

Nota beantwoording zienswijze

Ontwerp omgevingsvergunning
'Oostdijk 94-96 Oud-Beijerland'



1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning heeft betrekking op het bouwen van drie appartementen aan de Oostdijk 94-96 in Oud-Beijerland.

De ontwerp omgevingsvergunning 'Oostdijk 94-96 Oud-Beijerland' lag met bijbehorende stukken vanaf 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij 2 zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl>.

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

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

Indieners van de zienswijzen

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

Nr	Naam	Datum verzonden	Registratienummer
1.	Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	17 juli 2024	Z/24/246868
2.	Indiener 2*	31 juli 2024	Z/24/249944

*Indiener 2 bestaat uit 14 ondertekenaars. De gegevens van deze ondertekenaars zijn bij ons bekend, maar worden op grond van de AVG niet in deze nota opgenomen.



2. Beantwoording van de zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

2.1 Samenvatting en reactie op de zienswijze van Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

2.1.1 VRZHZ adviseert een beschrijving van de Omgevingswet toe te voegen

VRZHZ adviseert de aandachtsgebieden, zoals benoemd in het Besluit kwaliteit leefomgeving op te nemen in de definitieve omgevingsvergunning. Het plangebied ligt niet binnen zo'n aandachtsgebied. VRZHZ is zich ervan bewust dat de omgevingsvergunning onder het oude recht is aangevraagd en daardoor onder dat recht in behandeling moet worden genomen.

Reactie gemeente

Zoals de VRZHZ ook stelt, is het oude recht van toepassing en moeten wij een beslissing nemen op basis van de oude regels. Wij mogen daarom geen onderdelen van de nieuwe regels opnemen in de omgevingsvergunning.

Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. Er is overgangsrecht voor de gevallen waarin een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als de vergunningprocedure op de datum van inwerkingtreding nog niet is afgerond, dan blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is. Dit staat in artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór 1 januari 2024 blijft het oude recht van toepassing en moeten wij een beslissing nemen op basis van de oude regels.

2.1.2 VRZHZ adviseert een toetsing aan de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Hoeksche Waard

VRZHZ geeft aan dat een toetsing aan deze beleidsvisie ontbreekt. Het advies is om deze beleidsvisie voor de volledigheid te benoemen in de definitieve omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

Wij benoemen de beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Hoeksche Waard in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

2.1.3 VRZHZ adviseert een verwijzing naar de Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op te nemen in de vergunning

VRZHZ adviseert in de ruimtelijke onderbouwing te verwijzen naar de Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019. Concreet adviseert VRZHZ om de aanrijd-rampaaltjes ter hoogte van de Oostdijk 112 en 131 te vervangen door uitneembare paaltjes. Alleen zo kunnen hulpdiensten de nieuwe woningen goed en snel bereiken bij calamiteiten, zoals brand. Met deze aanpassing voldoet het plan ook aan paragraaf 4.1 van bovengenoemde handreiking.

Reactie gemeente



Wij verwijzen naar de Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019 in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

De huidige verkeerssituatie, inclusief aanrijd- rampaaltjes ter hoogte van de Oostdijk 112 en 131, bestaat al vele jaren. In al die jaren ontvingen wij geen berichten van hulpdiensten over de bereikbaarheid. De vergunningaanvraag gaat om het toevoegen van 3 woningen op een locatie waar al meerdere woningen staan. Wij passen de verkeerssituatie daarom op dit moment niet aan. Mocht deze weg aan groot onderhoud toe zijn, dan beoordelen wij de verkeerssituatie opnieuw.

2.1.4 Indiener adviseert mechanische ventilatie uitschakelbaar te maken

Indiener adviseert mechanische ventilatie zo te maken dat deze makkelijk en snel met de hand uit te schakelen is. Dat is nodig bij een nabureige brand of externe calamiteit. Hiermee bescherm je de gezondheid en veiligheid van de aanwezigen.

Reactie gemeente

Mechanische ventilatie die makkelijk en snel met de hand uit te schakelen is nemen wij als voorwaarde op in de definitieve omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de ontwerp vergunning op de volgende onderdelen:

1. De beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Hoeksche Waard en Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019 benoemen wij in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.
2. Mechanische ventilatie die makkelijk en snel met de hand uit te schakelen is nemen wij als voorwaarde op in de definitieve omgevingsvergunning.

2.2 Samenvatting en reactie op de zienswijze van Indiener 2

2.2.1 Indieners verzoeken de woningen niet te vergunnen in verband met de hoge parkeerdruk

Indieners geven aan dat er op dit moment al een enorme parkeerdruk is op het gedeelte van de Oostdijk nabij de gevraagde ontwikkeling. Het toevoegen van één of meer woningen verergert deze druk.

Reactie gemeente

Wij kijken naar de parkeerdruk binnen een loopafstand van 200 meter in het centrum van Oud-Beijerland. Binnen 200 meter loopafstand van het plangebied mag de parkeerdruk niet hoger zijn dan 80%. Alleen dan willen wij medewerking verlenen aan het parkeren in de openbare ruimte. Dit legden wij vast in ons beleid 'Parkeernormering Hoeksche Waard'. Uit het onderzoek, zoals opgenomen in de bijlage van de ontwerp ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat



de parkeerdruk gemiddeld 64% is en niet boven de 80% komt. In dit onderzoek namen wij de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen al mee. Dit betekent dat er voldoende ruimte is in de openbare ruimte om de parkeerbehoefte van deze nieuwe ontwikkeling op te vangen.



2.2.2 Indieners vinden dat voor deze ontwikkeling niet afgeweken mag worden van de gemeentelijke parkeernorm

Indieners geven aan dat de gemeentelijke parkeernorm voor iedereen geldt. Nieuwbouwprojecten moeten parkeerplaatsen op eigen grond realiseren. Het afwijken van deze norm is uitsluitend voor financieel gewin van initiatiefnemers. Daarbij creëert het rechtsongelijkheid, omdat andere ontwikkelaars wel parkeerplaatsen op eigen grond moeten realiseren.

Reactie gemeente

Ons beleid 'Parkeernormering Hoeksche Waard' beschrijft dat iedere ontwikkeling de benodigde parkeergelegenheid binnen het plangebied realiseert. In paragraaf 3.3 van dit beleid staan mogelijkheden beschreven om af te wijken van het (volledig) voorzien van parkeergelegenheid binnen het plangebied. De voorwaarde om te parkeren in de openbare ruimte is dat de parkeerdruk binnen het te onderzoeken gebied de hele week onder de 80% blijft.

Wij maken gebruik van de afwijkingsmogelijkheid, omdat parkeren binnen het plangebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is. Geen van de woningen aan de Oostdijk heeft parkeergelegenheid op eigen terrein. De nieuwe bebouwing is vergelijkbaar met de bestaande bebouwing aan de Oostdijk. Als we binnen het plangebied ruimte creëren voor parkeerplaatsen, past het plan niet binnen het straatbeeld. Zoals ook beschreven onder 2.2.1 is er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte om de extra parkeerbehoefte op te vangen.

2.2.3 Indieners stellen dat het parkeeronderzoek ondeugdelijk is

Indieners geven aan dat geen rekening is gehouden met de cumulatie van parkeerdruk van andere verleende vergunningen voor nabij gelegen woningbouwontwikkelingen. Indieners geven één specifieke ontwikkeling aan en verwijzen globaal naar meerdere woningbouwontwikkelingen in de omgeving.

Reactie gemeente

Wij beoordeelden het parkeeronderzoek, zoals uitgevoerd in maart 2023, en volgen de onderzoeksmethode van het adviesbureau. Indieners van de zienswijze geven terecht aan dat wij aan meerdere ontwikkelingen meewerkten in de omgeving van onderhavig plangebied. Wij inventariseerden daarom welke ontwikkelingen, na eerdergenoemd onderzoek, in de directe omgeving zijn mogelijk gemaakt. Wij concluderen dat de parkeerbehoefte van die ontwikkelingen op eigen terrein plaatsvinden en/of op nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Wij zien geen aanleiding om het parkeeronderzoek als ondeugdelijk te beschouwen.

2.2.4 Indieners vragen zich af hoe gemaakte schade herstelt wordt

Indieners geven aan dat bestaande woningen in het begin van de 19^e zijn gebouwd en er schade kan ontstaan door de bouwplannen. Indiener vraagt zich af of de geleden schade wel hersteld kan worden.



Reactie gemeente

De fundering wordt de grond in geboord. Dit voorkomt trillingen en daarmee schade aan nabijgelegen gebouwen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt er vooropname gedaan door de initiatiefnemer. Hiermee wordt de staat van de panden voor de bouwactiviteiten vastgelegd. De initiatiefnemer is verplicht een CAR verzekering te hebben. Dit legden wij vast in de anterieure overeenkomst die wij sloten met initiatiefnemer.

2.2.5 Indieners geven aan dat de financiële impact op omwonenden niet is meegenomen

Indieners schatten in dat het plan een aanzienlijke financiële impact heeft op de waarde van de woningen tegenover het plan. Indieners vinden het de verantwoordelijkheid van de gemeente om zorgvuldig met dit belang om te gaan.

Reactie gemeente

Uit vaste rechtspraak volgt dat het college van burgemeester en wethouders bij de afweging van belangen in het kader van een omgevingsvergunning bekijkt of de waarde van woningen als gevolg van het plan zodanig zal dalen dat daaraan bij de afweging van belangen een groter gewicht toegekend moet worden waardoor wij de omgevingsvergunning niet mogen verlenen. Wij bekeken het ontstaan van eventuele planschade. Wij beoordeelden dat planschade geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Enerzijds omdat het om een inbreidingslocatie voor nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied gaat (het centrum van Oud-Beijerland). Dit is een normale maatschappelijke ontwikkeling die zich voordoet in veel centra van Nederland. Anderzijds past de bebouwing in het karakter van de buurt en sluit het aan bij de plaatselijke situatie.

In het geval er van een dergelijke waardevermindering sprake zou zijn, kan indiener zich tot het college wenden met een verzoek om tegemoetkoming in planschade. Op de website: <https://www.gemeentehw.nl/direct-regelen/wonen-bouwen-en-omgeving/leefomgeving/planschade/> vindt u meer informatie en een aanvraagformulier voor het indienen een verzoek tot tegemoetkoming van planschade.

2.2.6 Indieners stellen dat meer onderzoek moet worden gedaan naar niet gesprongen explosieven

Indieners misten een gedegen onderzoek naar niet gesprongen explosieven (NGE). Indieners stellen dat het perceel onbebouwd is gebleven door een bombardement uit WO II. Als geen onderzoek wordt gedaan kan het zijn dat gebouwd wordt op een perceel waar mogelijk explosieven liggen.

Reactie gemeente

Onderzoek naar NGE is vastgelegd in het Arbeidsomstandighedenwet, niet in de Wet algemene bepalingen omgevingswet. Hierdoor is een NGE-onderzoek geen toetsingsgrond voor het verlenen van een vergunning. Wel moet initiatiefnemer garanderen dat iedere werknemer veilig op en in de grond kan werken. Vóórdat de werkzaamheden in of op het perceel starten



moet initiatiefnemer daarom een NGE-onderzoek uitvoeren. Dit onderzoek voerde initiatiefnemer uit. Op basis van de onderzoeksresultaten is er geen verhoogde kans meer op het aantreffen van een NGE. Deze uitkomst is voldoende om aan te kunnen tonen aan de uitvoerende partij van de werkzaamheden dat het gebied voor veilig is aan te nemen.

2.2.7 Indieners stellen dat er menselijke resten in de grond liggen uit WO II

Indieners vinden dat het bouwen van woningen op menselijk resten van oorlogsslachtoffers getuigt van weinig respect. Indieners geven aan dat een monument beter passend is.



Reactie gemeente

In ons begraafregister van Oud-Beijerland staat dat de door het eerder beschreven bombardement omgekomen personen zijn begraven op een begraafplaats. Wij gaan er daarom vanuit dat er op het perceel geen menselijke resten van oorlogsslachtoffers aanwezig zijn. Mochten tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, dan moet dit gemeld worden bij de politie.

2.2.8 Indieners vragen onderzoek naar het verkrijgen van de gronden

Indieners stellen vast dat de grond na het bombardement is toegekend aan een nabestaande van een overleden persoon (zoals benoemd onder 2.2.6 en 2.2.7). Indieners geven aan dat het nooit de bedoeling kan zijn geweest dat een projectontwikkelaar hier financieel gewin uit haalt. Indieners stellen dat de projectontwikkelaar de gronden ver onder de marktwaarde kocht. Indieners vinden het belangrijk dat de gemeente onderzoekt of er voorwaarden waren verbonden aan het toekennen van de grond na het bombardement om een zoals hiervoor beschreven transactie tegen te gaan.

Reactie gemeente

Wij zijn geen partij bij de koopovereenkomst. Daarom hebben wij geen inzicht in de (ver)koop waarde. Daarnaast vonden wij in ons archief wij geen bewijs van een oude transactie of voorwaarden op het gebied, zoals in de zienswijze genoemd.

2.2.9 Indieners geven aan dat nauwelijks tot geen participatie plaatsvond

Indieners geven de situatie weer. Omwonenden namen contact op met de gemeente, omdat participatie uitbleef. Hierna ging aanvrager enkele keren langs de deuren om mede te delen dat gebouwd wordt op het betreffende perceel. Dit zagen omwonenden niet als participatie en bespraken dit met de gemeente. Hierna is een informatieavond gehouden waarvoor aanvrager enkele omwonenden uitnodigde. Voor het geven van input op het plan of het bespreken van eventuele aanpassingen aan het plan was geen ruimte.

Reactie gemeente

Uit vaste rechtspraak volgt dat participatie geen onderdeel is van de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure. Een gebrek aan participatie kan dus geen reden zijn om een omgevingsvergunning te weigeren. Los daarvan geven initiatiefnemers aan dat partijen wel degelijk contact hadden over het plan. Het plan is tijdens de informatiebijeenkomst gepresenteerd. Alle aanwezigen kregen daarbij de gelegenheid om hun wensen kenbaar te maken. Ook is initiatiefnemer bij omwonenden langs geweest. Na het delen van telefoonnummers nam initiatiefnemer contact op via Whatsapp. Dit contact was een uitnodiging om in gesprek te gaan. Hier werd geen gebruik van gemaakt.

2.2.10 Indieners hopen dat de gemeente inziet dat het voornemen tot het verlenen van de vergunning moet wordt ingetrokken

Indieners gaan ervan uit dat de gemeente inziet dat het voornemen tot het verlenen van de vergunning een dwaling is. Indieners begrijpen dat er woningen nodig zijn. Maar vinden dat dit



niet ten koste van alles zou moeten zijn en dat er betere plekken in de nabije omgeving zijn om meer woningen te realiseren, met minder impact op de omgeving.



Reactie gemeente

Het plan sluit aan op omliggende bebouwing, waardoor het plan past in het straatbeeld. De parkeerbehoefte kan worden opgelost in de openbare ruimte. En er is behoefte aan betaalbare woningen in het centrum van Oud-Beijerland. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners omdat het om een inbreidingslocatie gaat die past binnen het karakter van de buurt. Het is een normale maatschappelijke ontwikkeling die aansluit bij de plaatselijke situatie. Er ontstaat geen onevenredige inkijk of aantasting van privacy. Er bestaat geen recht op een blijvende situatie, zeker een bebouwde omgeving als deze is onderhevig aan enige verandering. Wij namen alle belangen in overweging en wegen de belangen van de woningbouw zwaarder dan het belang tot behoud van de huidige situatie.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de ontwerp vergunning op het volgende onderdeel:

1. Het uitgevoerde onderzoek naar niet gesprongen explosieven wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van het onderzoek wordt verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.