenzend aan het gangpad weggehaald. Dit is nu een erg fijne scheiding tussen het winkelpand en de achtertuin in verband met privacy. Bij voorkeur komt deze weer terug.

Reactie gemeente

Ook dit punt is nader besproken in het overleg tussen initiatiefnemer en indiener. Achter de nieuwbouw komt over de gehele breedte een groenstrook met beplanting. Tevens wordt een deel van de gevel vergroend met klimbeplanting. Bij de planvorming van de buitenruimte gaat initiatiefnemer met indiener in overleg over de exacte invulling van het groen. De bestaande afscheiding aan de achterzijde van het pand zal bij de nieuwbouw doorgetrokken worden.



d. Waar komt de airconditioning?

Uit het gespreksverslag van de online informatiebijeenkomst is deze vraag gesteld met als antwoord dat Konijnendijk Mode dit nog moet uitwerken. Is dit nu al wel bekend? Indien er wil geen geluidshinder hiervan ondervinden.

Reactie gemeente

De installaties van het gebouw moeten nog worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Er komen geen airconditionings of luchtbehandelingsinstallaties aan de gevel. Wel komen er installaties op het dak. Deze worden zodanig gepositioneerd dat ze uit het zicht zijn. De gekozen apparaten zullen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Initiatiefnemer streeft ernaar om zo stil mogelijke installaties toe te passen.

e. Hoe gaat de gemeente om met eventuele waardevermindering van de percelen?

Reactie gemeente

Bestemmingsplannen moeten op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Als invulling daarvan worden bij de vaststelling alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen. Dat is bij dit bestemmingsplan ook gedaan. De onderbouwing van die afweging is terug te vinden in de toelichting op het bestemmingsplan en in deze reactie op de ingediende zienswijzen. Niettemin kan het zo zijn dat een rechtzoekende van mening is dat het bestemmingsplan, hoewel dat wel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, voor hem of haar onevenredig nadeel oplevert. Bijvoorbeeld doordat de waarde van een onroerende zaak vermindert. In een dergelijk geval voorziet artikel 6.1 Wro in een mogelijkheid om tegemoetkoming in de geleden schade te vragen aan de gemeente.

Het staat indieners vrij om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een aanvraag voor vergoeding van deze schade (planschade) bij ons in te dienen.

Conclusie:

We komen tegemoet aan de zienswijze doordat initiatiefnemer en indiener in samenspraak invulling geven aan de uitwerking van het plan. De punten worden verwerkt in de aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de uitbreiding. De zienswijze heeft geen invloed op het bestemmingsplan en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Beantwoording van de vooroverlegreacties

3.1. Samenvatting en reactie op de vooroverlegreactie van de Detailhandelsraad

Op 28 oktober 2021 ontvingen we per mail een reactie van de Stichting Detailhandelsraad Hoeksche Waard. Voor wat betreft de raad en de leden, ziet de detailhandelsraad geen bezwaren.

Reactie gemeente

We hebben kennis genomen van deze reactie.

3.2. Samenvatting en reactie op de vooroverlegreactie van de veiligheidsregio

Op 20 september 2021 ontvingen we per mail de mededeling dat de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) zich kan vinden in de paragraaf 4.7 Externe veiligheid van het hoofdstuk 4



Omgevingsaspecten van de Toelichting Bestemmingsplan Gravin Sabinastraat 57 e.o. Zuid-Beijerland, Gemeente Hoeksche Waard.

De VRZHZ adviseert de gebouwen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

Reactie gemeente

Dit is een standaardreactie van de veiligheidsregio die wij betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen. De opmerkingen vallen buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan en leiden dan ook niet tot een aanpassing.

4. Staat van wijzigingen en ambtshalve aanpassingen.

4.1 Ambtelijke reactie provincie over afwijken detailhandelsbeleid

Voor deze ontwikkeling biedt het provinciaal omgevingsbeleid een afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk t.a.v. detailhandel buiten de primaire centra. Daartoe is enerzijds een salderingsregeling van niet benutte detailhandel nodig. De provincie constateert dat deze regeling is opgenomen zoals is afgesproken. Anderzijds moet deze afwijking gemotiveerd worden in de toelichting. De provincie vraagt om deze nog meer aan te scherpen zodat de motivering meer aansluit bij de uitgangspunten van de categorie 'overige centra'. Onvoldoende duidelijkheid is gegeven op het aspect 'mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels' die als voorwaarde voor het gebruik van afwijkingsmogelijkheid 6.34 geldt.

Reactie gemeente

We hebben de onderbouwing aangescherpt en beter gemotiveerd waarom er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het provinciale detailhandelsbeleid. De provincie is akkoord met deze nadere onderbouwing.

Dit leidt tot een aanpassing van de toelichting § 3.2.3. *Omgevingsverordening Zuid-Holland.*

4.2 Actualiseren gemeentelijk beleid



De 'detailhandelsvisie gemeente Hoeksche Waard' is op 21 september 2021 vastgesteld. Dit leidt tot een actualisering van de toelichting § 3.3.2. *Detailhandelsvisie Hoeksche Waard*.

4.3 Stikstof

Door een opmerking van de omgevingsdienst is de aeries-berekening (toelichting) aangevuld. De berekening zelf is niet gewijzigd. De toelichting van de aeries-berekening is tevens als bijlage toegevoegd. Zodra een nieuwe aeries calculator beschikbaar komt (naar verwachting in januari 2022) wordt de berekening hierop nog aangepast.

Dit punt leidt tot een actualisering van de toelichting op het punt van de verkeersroutes en het gasverbruik van het bestaande pand. Bijlage 8 wordt vervangen voor de versie van 26 november 2021.

4.4 Ecologisch onderzoek

Uit onderzoek blijkt dat een ontheffing voor sloop van het bestaande kantoorpand nodig is. OZHZ attendeert ons op een aantal verduidelijkingen die voor deze ontheffingsaanvraag nodig zijn. Deze punten zijn meegenomen in de ontheffingsaanvraag die inmiddels is ingediend bij Omgevingsdienst Haaglanden. Dit punt hoeft vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg te staan. Wel borgen we dit punt door een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Er kan pas tot sloop van het oude kantoorpand overgegaan worden als de ontheffing is verleend.

Dit punt leidt tot een actualisering van de toelichting § 4.8. Tevens nemen we een voorwaardelijke verplichting op in de regels, artikel 13.1. Deze luidt:

Voorwaardelijke verplichting ontheffing Wet natuurbescherming

Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, alsmede voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of andere (bouw)werkzaamheden welke kunnen leiden tot een aantasting van verblijfsplaatsen en/of leefgebied van beschermde soorten zoals beschreven in bijlage 4 van de toelichting, wordt slechts verleend nadat mitigerende en compenserende maatregelen zijn uitgevoerd op basis van een goedgekeurd activiteitenplan en een ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming.

4.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Op basis van provinciaal én gemeentelijk beleid moet de toelichting aandacht besteden aan duurzaamheid (inclusief klimaatadaptatie). Hoewel het plan hieraan een bijdrage levert, komt dit niet goed naar voren in de toelichting. We voegen een nieuwe paragraaf toe. Daarin geven we aan dat het plan bijdraagt aan de doelen zoals gesteld in het programmaplan Duurzaamheid.

De benodigde herinrichting van de Gravin Sabinastraat om meer parkeergelegenheid te creëren, grijpt de gemeente aan om een groter deel van de straat en de Marijkelaan klimaat adaptief en toekomstbestendig in te richten. Bij de aanbesteding van de werkzaamheden voor de herinrichting van het openbaar gebied, is de inzet van duurzame oplossingen één van de selectiecriteria. Zo is het bij dergelijke werken inmiddels gebruikelijk de herbruikbaarheid van materialen te toetsen, of hergebruikte materialen toe te passen. Voorbeelden daarvan zijn bijv. puingranulaat als funderingsmateriaal, klinkers die voor een groot deel uit gerecycled materiaal bestaan. De invulling daarvan wordt in de verdere planvoorbereiding uitgewerkt.

Daarnaast maken we van de gelegenheid gebruik om ook de riolering, die gedeeltelijk vernieuwd moet worden, te verbeteren. Daarbij houden we rekening met de klimaatveranderingen. Door het gescheiden afvoeren van hemelwater is de omgeving beter beschermd tegen wateroverlast bij hevige buien én wordt



het milieu minder belast door beperking van riool-overstorten. Tenslotte dragen we, door toevoeging van bomen en groen in het straatbeeld, bij aan de doelstellingen van biodiversiteit.

Initiatiefnemer beseft ook de noodzaak om met de nieuwbouw te anticiperen op de verandering van het klimaat, waarbij rekening wordt gehouden met piekbelasting van water en periodes van hitte.

De onderstaande maatregelen zijn meegenomen in het ontwerp van de uitbreiding. Deze wordt nog verder uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.

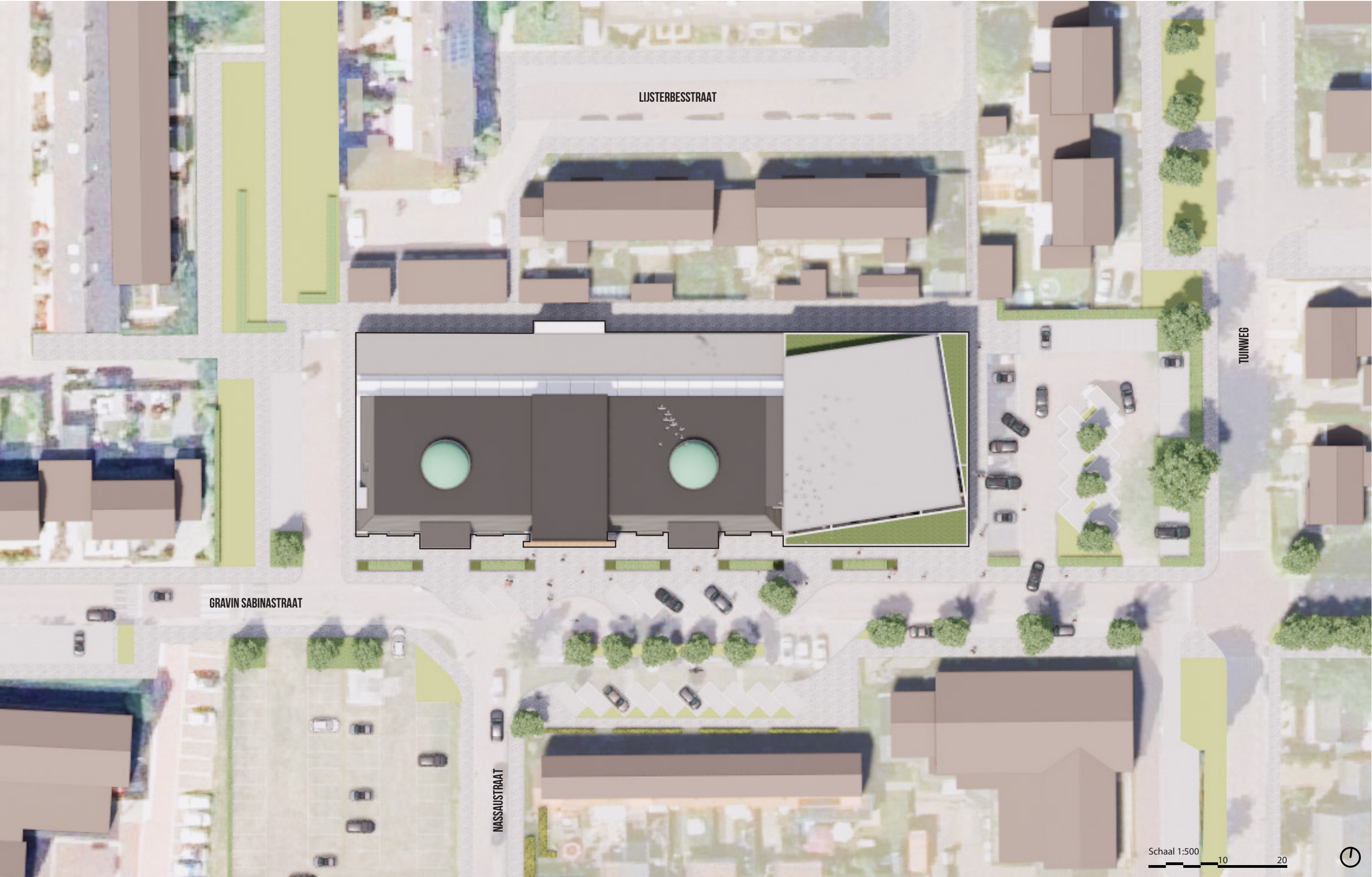
- Generiek ontwerp met specifieke invulling die aanpasbaar is naar de wensen van (toekomstige) gebruiker.
- Compactheid van het gebouw; slimme verhoudingen open/gesloten; repetitie in gevel elementen.
- Hoogwaardige isolatie; energiezuinige installaties; onderzoek zonnepanelen op het dak, lichte dakafwerking ter voorkoming van overmatige opwarming.
- Groene gevels (geveltuinen) en groene invulling van directe omgeving ten behoeve van flora en fauna; dit voorkomt hittestress en draagt bij aan een rijke natuurlijke omgeving. Schaduw en vochtregulering. Inrichting in overleg met buurt.
- Onderzoeken of het mogelijk is om bestaande materialen her te gebruiken in de landschappelijke omgeving.
- Waterdoorlatende bodemafwerking (weinig verharding, veel groen; dan wel waterdoorlatende verharding) om te voorkomen dat er plassen ontstaan bij pieken in waterbelasting.

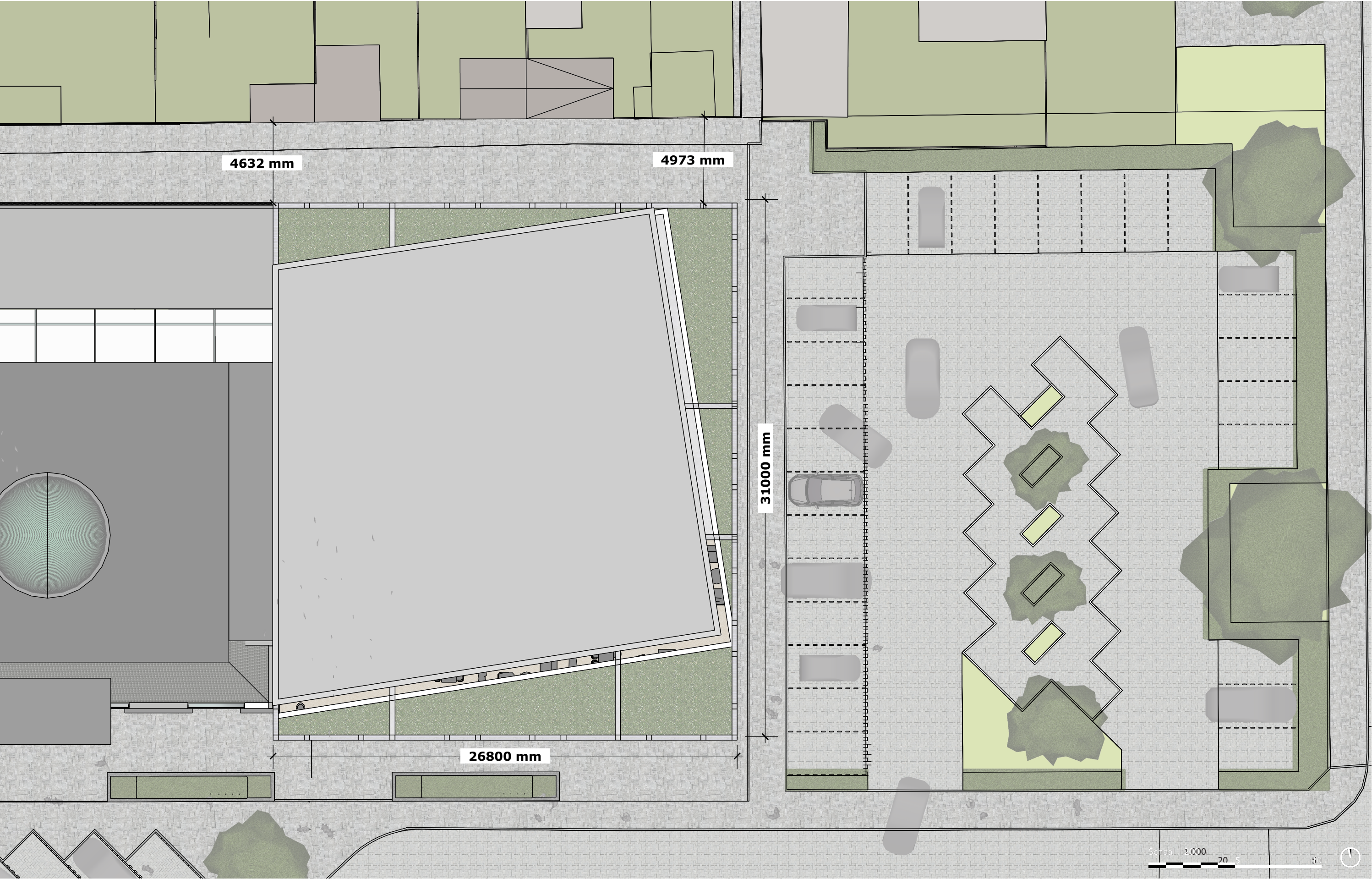
4.6 Actualiseren hoofdstuk 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de toelichting staat in dit hoofdstuk beschreven wat de uitkomsten zijn van het wettelijk verplichte vooroverleg, de omgevingsdialoog en de zienswijzeperiode. Het hoofdstuk kan nu geactualiseerd worden aan de hand van deze nota.

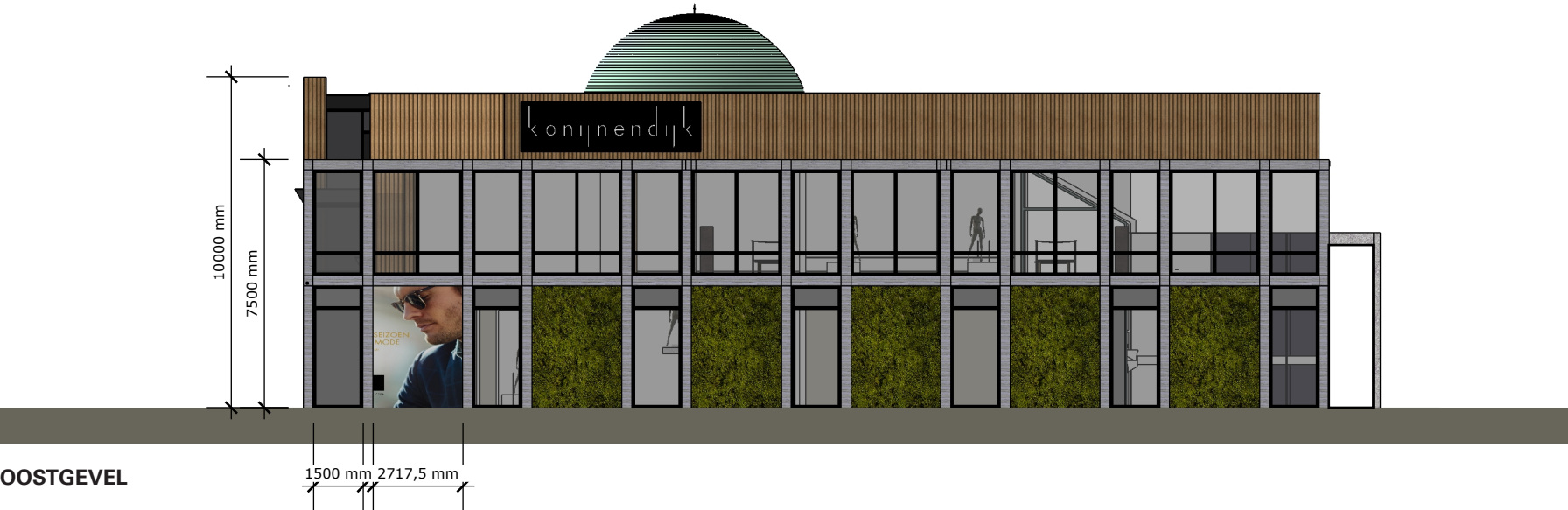
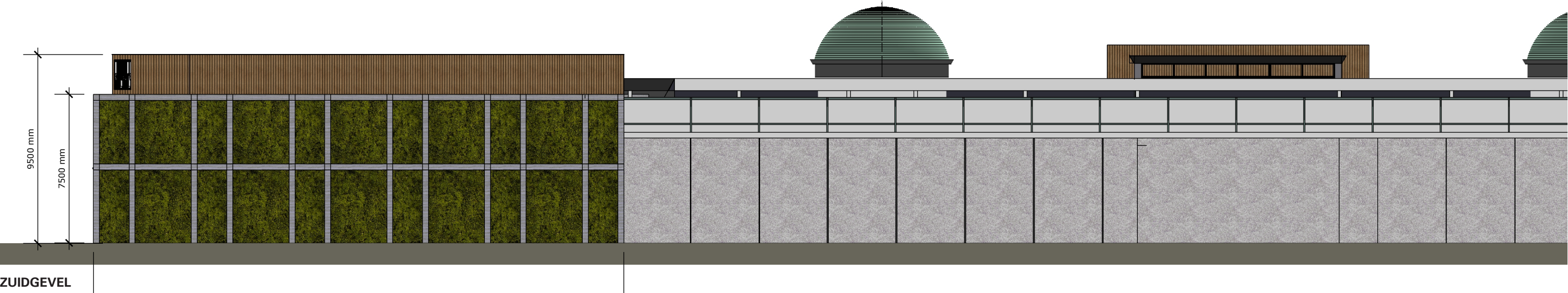
4.7 Actualiseren planidentificatienummer

De plannaam actualiseren we van ontwerp (ON) naar vastgesteld (VG):
NL.IMRO.1963.BPgrSabinastrZB20-VG01











VOOR DEZE LIJN LADEN EN LOSSEN T.B.V. HORECA

BEHOUDEN HUIDIG PARKEERTERRAIN GEMEENTEHUIS

GROENINVULLING IN OVERLEG MET DE BUREN
IN ACHTERGEVEL GEEN VENTILATIE- OF AFZUIGAPPARATEN