

## **Deel II: Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Rembrandt**

### **Algemeen**

#### *Bevoegdheid*

Het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Rembrandt is een bevoegdheid van de raad en aldus zal de raad zorgdragen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

#### *Periode van terinzagelegging*

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 21 januari 2013 gedurende 6 weken (tot 4 maart 2013) ter inzage gelegen.

#### *Ingekomen zienswijzen*

Gedurende de periode van terinzageligging zijn 4 zienswijzen ontvangen, waarbij een tweetal zienswijzen sprake was van meerdere machtigingen c.q. medeondertekenaars.

## Zienswijze 1

### **Onderdeel 1. Plan is in strijd met het provinciaal beleid**

Uit de Woonvisie 2011-2020 van de provincie Zuid-Holland maakt indiener op dat bij planontwikkeling geanticipeerd moet worden op de gewijzigde marktomstandigheden en rekening moet worden gehouden met bevolkingsdaling. Expliciet wordt de Hoeksche Waard genoemd als regio in de provincie waar de bevolkingsomvang nu al daalt. Als concreet actiepunt wordt in de visie benoemd het terugbrengen van teveel plancapaciteit voor woningbouw in de Zuid-Hollandse Delta (waarvan de Hoeksche Waard deel uitmaakt). Voorkomen moet worden dat in nieuwe bestemmingsplannen meer plancapaciteit voor wonen wordt vastgesteld. Uit de toelichting blijkt dat het bestemmingsplan o.a. de bouw van 141 nieuwe woningen faciliteert. Dit terwijl op verschillende locaties elders in Oud-Beijerland nog in circa 650 nieuwe woningen worden voorzien, c.q. recent in uitvoering zijn genomen.

Met het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de bevolkingskrimp en wordt de plancapaciteit van het aantal woningen vergroot. Het bestemmingsplan is hiermee in strijd met de in de provinciale Woonvisie.

In paragraaf 2.2 van de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de provinciale Woonvisie Zuid-Holland. De hier weergegeven beschrijving bevat een opsomming van feiten. Niet onderbouwd wordt of het bestemmingsplan voldoet aan de provinciale Woonvisie.

### **Beantwoording**

In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat de provincie van de regiogemeenten verlangt dat zij hun woningbouwplannen zowel kwalitatief als kwantitatief met elkaar afstemmen in een regionale woonvisie. Het provinciale belang is vervolgens gewaarborgd door instemming met een dergelijke regionale woonvisie.

Om ervoor te zorgen dat de regionale woonvisie (blijvend) voldoet aan de eisen van de provincie is de regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2009 inmiddels geactualiseerd (Actualisatie Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2013). Als te doen gebruikelijk is de provincie betrokken bij de totstandkoming van deze actualisatie. Tijdens de inspraak- en overlegprocedure is de concept-Woonvisie aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft hierop gereageerd en de opmerkingen zijn verwerkt in definitieve regionale Woonvisie. Wij zijn van mening dat hiermee het provinciale belang is gewaarborgd en aan de Provinciale Verordening wordt voldaan.

In aanvulling op het vorenstaande merken wij het navolgend op. Net als de provinciale woonvisie, onderkent de geactualiseerde regionale woonvisie dat marktomstandigheden zijn gewijzigd en dat rekening moet worden gehouden met bevolkingsdaling. Voor exactere sturing is daarom ook een lokaal woningbouwprogramma afgestemd. In de regionale Woonvisie is opgenomen dat deze doorvertaling nodig is. Het gaat hier om het integreren op regionaal niveau van de lokale woningbouwprogramma's tot één evenwichtig woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard, dat zo goed mogelijk is afgestemd op de uitgangspunten van de woonvisie. Bouwstenen voor het woningbouwprogramma vormen in beginsel de lokale woningbouwprogramma's. De lokale programma's worden door de gemeenten opgesteld aan de hand van een checklist bouwplannen in de Woonvisie. Op die manier kan een goede onderbouwing worden gegeven van lokaal beleid mede in relatie tot de regionale woonvisie. Het gaat niet om het maken van een uitgebreide lokale woonvisie, maar om het maken en beargumenteren van keuzes op lokaal niveau binnen het kader van de regionale woonvisie.

Zeer recent zijn afspraken gemaakt met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard over het regionale woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het Convenant Regionaal

Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020. Dit convenant zal binnenkort worden ondertekend door regiogemeenten, waaronder Oud-Beijerland. Het project Rembrandt is opgenomen in de projectenlijst van dit nieuwe convenant.

Om tenslotte tot de gewenste productie i.c. een realistisch en kansrijk regionaal programma te komen hanteren de gemeenten een lijst met projecten. Dit is een flexibele lijst die kan worden aangepast afhankelijk van de wijzigingen in de vraag. Deze lijst wordt door de colleges van B&W van de vijf gemeenten vastgesteld. Het project Rembrandt is opgenomen in de projectenlijst van het nieuwe convenant, waarbij wordt uitgegaan van 145 woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat het grotendeels gaat om vervangende nieuwbouw. Het gehele project voegt per saldo 50 woningen toe aan de woningvoorraad (+2 in deelgebied 1 en +48 in deelgebied 2), zie ook paragraaf 3.3.4 van de toelichting.

Op basis van deze afspraken en analyses die daaraan ten grondslag liggen is de gemeente van mening dat – met de beoogde woningbouw in het plangebied van bestemmingsplan Rembrandt – geen overcapaciteit ontstaat aan woningen. Ook wordt met het nieuwe convenant rekening gehouden met de huidige woningmarkt en demografische ontwikkelingen. Het woningbouwprogramma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt is dan ook in lijn met de uitgangspunten in de provinciale Woonvisie.

Tot slot wordt in dit kader opgemerkt dat van de provincie op basis van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze is ingediend, en deze aldus heeft geoordeeld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het haar beleid.

Met verwijzing naar het vorenstaande zal paragraaf 2.2. van de Toelichting worden geactualiseerd. Overigens zal de conclusie dat het bestemmingsplan past binnen de provinciale en regionale beleidskaders (zie laatste alinea paragraaf 2.2.) gehandhaafd blijven.

## **Onderdeel 2: De woningbehoefte is niet onderbouwd.**

a. In het plan wordt niet onderbouwd waarom er sprake is van actuele woningbehoefte.

### **Beantwoording**

In de beantwoording van onderdeel 1 wordt beargumenteerd waarom de gemeente van mening is dat het aannemelijk is dat er binnen de planperiode van het bestemmingsplan behoefte zal zijn aan woningen. Het project Rembrandt – inclusief woningaantallen – is immers opgenomen in het in binnenkort vast te stellen regionale woningbouwprogramma, dat is afgestemd op de actuele woningmarkt en demografische ontwikkelingen.

In aanvulling hierop kan nog worden opgemerkt dat in het kader van de uitwerking van de regionale woonvisie onderzoek is gedaan naar de woningbehoefte in de Hoeksche Waard. Dit onderzoek is input geweest voor het nieuwe regionale woningbouwprogramma. Hieruit komt o.m. naar voren dat grote behoefte bestaat aan huurwoningen voor senioren (appartementen en grondgebonden) en koopwoningen voor verschillende doelgroepen.

Tot slot wordt onderkend dat de huidige woningmarkt weerbarstig is. Het is dan ook van belang om in te kunnen spelen op de actuele behoefte aan woningen. Om deze reden is er in het bestemmingsplan gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling. Zo zijn in deelgebied 2 alleen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, het maximum aantal woningen en de goot- en bouwhoogte vastgelegd. Bovendien wordt naast grondgebonden woningen ook ruimte geboden aan benedenbovenwoningen (voor bijvoorbeeld starters). Met een dergelijke flexibele regeling kan worden ingespeeld op het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen (vraag uit de markt). Het bestemmingsplan biedt aldus ruimte voor alternatieve invullingen. Wellicht ten overvloede verwijzen wij hierbij ook naar hetgeen is opgenomen in paragraaf 3.3.4 van de Toelichting (Programma).

Op basis van het vorenstaande achten wij het voldoende aannemelijk dat het project binnen de planperiode van 10 jaar zal worden uitgevoerd. Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

b. Ook wordt niet uitgelegd waarom er sprake zou zijn van een waardevolle toevoeging. Indieners zien deze woningen niet als waardevolle toevoeging.

#### **Beantwoording**

Wij stellen vast dat door deze herontwikkeling, de verouderde bebouwing plaatsmaakt voor een gevarieerd aanbod van woningen (appartementen/grondgebonden woningen/beneden-bovenwoningen) en voorzieningen in de wijk. Wij zijn van mening dat hierdoor een onderscheidend leefmilieu kan ontstaan, dat een meerwaarde heeft voor Zuidwijk en Oud-Beijerland.

Wij zullen de betreffende tekst van de Toelichting (pagina 15) op basis van het vorenstaande aanpassen.

#### **Onderdeel 3: Het plan is in strijd met het IVDO**

In de IVDO is het gebied aangeduid als grootschalig groenelement en als "schakelfunctie" tussen dorp en polder. Door het nieuwe plan verdwijnt een groot deel van het groen waardoor er sprake is van strijd met de IVDO.

#### **Beantwoording**

In de Toelichting bij het bestemmingsplan (onder 2.3 Gemeentelijk beleid) wordt stilgestaan bij de relatie tussen het voorliggende plan en de IVDO. Met verwijzing naar dit onderdeel van de Toelichting en hetgeen is opgenomen onder paragraaf 3.3.2 ("Behoud van de groene schakelfunctie") en paragraaf 3.3.3 ("Toetsing aan kernkwaliteiten landschap") wordt opgemerkt dat in de herontwikkeling veel aandacht is besteed aan het behoud van het groene karakter van het gebied en de schakelfunctie van het gebied tussen dorp en polder. Zo worden groenzones tussen de bouwblokken aangelegd, die fungeren als zichtlijn naar het open landschap. Verder wordt de groenstructuur langs de N217 versterkt door de aanleg van waterpartijen en voetpaden. Hierdoor ontstaat opnieuw een aantrekkelijk en openbaar toegankelijk gebied voor bewoners en omwonenden van het plangebied.

Wij stellen vast dat bij het opstellen van het IVDO destijds ten onrechte voorbij is gegaan aan het feit dat het gebied rond de huidige Egmontshof particulier eigendom is van Zorgwaard. Hoewel het gebied een parkachtig karakter heeft en (deels) vrij toegankelijk is, mag niet worden vergeten dat dit groene gebied in feite de privétuin van een zorginstelling is. Het stond en staat Zorgwaard vrij om haar eigendom anders in te richten. Mede om die reden heeft de locatie binnen het nieuwe bestemmingsplan "Wonen" in zijn geheel een bestemming "Maatschappelijk" en geen "Groen"-bestemming verkregen.

Tot slot wordt opgemerkt dat wij op 1 oktober 2013 een nieuwe structuurvisie hebben vastgesteld, te weten Structuurvisie 2015 "OBL Versterkt". De vorige Structuurvisie (IVDO 2007 – 2011) dateert uit 2006 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma liep tot 2011. (Markt)ontwikkelingen maakten het wenselijk om deze visie te herzien. In het Visiegedeelte van deze nieuwe Structuurvisie, is het betreffende gebied aangemerkt als "woonzorglocatie in ontwikkeling" met daarbij waterpartijen aan de zuidrand. Het onderhavige project maakt daarbij ook onderdeel uit van de uitvoeringsparagraaf en het zogenoemde Uitvoeringsprogramma.

De Toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 2.3) zal op dit onderdeel worden geactualiseerd.

#### **Onderdeel 4: De lokale woningmonitor is geen vastgesteld beleid**

In de Toelichting wordt verwezen naar de lokale en regionale woningbouwmonitor. Dit is geen vastgesteld beleid dus hier mag niet naar worden verwezen.

##### **Beantwoording**

In de onderbouwing van het bestemmingsplan is gebruikt gemaakt van de woningbouwmonitor. Deze wordt jaarlijks uitgevoerd en onder andere gebruikt voor het updaten van het Regionaal Woningbouwprogramma. In het regionale portefeuillehouder overleg Ruimte wordt de stand van het woningbouwprogramma doorgenomen door de portefeuillehouders. Tijdens deze overleggen informeren gemeenten elkaar over de voortgang, wordt bijgestuurd in het woningbouwprogramma om in te spelen op de woningmarkt en worden kansen en problemen van bovenregionaal niveau besproken. Op deze manier dient de monitor als sturingsinformatie. Daardoor is het niet nodig de monitor bestuurlijk vast te stellen.

Vooruitlopend op de besluitvorming van het nieuwe Regionaal Woningbouwprogramma is gebruik gemaakt van de analyse van de woningbouwmonitor. Op deze manier kan het woningbouwprogramma, dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt maakt, worden gemotiveerd met actuele en objectieve cijfers. Dat de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het motiveringsbeginsel wordt dan ook bestreden.

Gelet op het feit dat het Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020 binnenkort in regionaal verband, ook door de gemeente Oud-Beijerland, zal worden ondertekend, zal de Toelichting op dit onderdeel worden geactualiseerd.

#### **Onderdeel 5: De belangen van omwonenden zijn niet zorgvuldig gewogen bij de planopzet.**

De planopzet is ingegeven door de financiële en logistieke belangen van Zorgwaard en daarbij is onvoldoende aandacht besteed aan de belangen van omwonenden. Daardoor is er sprake van strijd met het "beoordelingskader vernieuwing bestaande zorgcentra Oud-Beijerland" waarin staat dat bij binnenstedelijke herontwikkeling zorgvuldige afwegingen nodig zijn. Dat er geen zorgvuldige afweging aan het plan ten grondslag ligt blijkt uit het communicatieplan waarin staat dat er geen alternatieven mogelijk zijn en waaruit blijkt dat de stedenbouwkundige adviezen niet zijn overgenomen.

##### **Beantwoording**

Wij delen de mening van indiener niet dat alleen de belangen van de marktpartijen bepalend zijn voor de stedenbouwkundige planopzet en deze alleen door logistieke en financiële overwegingen is ingegeven. Er heeft naar onze mening in de diverse stadia van planvorming tot besluitvorming wel degelijk een zorgvuldige integrale en samenhangende afweging plaatsgevonden van de verschillende belangen (omwonenden, bewoners van de Egmontshof en ontwikkelende partijen).

Zo is bij de planvorming veel aandacht geschonken aan de vormgeving van de nieuwbouw en inpassing van de nieuwbouw in de omgeving en daarnaast zorgvuldig aandacht geschonken aan de vormgeving van een hoeveelheid groen (incl. behoud van en extra kwaliteit voor de wandelstructuur "rondje wijk") enerzijds, en een voldoende aantal parkeerplaatsen anderzijds. Verder is ten behoeve van de belangen van omwonenden een bezonningsstudie uitgevoerd om de schaduwwerking van de nieuwbouw op bestaande bebouwing in de omgeving in beeld te brengen.

Ook zijn de belangen van de huidige bewoners van de Egmontshof meegenomen in de overweging. Om sociaal-maatschappelijke redenen is ervoor gekozen de huidige bewoners van de zorginstelling zo min mogelijk keren te laten verhuizen. Dit heeft mede invloed op de positionering van de nieuwbouw in relatie tot de te slopen bebouwing. Het voorgaande neemt niet weg dat ook de financiële factor heeft meegespeeld in de planontwikkeling. Wij zijn in dit kader van mening dat dit een vereiste is om te komen tot een haalbaar plan.

Teneinde de (belangen van de) omgeving vervolgens te betrekken bij de herontwikkeling is het stedenbouwkundig plan met ingang van 13 februari 2012 ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn er 3 inlooppmomenten georganiseerd in de "De Egmontshof". Belangstellenden konden daar de plannen bekijken en vragen stellen of opmerkingen maken. Van die mogelijkheid is door een groot aantal mensen gebruik gemaakt. Gedurende de periode dat het plan was in te zien, kon er ook schriftelijk worden gereageerd op het stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft alle ingekomen reacties gebundeld en voorzien van een themagewijze beantwoording, dit is vastgelegd in een aparte "Notitie beantwoording reacties stedenbouwkundig plan "Woonzorgcentrum Rembrandt". In deze notitie wordt door de gemeente ook ingegaan op de reacties inzake de stedenbouwkundige opzet van het project. De resultaten van de inspraak zijn eveneens opgenomen in een aparte Nieuwsbrief, die is verspreid onder omwonenden. Op basis van de ingekomen reacties zijn o.a. de kinderspeelplaats in de wijk aan het programma toegevoegd. De betreffende notitie is opgenomen als bijlage bij deze Nota

Overigens wordt opgemerkt dat de voorliggende terinzagelegging van de ontwerpbesluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, besluit hogere waarden) en concepten (beeldkwaliteitsplan en welstandsadvisering) met bijbehorende reactiemogelijkheid (waarvan ook indiener gebruik heeft gemaakt) ook de gelegenheid biedt om de betrokken belangen te inventariseren en mee te laten wegen bij de uiteindelijke besluitvorming.

Met verwijzing naar het vorenstaande zijn wij van mening dat bij de voorbereiding van de onderhavige binnenstedelijke herontwikkeling tot op heden wel degelijk sprake is van een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen. Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

#### **Onderdeel 6: Het plan doet afbreuk aan het leef-en woongenot van aan plangebied grenzende woonpercelen aan de Frans Halsstraat.**

a. Het nieuwe gebouw wordt hoger en komt dichters op de bestaande woningen te staan. Dit veroorzaakt geluidsoverlast, minder uitzicht en vergezicht, minder zon en meer parkeeroverlast.

#### **Beantwoording**

Vooropgesteld wordt dat met de nieuwe ontwikkeling sprake is van een intensivering van de bebouwing ten opzichte van de huidige invulling. De voorgenomen ontwikkeling zal inderdaad een wijziging van het uitzicht vanuit de Frans Halsstraat, maar ook vanuit de overige omliggende woningen betekenen. Wij kunnen ons voorstellen dat deze verandering van uitzicht door een deel van de omwonenden als onwenselijk kan worden ervaren. Wij zijn echter van mening dat met de transformatie van de tot voor kort bestaande verouderde situatie naar de voorliggende eigentijdse invulling sprake is van een verbetering.

In aanvulling hierop kan worden opgemerkt dat de opzet van het woonzorgcomplex gelaagd is. Deze gelaagde opzet is gekozen in verband met de aansluiting en overgang naar de omliggende bebouwing en eventuele schaduwwerking. Door deze trapsgewijze opbouw is het complex langs de bestaande woonbebouwing aan de Rembrandtstraat met een oplopende hoogte in aansluiting op de provinciale randweg. Het gebouw wordt verder omgeven door groen. De overgang tussen het zuidelijke deel (appartementengebouw met 5 lagen) en de naastgelegen bestaande woningen aan de rand is het meest direct. Echter de ruimte tussen gebouw en dichtstbijstaande hoekwoning is meer dan voldoende, aangezien dit een zijgevel betreft waarbij de bewoners niet (of nauwelijks) zicht hebben op het gebouw. De tussenruimte wordt daarnaast ingeplant met groen, waardoor de overgang wordt verzacht.

Daarnaast hebben wij op een aantal belangrijke onderdelen (o.a. verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bezonning), die van invloed zijn op het woon-en leefgenot van de omwonenden van het plangebied, nader onderzoek laten uitvoeren. De rapportages van deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de Toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. Met verwijzing naar de resultaten van deze onderzoeken zijn wij van mening dat als gevolg van de ontwikkeling van het woon-

zorgcentrum en naastgelegen bebouwing, geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-leefklimaat van de omliggende woningen.

Tot slot is voor wat betreft de toename van de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen rondom het plangebied, op vrijwillige basis een aanvullende geluidsberekening uitgevoerd. Het uitvoeren van een dergelijk onderzoek voor bestaande geluidsgevoelige functies in de omgeving van het plangebied, is niet verplicht op basis van de Wet geluidhinder omdat er geen sprake is van een reconstructiesituatie. Gebleken is dat er een toename van de geluidsbelasting (max. 1,5 dB) zal plaatsvinden. Als de Wet geluidhinder van toepassing zou zijn, dan zou worden voldaan aan de daarin opgenomen normstelling (toename van max. 2dB). Ook op dit punt is dus sprake van een acceptabele situatie.

Voor wat betreft het onderdeel parkeren verwijzen wij naar de beantwoording van onderdeel 7 van deze zienswijze

De aanvullende geluidsberekening zal worden toegevoegd aan de akoestische rapportage die als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. Voor het overige vormt dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

b. De opzet is in strijd met de weerlegging van een ingediende zienswijze in het kader van het IVDO. De bewoners hadden er op mogen vertrouwen dat het nieuwe plan aanzienlijk kleiner zou zijn dan het nu voorliggende plan.

#### **Beantwoording**

In de door indieners aangehaalde gemeentelijke reactie inzake de locatie Egmontshof wordt het navolgende opgemerkt : " Momenteel wordt er een nieuwbouwstudie verricht door de zorginstelling Sabine van Egmont op de locatie Egmontshof. Bij de planvorming zal er de geldende parkeernormen worden toegepast en zal de bouwmassa afgestemd worden op de omgeving. Ook zal de welstandscommissie het bouwplan toetsen."

Met verwijzing naar hetgeen is vastgelegd in de Toelichting (onder 3.3.2) behorende bij het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan is bij de voorliggende ontwikkeling nadrukkelijk aandacht besteed aan de afstemming (verbinding) met de omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat niet wordt gehandeld in strijd met het door indieners aangehaald vertrouwensbeginsel.

Overigens wordt opgemerkt dat een structuurvisie als het IVDO een beleidsdocument is dat de gemeente bindt en aldus de gemeente bevoegd is om hier gemotiveerd van af te wijken.

In dat kader wordt opgemerkt dat wij op 1 oktober 2013 een nieuwe structuurvisie hebben vastgesteld, te weten Structuurvisie 2015 "OBL Versterkt". De vorige Structuurvisie (IVDO 2007 – 2011) dateert uit 2006 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma liep tot 2011.

(Markt)ontwikkelingen maakten het wenselijk om deze visie te herzien. In het Visiegedeelte van deze nieuwe Structuurvisie, is het betreffende gebied aangemerkt als "woonzorglocatie in ontwikkeling" met daarbij waterpartijen aan de zuidrand. Het onderhavige project maakt daarbij ook onderdeel uit van de uitvoeringsparagraaf en het zogenoemde Uitvoeringsprogramma. Dit is in overeenstemming met het voorliggende bestemmingsplan.

De Toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 2.3) zal op dit onderdeel worden geactualiseerd.

c. In de afgelopen jaren is veelvuldig aandacht gevraagd bij Zorgwaard voor de afstemming van de nieuwe bouwmassa op de omgeving maar dit bleek onbespreekbaar.

#### **Beantwoording**

Wij nemen kennis van hetgeen door indiener wordt geconstateerd. Wij wijzen indiener er in dit kader echter op dat wij – als gemeente - een zelfstandige afweging maken omtrent de stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkelingen en dat wij hierbij wel degelijk de betrokken

belangen hebben gewogen. Wij verwijzen indieners in dit geval naar de beantwoording van onderdeel 5).

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

### **Onderdeel 7: De parkeerbalans is niet in evenwicht**

De parkeerbalans uit de Toelichting kent een aantal gebreken:

a. In de beleidsnotitie "Parkeernormen voor woonservicezones" wordt een minimale en een maximale norm genoemd voor de verschillende gebiedstypes. Er is niet gemotiveerd waarom in dit plan de minimale parkeernorm wordt gehanteerd. Als dat niet kan worden onderbouwd, moet er worden uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm.

#### **Beantwoording**

Op basis van de bestaande kennis en informatie achten wij voor wat betreft de parkeersituatie in de omgeving van de ontwikkelingslocatie, het hanteren van de minimale parkeernorm voldoende. Mocht in de tijd blijken dat de gekozen uitgangspunten toch leiden tot knelpunten voor wat betreft het parkeren in het gebied danwel de directe omgeving, dan is er met enige aanpassing van de inrichting van het openbaar gebied - binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied - voldoende ruimte om in aanvulling het aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

b. Bij de berekening van de parkeerbehoefte van het appartementengebouw dient uitgegaan te worden van de maximale planologische invulling. In de berekening van de parkeerbehoefte is ten onrechte uitgegaan van:

- lichte zorgappartementen, aangezien op basis van de bestemmingsplanregels en verbeelding "gewone" appartementen zijn toegestaan. Dit wordt bevestigd in de door de gemeente vastgestelde beleidsnotitie "Parkeernormen voor woonservicezones", waarin expliciet wordt aangegeven dat extramurale woningen eigenlijk gewone appartementen zijn die geschikt zijn voor zorg op afroep.
- buitenschoolse opvang, aangezien uit de bestemmingsplanregels blijkt dat binnen de bestemming, tevens naschoolse en buitenschoolse opvang is toegestaan. Deze redactie laat ook ruimte om bij recht appartementen toe te staan.

#### **Beantwoording**

Indiener stelt terecht vast dat bij de berekening van de parkeerbehoefte van het appartementengebouw dient te worden uitgegaan van de maximale planologische invulling. Voor wat betreft de huidige bestemming "Wonen-2" betekent dit maximaal 76 wooneenheden.

Op basis van de ingediende zienswijze zal paragraaf 3.3.6 van de Toelichting alsmede de bestemming(sregeling) van het appartementengebouw in artikel 8 "Wonen-2" zodanig worden aangepast, dat daadwerkelijk sprake is van enerzijds een invulling met een kinderdagverblijf, maximaal 47 lichte zorgappartementen en maximaal 26 huurappartementen (zelfstandige woningen) en anderzijds maximaal 50 lichte zorgappartementen en maximaal 26 huurwoningen (zelfstandige woningen). Met daarbij een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om een "lichte zorg-appartement" om te zetten naar een huurappartement, onder de voorwaarde dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

Voor het overige zal de parkeerparagraaf van de Toelichting worden aangepast op zodanige wijze dat ook de invulling van de reservering voor de buitenschoolse-opvang voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt gesteld op de parkeerbehoefte van 3 zorgappartementen.

Op deze wijze komt de berekening van de maximale parkeerbehoefte overeen met de maximale planologische invulling van het appartementengebouw.



c. Uit de intentieovereenkomst Rembrandt blijkt volgens indiener dat van de 73 appartementen er 25 gedifferentieerd op de markt gezet zullen worden. Uit de bestemmingsplantoelichting valt op te maken dat het om 26 woningen gaat. In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat maximaal 15 appartementen als 'dure huur' worden gerealiseerd. De overige, i.c. 11 appartementen, worden als 'goedkope huur' gerealiseerd. Indiener verwijst naar de beleidsnotitie "Parkeernormen voor woonservicezones" en stelt vervolgens vast dat de parkeerbalans ten onrechte uitgaat van parkeernorm van 1.

#### **Beantwoording**

Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is ervan uitgegaan dat de betreffende 26 huurappartementen gelet op de locatie, oppervlakte van de appartementen en integratie met het woonzorgcentrum, een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen. Mede gelet op de ingekomen zienswijzen en voortschrijdend inzicht zijn wij van mening dat voor wat betreft de parkeerbalans in dit geval beter kan worden vastgehouden aan de beleidsnotitie " Parkeernormen voor woonservicezones". Aangesloten zal worden bij de contractuele afspraken. De in de Toelichting opgenomen parkeerbalans zal op dit onderdeel worden aangepast in die zin dat "de minimale norm zal worden gehanteerd voor 11 goedkope huurwoningen (extramuraal (vitaal)) en 15 dure huurwoningen (extramuraal (vitaal)).

d. De woningen aan de Frans Halsstraat worden in de parkeerbalans aangemerkt als "goedkope" woningen terwijl deze woningen op basis van de WOZ-waarde als middelduur moeten worden aangemerkt. De parkeerbalans dient hierop te worden aangepast.

#### **Beantwoording**

Op basis van jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden bestaande woningen bij de parkeerberekeningen meegerekend voor de norm die bij de bouw is gehanteerd. Voor een eventuele verrekening van de parkeernormen van de bestaande functies is geen plaats. De parkeerbalans zal dan ook op dit onderdeel niet worden aangepast.

e. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de 3 woningen Frans Halsstraat 5-9.

#### **Beantwoording**

Wij zijn van mening dat overeenkomstig de huidige situatie de betreffende woningen aan de Frans Halsstraat langs de weg voor hun huis kunnen parkeren. De situatie ter plaatse verandert niet. Om die reden behoeven deze woningen niet meegenomen te worden in de parkeerbalans.

#### **Samenvatting indieners :**

Op basis hiervan concluderen Indiener dat er totaal 369 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd terwijl het plan voorziet in 244 plaatsen.

#### **Samenvatting beantwoording (onderdeel 7)**

Samenvattend stellen wij vast dat – na dubbelgebruik – 252 parkeerplaatsen in het plangebied nodig zijn. In het stedenbouwkundig plan (zie Figuur 3.5) zijn nu 244 parkeerplaatsen opgenomen. Door een efficiëntere inrichting van de openbare ruimte kunnen de 8 extra benodigde parkeerplaatsen zondermeer worden gerealiseerd. De inrichting zal overigens in nauw overleg gaan plaatsvinden met omwonenden.

In aanvulling hierop merken wij op dat indien de gekozen uitgangspunten in de praktijk leiden tot knelpunten voor wat betreft parkeren in het gebied danwel de directe omgeving, het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit biedt om deze knelpunten op te vangen.

Concluderend geeft de vorenstaande zienswijze van indiener aanleiding voor de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

- artikel 8 "Wonen-2" zal zodanig worden gewijzigd dat het maximaal aantal huurappartementen (26) en zorgappartementen (50) wordt vastgelegd. Met daarbij een afwijkingsbevoegdheid voor het college om een zorgappartement onder voorwaarden (parkeren) om te zetten naar een huurappartement.
- paragraaf 3.3.6 van de Toelichting bij het bestemmingsplan zal worden aangepast zodanig dat wordt uitgegaan van een maximale planologische invulling van het appartementengebouw, waarbij sprake is van 11 "goedkope" en 15 "dure" huurwoningen (extramuraal(vitaal)).
- parkeerbalans (tabel 3.4) zal worden aangepast op zodanige wijze dat ook de invulling van de reservering voor de buitenschoolse-opvang voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt gesteld op de parkeerbehoefte van 3 zorgappartementen (extramuraal).
- in artikel 3 "Groen" zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen teneinde onder stringente voorwaarden parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

### ***Onderdeel 8: Er is geen noodzaak om het schoolplein uit te breiden***

Uitbreiding tast het woon- en leefgenot van direct aangrenzende bewoners aan. Uitbreiding is vanuit onderwijskundig perspectief niet noodzakelijk want het huidige schoolplein voldoet aan de onderwijswetgeving. Het plein is ook niet noodzakelijk als ontmoetingsplaats in de wijk omdat het nieuwe plein bij het zorggebouw in die behoefte zal voorzien.

### **Beantwoording**

Ondanks het ontbreken van een noodzaak voor de uitbreiding van het schoolplein, omdat qua oppervlakte van de buitenruimte wordt voldaan aan de onderwijswetgeving, stellen wij vast dat door de ligging van deze buitenruimte – een smalle strook rond het gebouw- feitelijk sprake is van een beperkt bruikbaar oppervlak. Om die reden wordt momenteel door de school gedurende de pauzes gebruik gemaakt van 2 locaties, die momenteel zijn ingericht als parkeerplaatsen c.q. groen/openbaar gebied. Met name het gebruik van parkeerplekken direct grenzend aan de school levert tijdens de pauzes een verkeersonveilige situatie op. Gelet op deze situatie en het feit dat in het onderhavige project de betreffende openbare ruimte opnieuw zal worden ingericht en in ieder geval 1 speelplek vervalt, achten wij het wenselijk dat de betreffende parkeerplaatsen (ca. 160 m<sup>2</sup>) wordt toegevoegd aan het schoolplein. Daardoor verdwijnen een aantal parkeerplaatsen die nu direct voor deze school liggen. De vanuit de school voortvloeiende parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen wordt echter meegenomen als opgave in de voorgenomen herinrichting van het openbare gebied. Per saldo verdwijnen er dus geen parkeerplaatsen, die voor de school nodig zijn. Het schoolgebouw zelf wordt niet uitgebreid.

Gelet op de beperkte oppervlakte en ligging van de uitbreiding ten opzichte van de woningen van indier aan de Frans Halsstraat achten wij het niet aannemelijk dat als gevolg van deze uitbreiding sprake is van een dusdanige aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de aangrenzende woningen, dat wij in redelijkheid geen medewerking zouden moeten verlenen aan de wens van de school en deze verkeersveilige oplossing.

Tot slot merken wij op dat het schoolplein als gevolg van de openstelling buiten de schooltijden een meerwaarde betekent voor de (kinderen in de) omgeving. De verwachting is dat dit na de verruiming van het schoolplein nog steeds het geval zal zijn.

Binnen het woonzorgcomplex is er inderdaad sprake van een nieuw binnenplein, met een belangrijke kwaliteit en ontmoetingsfunctie, maar dat zal niet de functie van een openbare speelruimte voor kinderen vervullen, zoals het onderhavige schoolplein.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

**Onderdeel 9: De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is niet aangetoond.**

a. Het plan is alleen financieel haalbaar als de aanvullende woningbouw kan worden gerealiseerd. Er is geen garantie dat dit binnen de planperiode haalbaar is gelet op de huidige ontwikkelingen in de woningmarkt. Bovendien is woningcorporatie HW Wonen één van de belangrijkste financiële dragers van het project. In verband met de nieuwe regelgeving omtrent de borgstelling vanuit het WSW staat de positie van HW onder druk. Uit het plan blijkt niet of op deze nieuwe regelgeving is geanticipeerd.

**Beantwoording**

Bij het maken van bestemmingsplannen moet de gemeente onderzoek doen naar de financiële haalbaarheid. Als deze haalbaarheid aannemelijk kan worden gemaakt, dan kan de gemeente medewerking verlenen aan een plan. In Hoofdstuk 6 onder 6.1 wordt uitgebreid ingegaan op de onderhavige uitvoerbaarheid.

In aanvulling op hetgeen hier is bepaald merken wij op dat als gevolg van het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering) de financiële haalbaarheid van het plan niet ter discussie is komen te staan. Inderdaad zal de financiering van wonen en zorg in het project anders worden geregeld. De veranderingen in de zorg zijn juist redenen om het project in de huidige vorm te realiseren, om zo beter in te kunnen spelen op de behoeftevraag zoals die er ligt naar de toekomst. Het huidige plan (zorgcentrum) is dan ook volledig opgenomen in de meerjarenbegroting van Zorgwaard. Overigens is het project Rembrandt (appartementengebouw) ook opgenomen in de meerjarenbegroting van HW Wonen. Tevens is het project Rembrandt opgenomen in het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan HW Wonen vrijgegeven faciliteringsvolume. Het faciliteringsvolume is de hoeveelheid geld die een woningbouwcorporatie mag lenen. Een deel van de financiering heeft HW Wonen inmiddels opgenomen voor het project. Op dit punt worden dan ook, op basis van de huidige inzichten, geen problemen verwacht.

Gelet op het vorenstaande achten wij het voldoende aannemelijk dat het project binnen de planperiode van 10 jaar zal worden uitgevoerd. Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

b. Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het plan geen inzicht geeft hoe de overige gemeenten in de Hoekse Waard bij de planvorming zijn betrokken. Dit is in strijd met artikel 3.1.1 van het Bro.

**Beantwoording**

Met indiener zijn wij van mening dat het Bro in artikel 3.1.1. een verplichting bevat voor het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan om overleg te voeren met de gemeente waarvan de belangen in het plan in het geding zijn. In de Toelichting bij dit artikel wordt aangegeven dat partijen ervoor dienen te zorgen dat het overleg in redelijke verhouding staat tot aard en omvang van de wijziging van het bestemmingsplan.

Met verwijzing naar hetgeen in de beantwoording van de onderdelen 1 en 2 is opgemerkt, maakt het onderhavige project onderdeel uit van de afspraken met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard over het regionale woningbouwprogramma. Deze afspraken als aangegeven vastgelegd in het Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020. Dit convenant wordt binnenkort ondertekend door regiogemeenten, waaronder Oud-Beijerland. Het project Rembrandt is opgenomen in de projectenlijst van het nieuwe convenant.

Daarnaast wordt in het kader van "Pact van mijn hart" regionaal samengewerkt om voldoende aanbod van levensloop bestendige woningen en andere woonvormen voor senioren en mensen met een beperking te realiseren. De voorliggende herontwikkeling geeft invulling aan de afspraken.

Gelet op deze afstemming en overigens aard en omvang van de herziening (herontwikkeling binnen de bebouwingscontour), achten wij het niet noodzakelijk om de gemeenten in de Hoeksche Waard

verder bij de totstandkoming van het plan te betrekken. Dit is ook binnen de Hoekse Waard niet gebruikelijk.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

c. Gelet op de weerstand uit de wijk moet worden geconcludeerd dat er geen sprake is van maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **Beantwoording**

In het onderdeel maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt nader ingegaan op de wijze waarop belanghebbenden zijn betrokken en hoe met hun bezwaren is omgegaan in het kader van een zorgvuldige besluitvorming.

Verwezen wordt o.a. naar de gemeentelijke beantwoording van de ingekomen reacties op het stedenbouwkundig plan (zie "Notitie beantwoording reacties stedenbouwkundig plan "Woonzorgcentrum Rembrandt") en de wijze waarop de ingekomen zienswijzen zullen worden betrokken bij de nadere besluitvorming. Betrokken belangen zullen op deze wijze op een zorgvuldige manier tegen elkaar( kunnen) worden afgewogen (zie ook beantwoording onderdeel 5).

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding voor het doorvoeren van de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

- paragraaf 2.2. van de Toelichting Provinciaal en regionaal beleid zal worden geactualiseerd.
- paragraaf 2.3 van de Toelichting onder Integrale Visie Dorpsontwikkeling 2007-2011 zal worden geactualiseerd.
- paragraaf 2.3 van de Toelichting onder Woonvisie Oud-Beijerland 208 - laatste alinea zal gedeeltelijk worden herschreven.
- artikel 8 "Wonen-2" zal zodanig worden gewijzigd dat het maximaal aantal huurappartementen (26) en zorgappartementen (50) wordt vastgelegd. Met daarbij een afwijkingsbevoegdheid voor het college om een zorgappartement onder voorwaarden (parkeren) om te zetten naar een huurappartement.
- paragraaf 3.3.6 van de Toelichting bij het bestemmingsplan zal worden aangepast zodanig dat wordt uitgegaan van een maximale planologische invulling van het appartementengebouw, waarbij sprake is van 11 "goedkope" en 15 "dure" huurwoningen (extramuraal(vitaal)).
- parkeerbalans (tabel 3.4) zal worden aangepast op zodanige wijze dat ook de invulling van de reservering voor de buitenschoolse-opvang voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt gesteld op de parkeerbehoefte van 3 zorgappartementen (extramuraal).
- artikel 3 "Groen" zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen teneinde onder stringente voorwaarden parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

## Zienswijze 2.

### Onderdeel 1: Vervuiling van het terrein door asbest

Indiener stelt vast dat bij de sloop van het zusterhuis sprake is geweest van vermaling van witte eternietplaten (sloop zusterhuis) die daarna zijn gestort op de plaats van de fundering van het zusterhuis. Dit puin is later verspreid over het terrein (verharding van uitritten en nieuwe wegen). Hij vreest voor vervuiling van het gehele terrein met asbest.

#### Beantwoording

Tijdens de sloopwerkzaamheden in 2010 en meer specifiek tijdens de verwijdering van de asbest uit het de voormalige bebouwing van de Egmontshof (zusterhuis) is door de gemeente toezicht gehouden. Op 2 september 2010 heeft een toezichthouder van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid een controle uitgevoerd bij de mobiele breker. Tijdens het bezoek is gebleken dat de voorschriften van het Besluit mobiel breken bouw- en sloopafval werden nageleefd. De eternietplaten zijn afgevoerd naar het tijdelijk depot bij de Milieudienst.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door het buro IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (datum 29 december 2012). Het betreffende onderzoek is opgenomen als bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan. Tijdens het veldonderzoek (december 2012) is visueel onderzoek uitgevoerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Er is tijdens dit onderzoek op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Er is op grond van het vorenstaande dan ook geen aanleiding om te vrezen dat het omliggende terrein is vervuild met asbest.

### Onderdeel 2: Rapportage Goudappel Coffeng en bezwaar tegen nieuwe inrit

Indiener verwijst naar rapportage van het bureau Goudappel Coffeng (hierna GC) en stelt dat deze rapportage op onderdelen fouten bevat.

a. Paragraaf 2.3.2: Indiener stelt dat er wel degelijk regelmatig ongelukken gebeuren ter hoogte van de Willibrordusschool, alleen altijd met een goede afloop. Deze worden nooit gemeld bij de politie.

#### Beantwoording

Met verwijzing naar de tekst van de betreffende paragraaf is bij het opstellen van de betreffende onderdeel van de rapportage gebruik gemaakt van een database met ongevallenregistraties. De door indiener aangevoerde ongelukken zijn niet gemeld en aldus niet geregistreerd.

Wij zien in vorenstaande zienswijze geen aanleiding om deze tekst aan te passen.

b. Paragraaf 4.2 en 4.3: Indiener geeft aan dat de Rembrandtstraat in het verleden altijd een uitrit maar geen inrit heeft gehad. De inrit van de Egmontshof was in de Frans Halsstraat. De nieuwe inrit betekent een levensgevaarlijke situatie (achteruitrijdende vrachtwagens/fietsverkeer). Indiener stelt voor om geen nieuwe uitrit realiseren maar oude uitrit handhaven.

#### Beantwoording

Bij de aanleg van de uit-en inritten moet onderscheid worden gemaakt tussen de tijdelijke situatie en de eindsituatie. Daarnaast wordt in de tijdelijke situatie een onderscheid gemaakt tussen bouwverkeer en bestemmingsverkeer. Voor wat betreft de tijdelijke situatie zijn de benodigde in-en

uitrit vergunningen onlangs verleend. Zowel bij de tijdelijke als de uiteindelijke situatie is vanzelfsprekend rekening gehouden met de verkeersveiligheid.

Overigens valt de aanleg van in-en uitritten buiten het bereik van het voorliggende bestemmingsplan.

Wij zien op basis vorenstaande zienswijze geen aanleiding om de rapportage op dit onderdeel aan te passen.

### **Onderdeel 3: Schade aan de woningen**

Indiener vreest overlast (schade) aan zijn woning door heien (geluid en trillingen). En stelt voor om een dam van piepschuim te plaatsen in de grond. Voorbeeld Rotterdam.

#### **Beantwoording**

De heiwerkzaamheden vinden op een zodanige afstand van de bestaande woningen plaats dat de verwachting is dat er geen maatregelen behoeven te worden getroffen voor de bescherming van de omliggende woningen. Desondanks zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een zogenoemde nulmeting worden uitgevoerd door de bouwer. Een dergelijke meting heeft overigens ook plaatsgevonden voorafgaande aan de sloop.

De bouwer hanteert hierbij de navolgende stelregels:

- Binnen 25 meter van bouwkegel: binnen-en buitenopname
- Binnen 25-50 meter van bouwkegel: alleen buitenopname
- Verder dan 50 meter : geen opname

Omwonenden zullen hierover in een later stadium door de bouwer worden geïnformeerd. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de gemeente geen eisen mag stellen t.a.v. de gebruikte heimethode. Wel zal in overleg met de ontwikkelaar worden bekeken op welke wijze deze overlast gedurende de bouw, zoveel mogelijk kan worden beperkt. Wij realiseren ons dat de omgeving tijdens de bouw van het project en met name tijdens het heien enige overlast zal ondervinden.

Overigens valt de wijze van uitvoering van de bouwwerkzaamheden buiten het bereik van het voorliggende bestemmingsplan.

### **Onderdeel 4: Aanleg van zebrapaden en voorrang zijstraten**

Indiener wil graag dat er zebrapaden ter hoogte van de zijstraten aangelegd worden om de rijsnelheid van het verkeer te verminderen en om veilig de weg over te steken. Verder is het voorstel om de zijstraten voorrang te verlenen, ook dan zal de rijsnelheid op de Rembrandtstraat automatisch teruglopen.

#### **Beantwoording**

Met verwijzing naar de rapportage van Goudappel Coffeng "Verkeerseffecten nieuwbouwplannen Rembrandt", wordt ten aanzien van de "Huidige situatie" (zie onderdeel 2) geconcludeerd dat in de directe omgeving van de Egmontshof geen verkeersonveilige locaties aanwezig zijn. Ook voor de "Toekomstige situatie" (onderdeel 3) wordt geconstateerd dat ondanks het feit dat meer verkeer zal worden gegenereerd, dit niet tot knelpunten leidt inzake de verkeersveiligheid. Wij zijn dan ook van mening dat de aanleg van extra zebrapaden en wijzigen van de voorrangssituatie vanuit dat oogpunt niet noodzakelijk is .

Overigens valt dit onderdeel buiten het bereik van het voorliggende bestemmingsplan

### **Onderdeel 5: Geluidsoverlast bij de woningen**

Indiener maakt bezwaar tegen het aantal decibellen bij zijn woning.

#### **Beantwoording**

Voor wat betreft de toename van de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen rondom het plangebied als gevolg van de ontwikkeling, is op vrijwillige basis een aanvullende geluidsberekening uitgevoerd. Het uitvoeren van een dergelijk onderzoek voor bestaande geluidsgevoelige functies in de omgeving van het plangebied, is niet verplicht op basis van de Wet geluidhinder omdat er geen sprake is van een reconstructiesituatie. Gebleken is dat er een toename van de geluidsbelasting (max. 1,5 dB) zal plaatsvinden. Als de Wet geluidhinder van toepassing zou zijn, dan zou worden voldaan aan de daarin opgenomen normstelling (toename van max. 2dB). Ook op dit punt is dus sprake van een acceptabele situatie.

De aanvullende geluidsberekening zal worden toegevoegd aan de akoestische rapportage die als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. Voor het overige vormt dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

### **Onderdeel 6 Taxatie van de woningen**

Indiener vraagt zich af of de bewoners en eigenaren nog een taxatierapport kunnen ontvangen (of een afschrift daarvan).

#### **Beantwoording**

In principe maakt een taxatie geen deel uit van de werkzaamheden. Een taxatie vindt eventueel pas plaats in het kader van een planschadeprocedure. Voor wat betreft een zogenoemde nulmeting wordt verwezen naar hetgeen hierboven opgemerkt onder onderdeel 3.

Overigens valt dit onderdeel buiten het bereik van het voorliggende bestemmingsplan.

### **Onderdeel 7: De riolering moet worden aangepast.**

Indiener stelt vast dat de riolering niet voldoet aan de eisen. Bij een regenbui loopt het water terug in de woning en spoelt het over in het openbaar water. Laat staan als er nog een nieuwe woonwijk wordt aangesloten.

#### **Beantwoording**

Bij de gemeente is niet bekend dat er problemen zijn met het functioneren van de riolering in de omgeving van de Egmontshof. Dat het singelpeil bij hevige regenval stijgt is wel bekend. De singels dienen namelijk als berging om het overtollige regenwater wat valt in het stedelijk gebied op te vangen, waarna dit gecontroleerd wordt afgevoerd richting de polder. Gelet op het aantal extra aansluitingen is de verwachting dat dit niet zal leiden tot problemen. Op het moment dat op basis van nader onderzoek blijkt dat er aanpassingen aan het bestaande rioolstelsel uitgevoerd moeten worden, dan zullen deze worden doorgevoerd.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

### **Conclusie**

De onderhavige zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Zienswijze 3.**

#### ***Het schoolplein moet verder worden uitgebreid***

Op basis van ervaring geeft indiener aan dat het schoolplein te klein is voor de veiligheid van de kinderen. In de nieuwe situatie vervalt namelijk de mogelijkheid om een plek nabij 'Rembrandt' te gebruiken voor de kinderen van groep 8 waardoor per saldo ruimte wordt ingeleverd. Indiener is van mening dat de kinderen de meest veilige situatie kan worden geboden binnen het grondgebied van de school. Indiener geeft verder aan dat de school haar schoolplein – als enige school in de gemeente – ook na schooltijd openstelt en dat zijn in vergelijking met andere scholen in Oud-Beijerland het kleinste schoolplein heeft. Indiener verzoekt het bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van vergroting van het schoolplein, bij voorkeur volgens door indiener bijgevoegd voorstel.

#### **Beantwoording**

Ten aanzien van de uitbreiding van het schoolplein is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de belangen van de school enerzijds en de overige betrokken belangen o.a. de belangen van omwonenden (woon-leefklimaat, parkeren, groen).

In het ontwerpbestemmingsplan is nu sprake van een uitbreiding van het schoolplein van ca. 160 m<sup>2</sup>. Ondanks het ontbreken van een noodzaak voor de uitbreiding van het schoolplein, omdat qua oppervlakte van de buitenruimte wordt voldaan aan de onderwijswet- en regelgeving, stellen wij namelijk vast dat door de ligging van deze buitenruimte – een smalle strook rond het gebouw – feitelijk sprake is van een beperkt bruikbaar oppervlak. Met name het gebruik van de 5 parkeerplekken direct grenzend aan de school levert tijdens de pauzes een verkeersonveilige situatie op, die wij willen beëindigen. Gelet op deze situatie en het feit dat in het onderhavige project de betreffende openbare ruimte opnieuw zal worden ingericht achten wij het wenselijk dat de betreffende 5 parkeerplaatsen (ca. 160 m<sup>2</sup>) worden toegevoegd aan het schoolplein en als zodanig kunnen worden ingericht. Daardoor verdwijnen ongeveer 5 parkeerplaatsen die ervoor liggen. Deze compenseren we door de vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen eromheen. Wij achten het mede met het oog op het feit dat het schoolplein met de uitbreiding nu groter wordt dan de wettelijke norm, niet wenselijk om extra (schaarse) ruimte op te offeren ten behoeve van een verdere vergroting van het schoolplein.

#### **Conclusie**

De onderhavige zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



#### Zienswijze 4.

##### **Onderdeel 1: De situering en bouwmassa van het nieuwe zorggebouw is niet passend**

a. De beoogde situering van de nieuwe bebouwing past niet in een rustige woonwijk. De bebouwing komt als een enorme bouwmassa over.

##### **Beantwoording**

**Situering:** De makers van dit plan stonden voor de uitdaging om het gevraagde programma (de zorglocatie en de woningen) goed in te passen in de bestaande wijk. Daarnaast dienden zij rekening te houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten (o.a. inpassing waterpartij/ groen/ parkeren) en de fasering (verhuizing huidige bewoners locatie Egmontshof). Het voorliggende stedenbouwkundig plan dat als basis dient voor het bestemmingsplan is naar onze mening aanvaardbaar en passend binnen de woonwijk.

**Bouwmassa:** De opzet van het woonzorgcomplex is gelaagd (2-5 lagen). Met deze gelaagde opzet is rekening gehouden met aansluiting en overgang naar de omliggende bebouwing en eventuele schaduwwerking in verband met de hoogte. Door deze trapsgewijze opbouw is het complex langs de bestaande woonbebouwing aan de Rembrandtstraat met een oplopende hoogte in aansluiting op de provinciale randweg. Het gebouw wordt omgeven door groen. De overgang tussen het zuidelijke deel (appartementengebouw met 5 lagen) en de naastgelegen bestaande woningen aan de rand is het meest direct. Echter de ruimte tussen gebouw en dichtstbijstaande hoekwoning aan de Frans Halsstraat, is meer dan voldoende, aangezien dit een zijgevel betreft waarbij de bewoners niet (of nauwelijks) zicht hebben op het gebouw. De tussenruimte wordt daarnaast ingeplant met groen, waardoor de overgang wordt verzacht. Op basis van het vorenstaande zijn wij van mening dat ook de bouwmassa op een zorgvuldige wijze is ingepast in de bestaande woonomgeving.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de Toelichting bij het bestemmingsplan onder paragraaf 3.3.2. Hier wordt aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet van het plan en de verbinding met de omgeving. Daarnaast wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan, waar in Hoofdstuk 5 op basis van het ruimtelijke kader nader wordt ingegaan op architectuur en vormgeving van de 2 deelgebieden.

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

b. Oppervlakte en hoogte van de voorgestelde bebouwing doen ernstig afbreuk aan het woongenot van de bewoners van de Frans Halsstraat, Rembrandtstraat en de daarop uitkomende dwarsstraten.

##### **Beantwoording**

Vooropgesteld wordt dat met de nieuwe ontwikkeling sprake is van een intensivering van de bebouwing ten opzichte van de huidige invulling. De voorgenomen ontwikkeling zal inderdaad een wijziging van het uitzicht vanuit de overige omliggende woningen betekenen. Wij kunnen ons voorstellen dat deze verandering van uitzicht door een deel van de omwonenden als onwenselijk kan worden ervaren. Wij zijn echter van mening dat met de transformatie van de tot voor kort bestaande rommelige en verouderde situatie naar de voorliggende eigentijdse invulling sprake is van een sterke verbetering.

Daarnaast hebben wij op een aantal belangrijke onderdelen (o.a. verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bezonning), die van invloed zijn op het woon-en leefgenot van de omwonenden van het plangebied, nader onderzoek laten uitvoeren. De rapportages van deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de Toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. Met verwijzing naar de resultaten van deze onderzoeken zijn wij van mening dat als gevolg van de ontwikkeling van het woon-

zorgcentrum en naastgelegen bebouwing, geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-leefklimaat van de omliggende woningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat voor wat betreft de toename van de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen rondom het plangebied een aanvullende geluidsberekening uitgevoerd. Het uitvoeren van een dergelijk onderzoek voor bestaande geluidsgevoelige functies in de omgeving van het plangebied, is niet verplicht op basis van de Wet geluidhinder omdat er geen sprake is van een reconstructiesituatie. Gebleken is dat er een toename van de geluidsbelasting (max. 1,5 dB) zal plaatsvinden. Als de Wet geluidhinder van toepassing zou zijn, dan zou worden voldaan aan de daarin opgenomen normstelling (toename van max. 2dB). Ook op dit punt is dus geen sprake van een onacceptabele situatie.

De aanvullende geluidsberekening zal worden toegevoegd aan de akoestische rapportage die als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. Voor het overige vormt dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

c. Ook het parkeren gaat de nodige problemen opleveren.

#### **Beantwoording**

Dit onderdeel wordt hierna beantwoord onder onderdeel 6.

#### ***Onderdeel 2: Het bouwplan is ingegeven door financiële motieven***

a. Indiener is van oordeel dat het zeer compact bouwen van het nieuwe zorgcentrum uitsluitend ingegeven wordt door financiële overwegingen. De grond wordt nu doorverkocht voor een hoger bedrag dan waarvoor zij in 1972 is aangekocht waardoor volgens de berekening van indiener de gemeente een opbrengst van ongeveer 3 miljoen euro misloopt. Er is geen inzicht in de financiële afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Er is niet aangetoond dat het plan financieel haalbaar is.

#### **Beantwoording**

Met verwijzing naar hetgeen onder 1 reeds is aangegeven stonden de makers van dit plan voor de uitdaging om het gevraagde programma (de zorglocatie en de woningen) goed in te passen in de bestaande wijk. Daarnaast dienden zij rekening te houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten (o.a. inpassing waterpartij/ groen/ parkeren) en de fasering (verhuizing huidige bewoners locatie Egmontshof). Met verwijzing naar vorenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn wij van mening dat voldoende duidelijk is gemaakt dat de compacte bouwwijze van het woon-zorgcentrum niet alleen is ingegeven door financiële overwegingen.

De constatering dat de gemeente bij de onderliggende ontwikkeling, op basis van eerdere transacties inzake de onderliggende gronden (1972) volgens indiener een bedrag van 3 miljoen euro misloopt, valt buiten de beoordelingskaders inzake de haalbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

Bij het maken van bestemmingsplannen moet de gemeente inderdaad onderzoek doen naar de financiële haalbaarheid. Als deze haalbaarheid aannemelijk kan worden gemaakt, dan kan de gemeente medewerking verlenen aan een plan. In Hoofdstuk 6 onder 6.1 wordt uitgebreid ingegaan op de onderhavige uitvoerbaarheid. Wij zijn van mening dat als gevolg van deze compacte wijze van bouwen de financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

b. De verwachting is dat als gevolg van wijzigingen in de financiering van de zorg, het voorgenomen gebruik van zowel het zorg als het woongebouw zal wijzigen.

**Beantwoording**

Wij merken in dit kader op dat als gevolg van het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering) de financiële haalbaarheid van het plan niet ter discussie is komen te staan. Wel zal de financiering van wonen en zorg in het project anders worden geregeld.

De veranderingen in de zorg zijn juist redenen om het project in de huidige vorm te realiseren, om zo beter in te kunnen spelen op de behoeftevraag zoals die er ligt naar de toekomst. Het huidige plan (zorgcentrum) is dan ook volledig opgenomen in de meerjarenbegroting van Zorgwaard. Overigens is het project Rembrandt (appartementengebouw) ook opgenomen in de meerjarenbegroting van HW Wonen. Tevens is het project Rembrandt opgenomen in het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan HW Wonen vrijgegeven faciliteringsvolume. Het faciliteringsvolume is de hoeveelheid geld die een woningbouwcorporatie mag lenen. Een deel van de financiering heeft HW Wonen inmiddels opgenomen voor het project. Op dit punt worden dan ook, op basis van de huidige inzichten, geen problemen verwacht.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bestemming van het woonzorgcentrum (zorgdeel en appartementengebouw) is vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan (Verbeelding en Regels). Een wijziging in het voorgenomen gebruik is alleen mogelijk binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

**Onderdeel 3. De communicatie rond de planvorming kent gebreken**

Op p. 10 van de Toelichting wordt in paragraaf 2.1 aangegeven dat er sprake is van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming. Indiëners bestrijden dat dit het geval is en zijn van mening dat het plan daarom in strijd is met de AMVB Ruimte.

**Beantwoording**

De onderhavige herontwikkeling kent zoals bekend een lange voorgeschiedenis. Mede op basis van deze voorgeschiedenis met verschillende initiatieven heeft de gemeente besloten om de eigenaar van de onderliggende gronden een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden mee te geven. Op basis van deze randvoorwaarden is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Teneinde de (belangen van de) omgeving vervolgens te betrekken bij de herontwikkeling is het stedenbouwkundig plan met ingang van 13 februari 2012 ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn er 3 inloophmomenten georganiseerd in de "De Egmontshof". Belangstellenden konden daar de plannen bekijken en vragen stellen of opmerkingen maken. Van die mogelijkheid is door een groot aantal mensen gebruik gemaakt. Gedurende de periode dat het plan was in te zien, kon er ook schriftelijk worden gereageerd op het stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft alle ingekomen reacties gebundeld en voorzien van een themagewijze beantwoording, dit is vastgelegd in een aparte "Notitie beantwoording reacties stedenbouwkundig plan "Woonzorgcentrum Rembrandt". In deze notitie wordt door de gemeente ook ingegaan op de reacties inzake de stedenbouwkundige opzet van het project. De resultaten van de inspraak zijn eveneens opgenomen in een aparte Nieuwsbrief, die is verspreid onder omwonenden. Op basis van de ingekomen reacties zijn o.a. de kinderspeelplaats in de wijk aan het programma toegevoegd. De betreffende notitie is opgenomen als bijlage bij deze Nota

Overigens wordt opgemerkt dat de voorliggende terinzagelegging van de ontwerpbesluiten (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, besluit hogere waarden) en concepten (beeldkwaliteitsplan en welstandsadvisering) met bijbehorende reactiemogelijkheid (waarvan ook indiëner gebruik heeft gemaakt) ook de gelegenheid biedt om de betrokken belangen te inventariseren en mee te laten wegen bij de uiteindelijke besluitvorming.

Met verwijzing naar het vorenstaande zijn wij van mening dat bij de voorbereiding van de onderhavige binnenstedelijke herontwikkeling tot op heden wel degelijk sprake is van een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen. Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

#### ***Onderdeel 4: "Beleid ten aanzien van zorg" wel actueel?***

Indieners vragen zich af of dit onderdeel van paragraaf 2.1 van de Toelichting wel actueel is omdat de regelgeving rond de financiering van zorginstellingen flink in beweging is. Als door deze ontwikkelingen blijkt dat de zorginstelling financieel niet meer haalbaar is, zal het gebouw een nieuwe bestemming krijgen met een extra ruimtevraag (groen/parkeren). Het gebouw moet daarom worden verschoven zodat deze extra ruimtevraag kan worden opgevangen.

#### **Beantwoording**

Wij zijn van mening dat dit onderdeel van de Toelichting nog altijd actueel is en rekening houdt met de veranderingen in de zorg.

Daarbij wordt in dit kader opgemerkt dat de veranderingen in de zorg juist reden zijn om het project in de huidige vorm te realiseren, om zo beter in te kunnen spelen op de behoeftevraag zoals die er ligt naar de toekomst. Het huidige plan (zorgcentrum) is dan ook volledig opgenomen in de meerjarenbegroting van Zorgwaard. Overigens is het project Rembrandt (appartementengebouw) ook opgenomen in de meerjarenbegroting van HW Wonen. Tevens is het project Rembrandt opgenomen in het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan HW Wonen vrijgegeven faciliteringsvolume. Het faciliteringsvolume is de hoeveelheid geld die een woningbouwcorporatie mag lenen. Een deel van de financiering heeft HW Wonen inmiddels opgenomen voor het project. Op dit punt worden dan ook, op basis van de huidige inzichten, geen problemen verwacht. De financiële haalbaarheid van het plan is hierbij niet ter discussie komen te staan. Wel zal de financiering van wonen en zorg in het project anders worden geregeld.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

#### ***Onderdeel 5: Het plan is in strijd met het provinciaal volkshuisvestingsbeleid***

Op grond van de Provinciale Woonvisie 2011-2020 mogen er niet meer woningen worden gepland dan noodzakelijk. Het plan is in strijd met dit uitgangspunt. In het regionale woningbouwprogramma wordt uitgegaan van een te ambitieuze woningbouwproductie. Indieners geven een inschatting van het aantal beschikbare (nog te ontwikkelen) woningen in Oud-Beijerland en concluderen op basis daarvan dat er geen behoefte bestaat aan de 68 woningen in het plangebied. Indieners verzoeken daarom om de bestemming Wonen-1 te wijzigen in Groen zodat de wijk weer kan functioneren als groene long voor de wijk Zuid.

#### **Beantwoording**

In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat de provincie van de regiogemeenten verlangt dat zij hun woningbouwplannen zowel kwalitatief als kwantitatief met elkaar afstemmen in een regionale woonvisie. Het provinciale belang is vervolgens gewaarborgd door instemming met een dergelijke regionale woonvisie.

Om ervoor te zorgen dat de regionale woonvisie (blijvend) voldoet aan de eisen van de provincie is de regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2009 geactualiseerd (Actualisatie Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2013). Als te doen gebruikelijk is de provincie betrokken bij de totstandkoming van deze actualisatie.

Net als de provinciale woonvisie, onderkent de geactualiseerde regionale woonvisie dat marktomstandigheden zijn gewijzigd en dat rekening moet worden gehouden met bevolkingsdaling. Voor exactere sturing is daarom ook een lokaal woningbouwprogramma afgestemd. In de regionale Woonvisie is opgenomen dat deze doorvertaling nodig is. Het gaat hier

om het integreren op regionaal niveau van de lokale woningbouwprogramma's tot één evenwichtig woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard, dat zo goed mogelijk is afgestemd op de uitgangspunten van de woonvisie. Bouwstenen voor het woningbouwprogramma vormen in beginsel de lokale woningbouwprogramma's. De lokale programma's worden door de gemeenten opgesteld aan de hand van een checklist bouwplannen in de Woonvisie. Op die manier kan een goede onderbouwing worden gegeven van lokaal beleid mede in relatie tot de regionale woonvisie. Het gaat niet om het maken van een uitgebreide lokale woonvisie, maar om het maken en beargumenteren van keuzes op lokaal niveau binnen het kader van de regionale woonvisie.

Zeer recent zijn afspraken gemaakt met de andere gemeenten in de Hoeksche Waard over het regionale woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020. Dit convenant wordt binnenkort ondertekend door regiogemeenten, waaronder Oud-Beijerland.

Om tenslotte tot de gewenste productie i.c. een realistisch en kansrijk regionaal programma te komen hanteren de gemeenten een lijst met projecten. Dit is een flexibele lijst die kan worden aangepast afhankelijk van de wijzigingen in de vraag. Deze lijst wordt door de colleges van B&W van de vijf gemeenten vastgesteld. Het project Rembrandt is opgenomen in de projectenlijst van het nieuwe convenant, waarbij wordt uitgegaan van 145 woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat het grotendeels gaat om vervangende nieuwbouw. Het gehele project voegt per saldo 50 woningen toevoegt aan de woningvoorraad (+2 in deelgebied 1 en +48 in deelgebied 2), zie ook paragraaf 3.3.4 van de toelichting.

In aanvulling hierop kan nog worden opgemerkt dat in het kader van de uitwerking van de regionale woonvisie onderzoek is gedaan naar de woningbehoefte in de Hoeksche Waard. Dit onderzoek is input geweest voor het nieuwe regionale woningbouwprogramma. Hieruit komt o.m. naar voren dat grote behoefte bestaat aan huurwoningen voor senioren (appartementen en grondgebonden) en koopwoningen voor de verschillende doelgroepen.

Op basis van de voornoemde afspraken en analyses die daaraan ten grondslag liggen is de gemeente van mening dat – met de beoogde woningbouw in het plangebied van bestemmingsplan Rembrandt – geen overcapaciteit ontstaat aan woningen. Ook wordt met het nieuwe convenant rekening gehouden met de huidige woningmarkt en demografische ontwikkelingen. Het woningbouwprogramma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt is dan ook in lijn met de uitgangspunten in de provinciale Woonvisie.

Tot slot wordt onderkent dat de huidige woningmarkt weerbarstig is. Het is dan ook van belang om in te kunnen spelen op de actuele behoefte aan woningen. Om deze reden is er in het bestemmingsplan gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling. Zo zijn in deelgebied 2 alleen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, het maximum aantal woningen en de goot- en bouwhoogte vastgelegd. Bovendien wordt naast grondgebonden woningen ook ruimte geboden aan benedenbovenwoningen (voor bijvoorbeeld starters). Met een dergelijke flexibele regeling kan worden ingespeeld op het bouwen van woningen voor verschillende doelgroepen (vraag uit de markt). Het bestemmingsplan biedt aldus ruimte voor alternatieve invullingen. Wellicht ten overvloede verwijzen wij hierbij ook naar hetgeen is opgenomen in paragraaf 3.3.4 van de Toelichting (Programma).

Met verwijzing naar het vorenstaande zal paragraaf 2.2. van de Toelichting worden geactualiseerd. Overigens zal de conclusie dat het bestemmingsplan past binnen de provinciale en regionale beleidskaders (zie laatste alinea paragraaf 2.2.) gehandhaafd blijven. Voor het overige vormt dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

#### **Onderdeel 6: Er wordt onvoldoende parkeercapaciteit gerealiseerd**

Indieners zijn van mening dat de parkeercapaciteit in en om het gebied al volledig wordt benut. Er worden te weinig nieuwe plaatsen gerealiseerd.

### **Beantwoording**

In paragraaf 3.3.6 wordt ruim aandacht besteed aan het parkeren. Mede op basis van ingekomen zienswijzen is het onderdeel parkeren nogmaals zorgvuldig bekeken.

Geconcludeerd wordt dat – na dubbelgebruik – 252 parkeerplaatsen in het plangebied nodig zijn. In het stedenbouwkundig plan (zie Figuur 3.5) zijn nu 244 parkeerplaatsen opgenomen. Door een efficiëntere inrichting van de openbare ruimte kunnen de 8 extra benodigde parkeerplaatsen zondermeer worden gerealiseerd. De inrichting zal overigens in nauw overleg gaan plaatsvinden met omwonenden. In aanvulling hierop merken wij op dat mocht in de tijd blijken dat de gekozen uitgangspunten in de praktijk toch leiden tot knelpunten voor wat betreft parkeren in het gebied danwel de directe omgeving, dan biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om deze knelpunten op te vangen.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding voor de navolgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

- artikel 8 "Wonen-2" zal zodanig worden gewijzigd dat het maximaal aantal huurappartementen (26) en zorgappartementen (47) wordt vastgelegd. Met daarbij een afwijkingsbevoegdheid voor het college om een zorgappartement onder voorwaarden (parkeren) om te zetten naar een huurappartement.
- paragraaf 3.3.6 van de Toelichting bij het bestemmingsplan zal worden aangepast zodanig dat wordt uitgegaan van een maximale planologische invulling van het appartementengebouw, waarbij sprake is van 11 "goedkope" en 15 "dure" huurwoningen (extramuraal(vitaal)).
- parkeerbalans (tabel 3.4) zal worden aangepast op zodanige wijze dat ook de invulling van de reservering voor de buitenschoolse-opvang voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt gesteld op de parkeerbehoefte van 3 zorgappartementen (extramuraal).
- in artikel 3 "Groen" zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen teneinde onder stringente voorwaarden parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 7 van zienswijze 1 in deze Nota (Deel II).

### ***Onderdeel 7: Het parkeren in de Anton Mauvestraat wordt niet goed geregeld***

Vinden het onveilig als de nieuwe parkeerplaatsen in de Anton Mauvestraat rechtstreeks te bereiken zijn via die straat omdat hier al veel geparkeerde auto's staan. Omdat de straat geblokkeerd wordt door schoolbussen moet hiervoor een betere oplossing worden gezocht. In de Jordaensdreef moet een betere opstelplaats voor de bussen worden gezocht. De verkeersveiligheid en de parkeercapaciteit in de Jordaensdreef vermindert door de realisatie van de nieuwe woningen. De ontsluiting via de Jordaensdreef moet worden verbeterd.

### **Beantwoording**

Met verwijzing naar het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd door Goudappel Coffeng en als bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen, leidt de verkeersgroei als gevolg van de ontwikkeling niet tot verkeerskundige problemen of zijn deze van invloed op de verkeersveiligheid in en rond het gebied.

Gesteld wordt verder dat wij voornemens zijn om de Anton Mauvestraat af te waarden tot een erftoegangsweg (30km/u). Gelet op de huidige situatie (wegprofiel) en toekomstige intensiteiten zal dit niet tot problemen leiden. Met deze afwaardering zijn wij van mening dat geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat in de toekomst sprake zal zijn van een onveilige situatie.

Voor wat betreft de routing van de bussen door de straat zijn wij van mening dat het aantal bussen dat per etmaal hiervan gebruik maakt, vooralsnog geen aanleiding vormt om aanpassingen door te voeren.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

***Onderdeel 8: De toetsing aan de kernkwaliteiten van het landschap is niet goed uitgevoerd.***

De toelichting op pagina 27 van het ontwerpbestemmingsplan is pure onzin en louter bladvulling

**Beantwoording**

Wij delen de mening van indiener niet. Het aansluiten van verkavelingen op bestaande landschappelijke lijnen zoals poldersloten is niet ongebruikelijk. Alleen al omdat vanuit historisch oogpunt ook veelal eigendomsgrenzen samenvallen met deze lijnen. Met de groene lobben/zichtlijnen tussen de bouwblokken is aangesloten op de landschappelijke lijnen in het onbebouwde buitengebied aan de overzijde van de N217. Er wordt hiermee meer aansluiting met het landschap gezocht dan in de oude situatie. De stelling dat kan worden geconcludeerd dat de verkaveling min of meer aansluit op het polderslotenpatroon aan de overzijde van de randweg, laat ruimte voor een reactie als die van indiener. Dit geeft echter geen aanleiding om deze te schrappen.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

***Onderdeel 9: Is het programma in Deelgebied 1 wel haalbaar.***

Indieners stellen vragen bij de financiële haalbaarheid van het programma omdat de financieringsregelingen van de overheid aan veranderingen onderhevig zijn.

**Beantwoording**

Bij het maken van bestemmingsplannen moet de gemeente onderzoek doen naar de financiële haalbaarheid. Als deze haalbaarheid aannemelijk kan worden gemaakt, dan kan de gemeente medewerking verlenen aan een plan.

De gemeente heeft nadrukkelijk aangestuurd op contractvorming tussen partijen waarbij vooral rondom de realisatie van het woonzorgcomplex garanties zijn verkregen en vastgelegd. De ontwikkelaars HW Wonen, Zorgwaard en Van Mierlo zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor alle kosten en zij dragen het financiële risico van de ontwikkeling van het zorgcentrum en de woningen. De oprichting van het woonzorgcomplex wordt in eerste instantie gefinancierd door HW Wonen die in dit geval dus optreedt als belegger. De ontwikkelende partijen verzorgen voor eigen rekening en risico de inrichting van het openbaar gebied. De gemeente doet voor haar rekening en risico de herinrichting van de Frans Halsstraat want hiervan is de gemeente eigenaar. De aannemer doet hieraan een bijdrage. De raad heeft voor de herinrichting van de Frans Halsstraat in februari 2009 een krediet vastgesteld. Zorgwaard en HW Wonen zijn eigenaar van de overige grond.

Als eerder bij onderdeel 4 opgemerkt, is als gevolg van het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering) de financiële haalbaarheid van het plan niet ter discussie komen te staan. Wel zal de financiering van wonen en zorg in het project anders worden geregeld. De veranderingen in de zorg zijn juist reden om het project in de huidige vorm te realiseren, om zo beter in te kunnen spelen op de behoeftevraag zoals die er ligt naar de toekomst. Het huidige plan (zorgcentrum) is dan ook volledig opgenomen in de meerjarenbegroting van Zorgwaard.

Overigens is het project Rembrandt (appartementengebouw) ook opgenomen in de meerjarenbegroting van HW Wonen. Tevens is het project Rembrandt opgenomen in het door het

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan HW Wonen vrijgegeven faciliteringsvolume. Het faciliteringsvolume is de hoeveelheid geld die een woningbouwcorporatie mag lenen. Een deel van de financiering heeft HW Wonen inmiddels opgenomen voor het project. Op dit punt worden dan ook, op basis van de huidige inzichten, geen problemen verwacht.

Gelet op het vorenstaande achten wij het voldoende aannemelijk dat het project binnen de planperiode van 10 jaar zal worden uitgevoerd. Aldus vormt dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

### **Onderdeel 10: De waterparagraaf is onduidelijk**

a. Het is niet duidelijk wat de opmerkingen van het Waterschap waren en hoe deze zijn verwerkt in de Toelichting

#### **Beantwoording**

De totstandkoming van de waterparagraaf vindt als te doen gebruikelijk plaats in nauwe samenwerking met het Waterschap. Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is op 31 mei 2012 overleg gevoerd met het waterschap Hollandse Delta. Zoals in de toelichting vermeld zijn de opmerkingen van het waterschap die tijdens dit overleg zijn gemaakt, verwerkt in de waterparagraaf. Op basis van de toezending van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap schriftelijk aangegeven geen opmerkingen meer te hebben na verwerking van hun opmerkingen. Hieruit leiden wij af dat het hoogheemraadschap kan instemmen met de wijze van verwerking. Wij zien dan ook geen aanleiding om de opmerkingen toe te voegen aan de Toelichting bij het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aldus geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

b. Indieners zijn van mening dat het watersysteem in de wijk nu al onvoldoende werkt. Het toevoegen van 68 woningen zal de situatie verslechteren. Onduidelijk is wat de gevolgen voor het rioleringsstelsel zijn.

#### **Beantwoording**

Wij stellen vast dat bij de gemeente niet bekend is dat er problemen zijn met het functioneren van de riolering in de omgeving van de Egmontshof. Dat het singelpeil bij hevige regenval stijgt is bekend. De singels dienen namelijk als berging om het overtollige regenwater op te vangen, dat valt in het stedelijk gebied, waarna dit gecontroleerd wordt afgevoerd richting de polder. Gelet op het aantal extra aansluitingen (per saldo), is de verwachting dat dit niet zal leiden tot problemen. Op het moment dat blijkt dat er op basis van nader onderzoek aanpassingen aan het bestaande rioolstelsel uitgevoerd moeten worden, dan zullen deze worden doorgevoerd.

### **Onderdeel 11: Mogelijke bodemverontreiniging**

Indieners hebben gezien dat er eternietplaten zijn vermalen en daardoor is de bodem verontreinigd zijn. Er moet nader onderzoek worden gedaan.

#### **Beantwoording**

Tijdens de sloopwerkzaamheden in 2010 en meer specifiek tijdens de verwijdering van de asbest uit het de voormalige bebouwing van de Egmontshof (zusterhuis) is door de gemeente toezicht gehouden. Op 2 september 2010 heeft een toezichthouder van de Milieudienst ZuidHolland-Zuid een controle uitgevoerd bij de mobiele breker. Tijdens het bezoek is gebleken dat de voorschriften van het Besluit mobiel breken bouw- en sloopafval werden nageleefd. De eternietplaten zijn afgevoerd naar het tijdelijk depot bij de Milieudienst.



In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door het bureau IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (datum 29 december 2012). Het betreffende onderzoek is opgenomen als bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan. Tijdens het veldonderzoek (december 2012) is visueel onderzoek uitgevoerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Er is tijdens dit onderzoek op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen

Er is dan ook geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek op dit onderdeel.

### ***Punt 12: De geluidsbelasting is te hoog***

Het is niet duidelijk of er ter compensatie van de te hoge geluidsbelasting maatregelen worden getroffen. Bijvoorbeeld wordt de aanbeveling betonstenen vervangen door asfalt overgenomen?

#### **Beantwoording**

Met verwijzing naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de Toelichting is opgenomen wordt vastgesteld dat bij het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding leidt tot een aanzienlijke reductie van de geluidsbelasting. Echter, met deze maatregel wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden.

Bij toepassing van geluidsreducerend asfalt op de Rembrandtlaan en de N217 ligt de 'vrije-veld'-contour van de voorkeursgrenswaarde 31 m vanaf de Rembrandtlaan en 96 m van de N217. Dit betekent dat er alsnog te weinig ruimte over blijft om het beoogde programma buiten deze contouren te realiseren. Met name van de N217 treden in grote delen van het plangebied hogere waarden op. Wij achten het toepassen van stil asfalt dan ook in dat geval geen doelmatige geluidsmaatregel. Daarbij stuit de toepassing van dit wegdektype op bezwaren van financiële aard.

Voor wat betreft de toename van de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen rondom het plangebied als gevolg van de ontwikkeling, is op vrijwillige basis een aanvullende geluidsberekening uitgevoerd. Het uitvoeren van een dergelijk onderzoek voor bestaande geluidsgevoelige functies in de omgeving van het plangebied, is niet verplicht op basis van de Wet geluidhinder omdat er geen sprake is van een reconstructiesituatie. Gebleken is dat er een toename van de geluidsbelasting (max. 1,5 dB) zal plaatsvinden. Als de Wet geluidhinder van toepassing zou zijn, dan zou worden voldaan aan de daarin opgenomen normstelling (toename van max. 2dB). Ook op dit punt is dus sprake van een acceptabele situatie.

De aanvullende geluidsberekening zal worden toegevoegd aan de akoestische rapportage die als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. Voor het overige vormt dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding voor het doorvoeren van wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan.

### ***Punt 13: De maatschappelijke haalbaarheid is niet aangetoond***

Gelet op het grote aantal tegenstanders (omwonenden) is er geen sprake van maatschappelijke uitvoerbaarheid van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **Beantwoording**

In het onderdeel maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt nader ingegaan op de wijze waarop belanghebbenden zijn betrokken en hoe met hun bezwaren is omgegaan in het kader van een zorgvuldige besluitvorming. Verwezen wordt o.a. naar de gemeentelijke beantwoording naar aanleiding van de ingekomen reacties op het stedenbouwkundig plan (zie "Notitie beantwoording reacties stedenbouwkundigplan "Woonzorgcentrum Rembrandt" en de wijze waarop de ingekomen zienswijzen zullen worden betrokken bij de nadere besluitvorming. Betrokken belangen zullen op

deze wijze op een zorgvuldige manier tegen elkaar kunnen worden afgewogen (zie ook beantwoording onderdeel 3).

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding voor het doorvoeren van de navolgende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan:

- paragraaf 2.2. van de Toelichting Provinciaal en regionaal beleid zal worden geactualiseerd.
- artikel 8 "Wonen-2" zal zodanig worden gewijzigd dat het maximaal aantal huurappartementen (26) en zorgappartementen (50) wordt vastgelegd. Met daarbij een afwijkingsbevoegdheid voor het college om een zorgappartement onder voorwaarden (parkeren) om te zetten naar een huurappartement.
- paragraaf 3.3.6 van de Toelichting bij het bestemmingsplan zal worden aangepast zodanig dat wordt uitgegaan van een maximale planologische invulling van het appartementengebouw, waarbij sprake is van 11 "goedkope" en 15 "dure" huurwoningen (extramuraal(vitaal)).
- parkeerbalans (tabel 3.4) zal worden aangepast op zodanige wijze dat ook de invulling van de reservering voor de buitenschoolse-opvang voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt gesteld op de parkeerbehoefte van 3 zorgappartementen (extramuraal).
- in artikel 3 "Groen" zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen teneinde onder stringente voorwaarden parkeerplaatsen te kunnen realiseren.
- toevoeging aanvullende geluidsberekening inzake geluidsbelasting bestaande woningen aan akoestische rapportage (bijlage bij Toelichting).

## **Bijlage bij Deel II: Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rembrandt**

### **Staat van wijzigingen**

Deze Staat van wijzigingen biedt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Rembrandt" (NL.IMRO.0584.BPWONEN2012016-ON99), zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voor de definitieve tekst van deze wijzigingen wordt verwezen naar het door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Rembrandt" (deze laatste tekst prevaleert bij eventuele redactieverschillen).

### **Regels**

#### **Begripsbepaling onderdeel 1.26 Lichte Zorg**

- Diensten en voorzieningen behorend bij de zorgzwaartepaketten VV 1 tot en met VV 4 in de sector verpleging en verzorging, zoals bedoeld in de Regeling zorgaanspraken AWBZ, of behorend bij een vergelijkbare indicatie.

#### **Artikel 3 Groen**

- Tussenvoegen onder 3.1 Bestemmingsomschrijving:
  - d. het parkeren, uitsluitend na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in lid 3.3.

- Toevoegen lid 3.3 als volgt:

#### **"3.3 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen binnen de bestemming met dien verstande:

- a. de parkeerplaatsen noodzakelijk zijn om aan de parkeerbehoefte van de in het plangebied opgenomen functie te voldoen
- b. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit."

#### **Artikel 8 Wonen-2**

- Lid 8.2 onder 1 sub d vervalt
- Tussenvoegen onder lid 8.4 Specifieke gebruiksregels:
  - a. het aantal woningen ten behoeve van lichte zorg bedraagt niet meer dan:
    1. 50 in het geval er geen voorziening voor buitenschoolse opvang wordt gerealiseerd;
    2. 47 in het geval er wel een voorziening voor een buitenschoolse opvang wordt gerealiseerd;
  - b. het aantal zelfstandige woningen bedraagt niet meer dan 26.

- Toevoegen lid 8.5. als volgt:

#### **"8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4 onder a teneinde het aantal zelfstandige woningen te vergoten ten koste van het aantal woningen ten behoeve van lichte zorg en omgekeerd, met dien verstande:

- a. het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 76;
- b. uit nader onderzoek blijkt dat voldoende parkeerruimte in het plangebied aanwezig is dan wel kan worden gerealiseerd."

## **Toelichting (belangrijkste wijzigingen)**

Actualiseren tekst hoofdstuk 2 – Onder 2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Actualiseren tekst hoofdstuk 2 - Onder 2.3 Gemeentelijk beleid

Herschrijven hoofdstuk 2 - laatste alinea onderdeel 2.3 onder Woonvisie Oud-Beijerland 2008

Aanpassen hoofdstuk 3 onderdeel 3.3.6 Parkeren

Actualiseren hoofdstuk 4 onderdeel 4.6 Geluidshinder en vervangen bijlage 7 door een geactualiseerd akoestisch onderzoek als bijlage.

Aanpassen hoofdstuk 5 onderdeel 5.2 voor wat de bestemmingsbeschrijving "Wonen-2" en "Groen"



**Notitie beantwoording reacties stedenbouwkundig  
plan 'Woonzorgcentrum Rembrandt'**

## Hoort bij het collegebesluit van 15 mei 2012

### Inleiding

Zorgwaard werkt aan de herontwikkeling van haar zorglocatie “De Egmontshof”. Zorgwaard doet dit in samenwerking met Van Mierlo en HW Wonen. In februari 2012 hebben deze drie partijen met de gemeente een intentieovereenkomst getekend voor deze herontwikkeling. Het plan voorziet in de bouw van een zorggebouw met 102 plaatsen, een appartementengebouw met totaal 77 woningen en 68 grondgebonden woningen. Het plan zal gefaseerd worden ontwikkeld.

De intentieovereenkomst is gesloten op basis van een stedenbouwkundig plan. Dit plan was vanaf 13 februari 2012 in te zien op de gemeentelijke website. Tijdens die periode zijn er 3 inloopmomenten gehouden in de “De Egmontshof”. Belangstellenden konden daar de plannen bekijken, vragen stellen of een reactie geven. Van die mogelijkheid is door een groot aantal mensen gebruik gemaakt. Gedurende de periode dat het plan was in te zien, kon er ook schriftelijk worden gereageerd. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt door een aantal omwonenden en de Willibrordusschool.

### Reacties: Indeling in thema's

In deze notitie geven we een antwoord op de gegeven reacties en de gestelde vragen. Alle reacties zijn in thema's samengevat. In verband met de bescherming van privégegevens worden er geen namen genoemd in dit stuk. Daarom kan het lastig zijn de door u gestelde vraag terug te vinden.

## Thema 1 Stedenbouwkundige opzet en verkaveling

### Ingediende reacties

- Verplaats het zorggebouw naar het midden op de plaats van het bestaande gebouw en bouw minder woningen aan de zijkanten.
- Waarom komt er geen weg tussen de woningblokken in plaats van een groen plein?
- Spiegel het hoofdgebouw met de woningen, zodat het aan de zijde van de Anton Mauvestraat komt te staan. Op die locatie kan een goede combinatie worden gemaakt met de doelgroep in de woningen van HW Wonen aan de Anton Mauvestraat. Het zorggebouw kan dan worden gebouwd op de plaats van de oude zusterflat. Het gebruikte argument over de fasering is onterecht.
- Schuif het hoofdgebouw op in de richting van de Groeneweg.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied neemt af. De huidige situatie voorziet in een aangename leefomgeving voor de bewoners en een goede overgang naar de omringende wijk. De stedenbouwkundige kwaliteit gaat ten koste van de financiële haalbaarheid. De planopzet is ingegeven vanuit financiële en logistieke motieven en is niet gebaseerd op goede ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen. De belangen van de huidige bewoners worden onvoldoende in acht genomen, want het plan is voornamelijk gebaseerd op (onduidelijke) financiële overwegingen.
- Het nieuwe zorggebouw staat op het minst aantrekkelijk deel (mede in verband met bezonning) van het gebied waardoor zicht op open polderlandschap voor bewoners niet meer mogelijk is. Er is ook geen aantrekkelijke plaats om buiten te zitten.
- Is renovatie niet makkelijker en verstandiger?
- Het groen in het gebied komt nu toe aan de nieuwe bewoners en niet aan de bestaande bewoners.
- Het appartementengebouw is te hoog t.o.v. de naastgelegen woning.
- Het ontwerp is te stads, het gebouw geeft geen dorps gevoel. Het zorggebouw beïnvloedt het straatbeeld negatief want het is te massaal. Het uitzicht van de woningen aan de Rembrandtstraat verslechtert.

## Beantwoording

Bij de stedenbouwkundige opzet van het project is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en belangen van verschillende partijen. Uiteraard is daarbij gedacht aan de omwonenden. In onderstaande gaan we in op een aantal argumenten en praktische oplossingen die een rol hebben gespeeld.

### *Integreren in de buurt*

Zorgwaard wil het nieuwe woonzorgcomplex zoveel mogelijk integreren in de bestaande woonomgeving. Dat is ook de wens van de gemeente. Bij de ontwikkeling van de zorglocaties in Oud-Beijerland streven we naar een goede aansluiting op de bestaande woonomgeving. Dat gaat dan niet alleen over de bouw, maar ook over de functies die in een zorglocatie worden gerealiseerd. Hoewel het aantrekkelijk lijkt om de zorglocatie als een eiland in het groen te bouwen, kiezen we daar dus uitdrukkelijk niet voor. Het nieuwe woonzorgcomplex moet juist meer contact hebben met de buurt. Uiteraard realiseren we zoveel mogelijk groen en wordt er gezorgd dat er vanuit het gebied nog een doorkijk naar het agrarisch gebied blijft bestaan. Het nieuwe plein kan dienen als ontmoetingsplek waar bewoners buiten kunnen zitten of waar zij deel kunnen nemen aan activiteiten. De inrichting van dat plein moet nog verder worden uitgewerkt.

### *Efficiënte inrichting openbaar gebied*

Ook is het openbaar gebied beter in te richten door de ligging van het nieuwe zorgcomplex aan de Frans Halsstraat. De school, de zorg en de buurt kunnen tegelijk gebruik maken van de grote parkeerplaats, zoals ook nu het geval is. Als de nieuwe zorglocatie midden in het gebied zou komen te liggen, is dit niet mogelijk.

### *Fasering*

Wat een grote rol heeft gespeeld, is dat de bewoners van de Egmontshof met de huidige plannen maar één keer hoeven te verhuizen. Het project wordt gerealiseerd in fases. Het al afgesloten deel van de Egmontshof wordt eerst gesloopt. Op deze plaats komt het nieuwe zorggebouw te staan. Vervolgens kunnen de bewoners verhuizen. Zij blijven nu zo lang mogelijk in het deel van het pand waar de technische voorzieningen zich bevinden. Omdat die technische voorzieningen in dit deel van het pand zitten, kan het nieuwe zorggebouw dus niet in het midden van het gebied worden gebouwd. Zorgwaard hecht heel veel belang aan dit punt, omdat algemeen bekend is dat een verhuizing voor bewoners van zorginstellingen heel erg ingrijpend is. Voor de ongeveer 100 huidige bewoners en hun familie is het dus van groot belang dat de bestaande locatie zo lang mogelijk in gebruik blijft. Bijkomend voordeel is dat Zorgwaard (eigenaar van de locatie) zo bovendien geen extra kosten hoeft te maken voor tijdelijke huisvesting.

### *Opbrengst woningen*

Zorgwaard heeft eenvoudigweg niet de middelen om de nieuwbouw van het woonzorgcomplex volledig te financieren. Zij verkopen daarom een deel van de grond voor woningbouw aan een projectontwikkelaar. De opbrengst wordt vervolgens weer gebruikt voor het nieuwe zorgcomplex. De gemeente heeft belang bij de bouw van voldoende woningen en voorzieningen.

### *Stedenbouwkundige uitgangspunten*

De makers van het stedenbouwkundig plan stonden voor de uitdaging om het gevraagde programma (de zorglocatie en de woningen) goed in te passen in de bestaande wijk. Een van de uitgangspunten was ook dat de wandelroute in het gebied in stand moest blijven, omdat de wijk hier veel gebruik van maakt. Daarnaast hebben ze ook rekening gehouden met het feit dat er nieuw water moet worden aangelegd in het gebied, omdat er meer bebouwing komt. Door die bebouwing neemt het verharde grondoppervlak toe en moet er extra oppervlaktewater worden aangelegd, zodat bij regen al het water kan worden opgevangen. In het gebied moet bovendien een groot aantal parkeerplaatsen worden ingepast waarbij het groene karakter van het gebied zoveel mogelijk behouden wordt. Aan de kant van de Rembrandtstraat komt er een brede groenstrook, zodat de groene uitstraling daar behouden blijft. De groenstructuur is – net als het huidige groen- voor iedereen toegankelijk. Alle randvoorwaarden die hierboven genoemd zijn, zijn in het huidige plan meegenomen. Het stedenbouwkundig plan is daarom naar onze mening daarom aanvaardbaar.



## **Afstanden**

Het appartementengebouw krijgt een goothoogte van ongeveer 15 meter. Dit gebouw komt op een afstand van ongeveer 25 meter ten opzichte van de naastgelegen woning. Het appartementengebouw en het zorggebouw komen op een afstand van circa 50 meter ten opzichte van de overige woningen aan de Frans Halsstraat. Gelet op deze afstanden en het feit dat er geen onaanvaardbare veranderingen in de hoeveelheid schaduw (schaduwhinder) ontstaan, vinden wij deze hoogte en de onderlinge afstanden stedenbouwkundig acceptabel.

Ook de afstand van het nieuwe woonzorggebouw tot de woningen aan de Rembrandtstraat vinden wij acceptabel. Het gaat daarbij om een afstand van 36-40 meter.

### *Alternatieven*

Uiteraard is er bij de beoordeling van dit plan ook gekeken naar alternatieven. Zorgwaard heeft gekeken naar de mogelijkheden om het pand te renoveren. Het pand is echter zo verouderd dat dit niet haalbaar is. Daarnaast zou de Egmontshof bij renovatie toch de aansluiting met de buurt blijven missen, omdat het plan dan solitair gelegen blijft. Het opschuiven van de gebouwen in de richting van de N217 is niet mogelijk, omdat deze weg onderdeel uitmaakt van de gevaarlijke stoffenroute. Bovendien zouden de woningen dan een te grote geluidsoverlast gaan ondervinden.

### *Uiterlijk van het gebouw*

Aan het uiterlijk van het gebouw wordt nog gewerkt. De architect overlegt met de gemeente en de welstandscommissie hoe het plan beter aan kan sluiten op de buurt.

Door de ontwikkelingen verandert het uitzicht van de woningen die direct aan het gebied grenzen. Bij de uitwerking van dit plan wordt zoveel mogelijk gedaan om die verandering geen verslechtering te laten zijn.

## **Thema 2 Tekeningen, filmpje, bezonningsstudie**

### **Ingediende reacties**

- De afstand op de tekeningen tot de woningen aan de Rembrandtstraat is niet correct weergegeven, want de woningblokken verspringen.
- De bezonningsstudie is alleen opgesteld voor de periode maart, maar deze zou ook inzicht moeten geven in de andere maanden. Dan zal blijken dat er onacceptabele vermindering van lichtinval optreedt aan de zijde van de Frans Halsstraat. Ook aan de Anton Mauvestraat is er sprake van schaduwhinder.
- Er zitten verschillen tussen de maquette en het getoonde filmpje. Het is niet duidelijk hoe hoog het zorggebouw wordt.

### **Beantwoording**

Het filmpje en de tekeningen met de profielen van de straat zijn bedoeld om een beeld te geven van de toekomstige situatie. Het is bekend dat de woningen aan de Rembrandtstraat verspringen. De afstand van de woningen aan de Rembrandtstraat tot het zorggebouw bedraagt 36 tot 40 meter.

De afstand ten opzichte van de woningen is zodanig dat er voor wat betreft bezonning geen sprake is van beïnvloeding. Er is dus ook geen sprake van een verslechterde situatie.

De volledige bezonningsstudie voor drie perioden in het jaar is bijgevoegd. Indien het plan bij de verdere uitwerking wijzigt, zal deze worden aangepast.

## **Thema 3 Programma en type woningen**

### **Ingediende reacties**

- Waarom komen er zoveel woningen terwijl de behoefte aan woningbouw niet is aangetoond? Er staan nu veel woningen te koop, het is daarom niet aannemelijk dat de 68 nieuwe woningen zullen worden verkocht. Er is sprake van oneigenlijke concurrentie ten opzichte van de bestaande

woningbezitters. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt daardoor in het gedrang. De regio kampt met krimp en de Provincie Zuid-Holland stelt de woningproductie naar beneden bij.

- Er is aangegeven dat de 77 appartementen ook een ander karakter kunnen krijgen. Als er starterswoningen of huurwoningen worden gerealiseerd, kan dit gevolgen hebben voor de leefbaarheid en de parkeerbalans
- Welk type woningen komt er? Is er sprake van sociale woningbouw?
- Het nieuwe zorggebouw wordt kleiner. Dit is niet toekomstgericht, want er komen steeds meer ouderen.

## **Beantwoording**

### *Woningen*

Voor de huisvesting van ouderen met een (potentiële) zorgbehoefte wordt landelijk meer en meer ingezet op een zogenoemd extramuraliseringsbeleid. Dit houdt in dat bestaande, onzelfstandige verzorgingshuisplaatsen (intramurale eenheden) worden omgezet in zelfstandige woonegelegenheden (extramurale eenheden). Hierdoor worden ouderen in de gelegenheid gesteld om langer zelfstandig te blijven wonen.

Dit bouwproject is een uitvloeisel van dit extramuraliseringbeleid. In het westelijk deel van het plangebied wordt een appartementengebouw gerealiseerd waarin, naast intramurale wooneenheden, ook extramurale appartementen worden ondergebracht.

In het oostelijk plandeel worden 68 grondgebonden woningen gebouwd, waarvan er 20 in het bijzonder geschikt zijn voor ouderen, doordat het wonen geheel op de begane grond kan plaatsvinden.

Dit is in lijn met het in het najaar van 2010 uitgevoerde woonbehoefte-onderzoek in de Hoeksche Waard. Uit dat onderzoek blijkt dat ouderen vooral geïnteresseerd zijn in (senioren)appartementen, maar ook in voor hen geschikte grondgebonden woningen.

Naast de woningbouw voor senioren voorziet het bouwproject in woningen voor de ‘reguliere’ doelgroep, namelijk gezinnen. Wij achten het redelijk en gewenst dat ook dergelijke woningen worden gerealiseerd. De genoemde bevolkingskrimp houdt namelijk op de korte en middellange termijn geen terugloop in van het aantal huishoudens. Dat effect zal zich pas op langere termijn voor gaan doen.

Overigens is de lichte teruggang van het inwonertal van de gemeente Oud-Beijerland in de laatste jaren mede het gevolg geweest van het feit dat er hier de afgelopen jaren vrijwel geen nieuwbouw is gebouwd. Met de voorgenomen nieuwbouw op deze, maar ook andere locaties (bijvoorbeeld Poortwijk) wordt hier verandering in gebracht.

De bouw van nieuwe eengezinswoningen in de categorie (middel)duur draagt ten slotte bij aan een gewenste doorstroming vanuit bestaande, goedkopere huur- en koopwoningen elders in de gemeente. Deze komen daardoor vrij voor andere doelgroepen, zoals starters.

### *Zorggebouw*

In het nieuwe woonzorgcomplex komen 102 plaatsen voor intensieve 24-uurs zorg (intramuraal) en revalidatie. In het woongebouw worden 77 zelfstandige appartementen gebouwd. Een deel van deze woningen (25) is bestemd voor vitale ouderen. Het andere deel is bestemd voor mensen met een zorgvraag (52). Juist omdat er steeds meer ouderen komen, wil de overheid dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, bijvoorbeeld met behulp van thuiszorg. De appartementen zijn zo ontworpen dat ze geschikt zijn om er lang zelfstandig in te wonen. Zo zijn de woningen bijvoorbeeld toegankelijk voor rolstoelen. Het is niet de bedoeling dat een andere doelgroep de 77 appartementen gaat bewonen. Dat er sprake zou zijn van gevolgen voor de leefbaarheid als dit toch zou gebeuren, deelt het college niet.

## Thema 4 Groen, spelen, waterpartij

- Er zijn geen speelplaatsen opgenomen.
- In het plan komt te weinig groen. Dit compenseert het bestaande groen te weinig. Bestaand groen moet zoveel mogelijk behouden blijven. 15 jaar geleden is er al veel groen verdwenen en dat is, ondanks toezeggingen, niet elders gecompenseerd in de wijk.
- Het is niet gewenst dat de grote bomen aan de Rembrandtstraat en de kastanjes aan de Anton Mauvestraat verdwijnen.
  - Welke bomen worden herplant of verplant? Voorzie in een herplantplicht van minstens 15 bomen in plaats van 3.
  - De nieuwe waterpartij is gevaarlijk en slecht te onderhouden.

### Beantwoording

#### *Spelen*

In het voorlopig ontwerp was inderdaad nog geen speelplaats opgenomen. We gaan kijken of dit bij de verdere uitwerking van de plannen in te passen is.

#### *Groen*

De bomen bij de bestaande woningen aan de oostzijde van de Anton Mauvestraat blijven staan, evenals de drie bomen aan de Rembrandtstraat. Van de andere bomen wordt onderzocht of zij kunnen blijven staan. Verplanting is niet haalbaar. In het plangebied wordt een heel nieuwe groenstructuur aangelegd die nog moet worden uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat we streven naar groen met kwaliteit.

De ontwikkelaar heeft voor het vellen van de bomen geen kapvergunning nodig, omdat de bomen in het gebied (met uitzondering van de drie eerder genoemde bomen aan de Rembrandtstraat) niet op de gemeentelijke Bomenlijst staan. Een herplantplicht kan alleen worden opgelegd bij een kapvergunning. In dit geval maken we met de ontwikkelaar goede afspraken over de nieuwe groenstructuur. Daar willen we ook buurtbewoners bij betrekken.

#### *Waterpartij*

Omdat er meer verharding in het gebied komt, is het nodig om extra water aan te leggen. In de gekozen opzet kan het bestaande wandelpad behouden blijven en kan er langs het water gewandeld worden. Het Waterschap gaat het water beheren. Wij zullen afspraken maken over de vormgeving van de waterpartij. Daarbij kijken we uiteraard naar de veiligheid.

## Thema 5 Verkeer en ontsluiting

### Ingediende reacties

- Er is sprake van overlast van bussen in de Anton Mauvestraat.
- De nieuwe ontsluiting op de Anton Mauvestraat is ongelukkig, want deze verstoort de rust op de Anton Mauvestraat en de Jordaensdreef.
- De parkeervakken in de Anton Mauvestraat liggen ongelukkig. De verkeersdoorstroming is nu al beperkt, mede door de bussen. De doorstroming mag niet verder worden gehinderd.
- Voorgesteld wordt om in de Rembrandtstraat eenrichtingsverkeer te hanteren.
- Voorgesteld wordt om snelheidsverlagende maatregelen te nemen in de Rembrandtstraat
- De toename van verkeer en de nieuwe ontsluiting op de Rembrandtstraat zijn ongewenst.
- Door de nieuwe parkeersituatie krijgen de bewoners van de Frans Halsstraat meer drukte voor het huis. Ook zullen zij hinder ondervinden van naar binnen schijnende koplampen.
- Het is ongewenst dat de dienstingang ook wordt gebruikt voor de bevoorrading (met vrachtverkeer).
- Blijven de bushaltes op dezelfde plaats?

## **Beantwoording**

### *Anton Mauvestraat*

De nieuwe parkeerplaatsen aan de kant van de Anton Mauvestraat maken de straat niet smaller, want zij komen niet in de bestaande straat, maar juist ernaast. De Anton Mauvestraat is breed genoeg om het nieuwe verkeer te kunnen verwerken. De huidige verkeerssituatie en de hinder die nu worden ervaren, zijn een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het plan.

### *Rembrandtstraat*

Ook de Rembrandtstraat is breed genoeg om het nieuwe verkeer te kunnen verwerken. We delen de zorg over de verkeerssituatie op deze weg. Die situatie gaat door de komst van de nieuwe woonstraat veranderen. Bij de verdere uitwerking wordt gekeken hoe we de verkeersveiligheid kunnen verbeteren.

### *Frans Halsstraat*

Bij het herinrichten van de Frans Halsstraat staat het verbeteren van de verkeerssituatie en het reduceren van de overlast centraal. Wij hebben al wat schetsen gemaakt waaruit blijkt dat dit kan, maar de definitieve uitwerking willen we graag met de buurtbewoners bepalen in een speciale werkgroep. In ieder geval komen er in de nieuwe situatie meer parkeerplaatsen. Nu zijn dat er ongeveer 64, dat worden er 128. Dat kunnen er nog meer worden, maar dat betekent dat er minder groen wordt aangelegd. Bij de uitwerking van de inrichting zijn meerdere varianten mogelijk. We willen omwonenden hier graag bij betrekken.

### *Dienstingang*

De dienstingang aan de kant van de nieuwe woonstraat zal gebruikt worden voor laden en lossen. De bevoorrading van het zorggebouw zal vanaf die kant plaatsvinden.

### *Bushalte*

In principe blijft de bushalte op de huidige plaats. Een kleine verschuiving is niet uit te sluiten. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan moet dit blijken.

## **Thema 6 Parkeren**

### **Ingediende reacties**

- Er is nu al een parkeerprobleem in de wijk. Er wordt gevreesd voor een parkeertekort en dit is voor oudere bewoners extra hinderlijk. De parkeerdruk verschuift verder de wijk in.
- Er moet inzicht gegeven worden in de parkeerbalans. De uitgangspunten moeten worden toegelicht. De door de gemeente vastgestelde parkeernormen moeten worden gehanteerd. Daarbij moet rekening worden gehouden met extra activiteiten in de school en in de Egmontshof.
- Er moet rekening gehouden worden met een parkeernorm van 2,5 (exclusief bezoekersparkeren) bij de woningen, maar ook met een toename van 13% van het autoverkeer.
- Er komen minder parkeerplaatsen terug dan er nu zijn in het gebied.
- De uitbreiding van het plein van de Willibrordusschool leidt tot een verder verlies van parkeerplaatsen
- Er moet aan de oostzijde van de Anton Mauvestraat een parkeerverbod worden ingesteld.
- Waarom komt er geen halfverdiepte of ondergrondse parkeerplaats?
- Voorgesteld wordt om bij het seniorengebouw plaatsen aan te wijzen.

## **Beantwoording**

### *Parkeerbalans*

Ten behoeve van het project is een parkeerbalans opgesteld. Voor woonzorgcomplexen bestaan er geen landelijke parkeernormen. Volgens de richtlijnen van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) geldt voor zorgwoningen een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is inclusief bezoekersparkeerplaatsen. Omdat de gemeente

parkeerverlast zoveel mogelijk wil voorkomen, heeft de gemeenteraad aanvullend op deze landelijke richtlijnen voor woonzorgcomplexen aangepaste parkeernormen opgesteld. Tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen is daarom afgesproken dat per locatie maatwerk wordt toegepast. Voor het woonzorgcomplex Rembrandt zijn de volgende parkeernormen afgesproken:

Appartementen: 1 parkeerplaats per woning

Lichte zorgwoningen: 0,7 parkeerplaatsen per woning

Verzorgingsplaatsen: 0,5 parkeerplaatsen per zorgplaats

Voor de overige woningen en functies in het gebied hanteren we andere normen. De parkeerbalans is nog niet definitief, omdat het plan nog verder uitgewerkt. De concept-parkeerbalans wordt opgenomen in het bestemmingsplan (zie bijlage 1). **Waar de plaatsen precies komen, is nog niet duidelijk. Er is voldoende ruimte in het plangebied om de benodigde plaatsen te realiseren.**

De inrichting van de openbare ruimte kan nog worden aangepast, dus ook het aantal parkeerplaatsen. Dit willen we graag samen doen met de buurt. Het is mogelijk om extra plaatsen aan te leggen, maar het gevolg daarvan is dat er minder groen kan worden aangelegd.

#### *Verlies parkeerplaatsen door uitbreiding schoolplein*

De school wil al geruime tijd het schoolplein uitbreiden. Het gemeentebestuur deelt deze wens. In de praktijk komt dit neer op een uitbreiding van 160m<sup>2</sup>. Met een verdere uitbreiding van het schoolplein stemmen wij niet in. Door de uitbreiding verdwijnen ongeveer 5 parkeerplaatsen die grenzen aan het plein. Dit compenseren we door de vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen erom heen. Het gebouw zelf wordt niet uitgebreid. Deze invulling willen we meenemen in de werkgroep met de buurt.

#### *Instellen parkeerverbod en aanwijzen plaatsen voor senioren*

Het instellen van een parkeerverbod op sommige weggedelen kan aan de orde komen bij het maken van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Deze suggestie wordt meegenomen, maar op dit moment lijkt dit onnodig, omdat de weg niet minder breed wordt door de nieuwe parkeerplaatsen.

Waarschijnlijk moeten er vergunningen voor invalidenparkeerplaatsen worden verstrekt. Daar houden we rekening mee. Er zullen geen parkeervakken of -gebieden worden aangewezen voor specifieke doelgroepen. Alle parkeerplaatsen worden openbaar.

#### *Ondergronds parkeren*

Verdiept of half-verdiept parkeren is vanwege de hoge kosten niet haalbaar. Bij halfverdiept parkeren is het, naast de hoge kosten, ook lastig om een aantrekkelijk en toegankelijk plein te realiseren. Daarom heeft Zorgwaard gekozen voor parkeerplaatsen op het niveau van de 'begane grond'.

## **Thema 7 Hinder en schade tijdens de bouw, planschade, bouwmethode, heien**

### **Ingediende reacties**

- Bouwen geeft overlast in de omliggende woonstraten. Gefaseerd bouwen geeft extra overlast.
- Door de bouw kan schade ontstaan aan de omliggende woningen. Hoe wordt dit geregeld?
- De woningen in de omliggende straten verminderen in waarde door verlies aan uitzicht, zonlicht en doordat er meer verkeer door de straten komt.
- Worden de huidige woningen getaxeerd? Wie regelt dat?
- Wordt er warmte/koude opslag toegepast en heeft dit gevolgen voor aangrenzende panden?
- Niet kiezen voor traditionele heimethoden in verband met de overlast van trillingen etc.
- Er moet informatie worden verstrekt over de afwikkeling van het bouwverkeer.

### *Overlast en schade*

In overleg met de ontwikkelaar gaan we proberen om overlast en schade aan omringende panden te voorkomen. Ondanks die inspanning is schade helaas nooit helemaal uit te sluiten.

De gemeente heeft heibeleid vastgesteld waarin is bepaald dat er gekozen moet worden voor een heimethode die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt. De bouwer kiest welke methode hij wil gebruiken, maar hij mag pas starten als de gemeente de heimethode heeft goedgekeurd. De verantwoordelijkheid voor eventuele schade ligt bij de bouwer. De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar en de aannemer om overlast te beperken.

Ook bepaalt de gemeente een bouwroute met de aannemer. De gemeente ziet er op toe dat alle partijen zich aan de voorschriften en regelgeving houden. Uiteraard worden de omwonenden tijdig geïnformeerd.

### *Planschade*

Door de ontwikkelingen verandert het gebied. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente de waardevermindering van woningen moet vergoeden als die het gevolg is van een gewijzigd bestemmingsplan. Het gaat daarbij om een vergelijking tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Alleen als de nieuwe situatie nadeliger is voor omwonenden, kan er sprake zijn van een waardevermindering die moet worden vergoed. Planschadeverzoeken worden volgens een vaste procedure voorgelegd aan een externe deskundige, die zal adviseren of er sprake is van planschade. Indien er op grond van het voorgaande bestemmingsplan al veel bebouwing mogelijk was, kan het zijn dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. Een verzoek om planschadevergoeding kan pas worden ingediend, nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden. Meer informatie kan worden verkregen bij de afdeling Beleid en Ontwikkeling.

### *Opname vooraf*

De aannemer heeft een speciale verzekering voor bouwschade. Vooruitlopend op het heiwerk zullen de omliggende panden worden geïnventariseerd. Deze gegevens worden vastgelegd. De ontwikkelaar regelt dit. In principe maakt een taxatie geen deel uit van die werkzaamheden. Een taxatie vindt pas plaats in het kader van een eventuele planschadeprocedure.

### *Warmte/ koude-opslag*

Het is nog niet duidelijk of er gebruik wordt gemaakt van warmte/koude-opslag. Deze methode heeft geen gevolgen voor omliggende gebouwen.

## **Thema 8 Bestemmingsplanprocedure**

### **Ingediende reacties**

- Welke procedures zijn nodig?
- Wat komt er voor bestemmingsplan?
- Is de intentieovereenkomst getekend door de gemeente?
- Wordt er gekeken naar de flora en fauna: graag aangeven hoe dit wordt onderzocht en afgewogen.
- De bouwhoogtes in het bestemmingsplan worden overschreden.

### **Beantwoording**

#### *Bestemmingsplanprocedure*

Het nieuwe plan voldoet niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Wonen'. Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen kan worden verleend als er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. In dit geval worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd voorbereid en tegelijk ter inzage gelegd. Deze coördinatieprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening is overzichtelijk en snel.

Het nieuwe bestemmingsplan zal het plan mogelijk maken, maar weinig flexibiliteit kennen. In het plan zal dus duidelijk te zien zijn waar alle gebouwen zullen komen en hoe hoog deze mogen worden.

### *Flora en Fauna*

Bij het maken van het bestemmingsplan wordt er gekeken naar de in het gebied aanwezige flora en fauna. Het eerste deel van dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Er moet nog verder onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit zal de komende maanden plaatsvinden. Alle rapporten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

## **Thema 9 Luchtkwaliteit**

### **Ingediende reacties**

- Er is sprake van overlast door uitstoot van uitlaatgassen in de Anton Mauvestraat.
- De toename van verkeer op de Frans Halsstraat leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Verwezen wordt naar het Besluit gevoelige bestemmingen Luchtkwaliteit. Er mogen geen gevoelige bestemmingen worden opgericht binnen 50 meter van de rand van een provinciale weg.

### **Beantwoording**

#### *Verslechtering luchtkwaliteit*

In de Wet Milieubeheer staan de luchtkwaliteitseisen waaraan moet worden voldaan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met wettelijke grenswaarden. Bij projecten met beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit hoeft dit niet te worden getoetst. Dit is bepaald in het Besluit niet in betekenden mate (Nibm). Het plan voldoet hier aan. In het bestemmingsplan zal worden toegelicht dat in Oud-Beijerland overal ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen Luchtkwaliteit*

Dit besluit geeft afstandsnormen voor de bouw van gevoelige bestemmingen, indien deze op korte afstand van de weg liggen en er niet aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit wordt voldaan. In het geval van Rembrandt wordt er wel aan de grenswaarden voldaan. Er hoeft dus geen rekening gehouden te worden met de genoemde afstanden.

## **Thema 10 Financiële haalbaarheid, toekomstige eigendom**

### **Ingediende reacties**

- De financiële haalbaarheid is niet gegarandeerd, omdat de woningen kostendragers zijn en er geen vraag is naar woningen. Men bouwt voor leegstand
- De financiële haalbaarheid is niet toegelicht. Zijn de alternatieven (herontwikkeling op bestaande plaats of zusterflat) financieel doorgerekend en is daar inzicht in te verkrijgen?
- De grond is 35 jaar geleden verkocht voor een niet commerciële bestemming en wordt door bestemmingswijziging commercieel. Dit moet worden verrekend en duidelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.
- Er moet inzicht worden gegeven in de gemaakte planschadeafspraken.
- De vertraging in de eerdere planvorming leidt er toe dat er nu een te zwaar programma moet worden gerealiseerd om het project betaalbaar te maken.
- Wie betaalt de aanleg van de infrastructuur (parkeren, wegen, groen)?
- Blijft de gemeente eigenaar van het openbaar gebied (parkeerstrook)?
- Er moet duidelijk worden gemaakt door wie de intentieovereenkomst is getekend (ook door de gemeente) en of de grond al verkocht is?

## **Beantwoording**

### *Vraag naar woningen*

Op de woningbehoefte is in voorgaande ingegaan. Er is voldoende vraag naar de te ontwikkelen woningen, waardoor de financiële haalbaarheid voldoende aannemelijk is gemaakt.

### *Financiële haalbaarheid*

Bij het maken van bestemmingsplannen moet de gemeente onderzoek doen naar de financiële haalbaarheid. Als deze haalbaarheid aannemelijk gemaakt kan worden, kan de gemeente medewerking verlenen aan een plan. Er zijn verschillende alternatieven bekeken. Renovatie is om financiële, bouwkundige en maatschappelijke redenen niet haalbaar.

De gemeente heeft nadrukkelijk aangestuurd op contractsvorming tussen partijen waarbij garanties zijn verkregen en vastgelegd rondom de realisatie van het woonzorgcomplex.

De ontwikkelende partijen HW Wonen, Zorgwaard en Van Mierlo zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor alle kosten: zij dragen het financiële risico van de ontwikkeling van het zorgcentrum en de woningen. De oprichting van het woonzorgcomplex wordt in eerste instantie gefinancierd door HW Wonen, die in dit geval dus optreedt als belegger. De ontwikkelende partijen verzorgen voor eigen rekening en risico de inrichting van het openbaar gebied. De gemeente doet een bijdrage aan de herinrichting van de Frans Halsstraat, want hiervan is de gemeente eigenaar. De raad heeft hiervoor in februari 2009 een krediet vastgesteld. Zorgwaard en HW Wonen zijn eigenaar van de overige grond in het plangebied. Als het project is opgeleverd, wordt al het openbaar gebied eigendom van de gemeente. Mogelijk zal er sprake zijn van een kleine grondruil.

### *Omzetting maatschappelijk naar wonen*

De gedeeltelijke wijziging in het bestemmingsplan van 'maatschappelijk' naar 'wonen' is aan de orde geweest bij de onderhandeling over de gemeentelijke kosten.

### *Planschade*

Eventuele planschade wordt op basis van de gesloten overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar. De intentieovereenkomst is ondertekend door de gemeente, Zorgwaard, Van Mierlo en HW Wonen. Er zullen vervolgovereenkomsten worden gesloten.

### *Kosten eerdere plannen*

Zorgwaard heeft aangegeven dat het beschikbare budget beperkt is door de kosten van voorgaande plannen. Voor de gemeente is enkel van belang of het huidige voorliggende plan voldoet aan de kwalitatieve criteria die zijn gesteld en of het financieel haalbaar is. Hoe de kosten van eerdere plannen financieel worden verwerkt door Zorgwaard, speelt bij die toets geen rol. Dit punt is tijdens de planontwikkeling ook niet aan de orde geweest. Wij zijn van mening dat de gemeente en de ontwikkelaars er – ondanks de financiële beperkingen – er in zijn geslaagd om tot een goed plan te komen.

<b>Thema 11 Overlast</b>
--------------------------

## **Ingediende reacties**

- De bomen in de Anton Mauvestraat zijn te hoog en verliezen besjes.
- Er is sprake van overlast door jongeren op de hoek Jordaensdreef/Breitnerstraat/Anton Mauvestraat.
- Door het verdwijnen of verkleinen van de hondenuitlaatplaats zal overal de hinder van hondenpoep toenemen.

## **Beantwoording**

### *Bomen*

De al aanwezige bomen aan de oostzijde van de straat worden niet vervangen. Klachten over onderhoud kunnen worden ingediend via de gemeentewinkel.



### *Hangjongeren*

Wij delen de zorg dat de ontwikkeling van het gebied een gunstige omgeving creëert voor hangjongeren niet.

### *Hondenpoep*

De overlast door hondenpoep is erg vervelend. De gemeente heeft daarom een hondenpoepbeleid. Dit valt buiten de reikwijdte van dit project.

## **Thema 12 School**

### **Ingediende reacties**

- Het uitbreiden van het schoolplein leidt tot vermindering van het aantal parkeerplaatsen.
- De school geeft nu al veel parkeer- en verkeersoverlast.
- Het uitbreiden van het schoolplein is onnodig, verplaatsing van de school ligt voor de hand.

### **Beantwoording**

De school wil al geruime tijd het schoolplein uitbreiden. Het gemeentebestuur deelt deze wens. In de praktijk komt dit neer op een uitbreiding van 160m<sup>2</sup>. Daardoor verdwijnen ongeveer 5 parkeerplaatsen die ervoor liggen. Deze compenseren we door de vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen erom heen. Het gebouw zelf wordt niet uitgebreid. Ook met een verdere uitbreiding van het plein wil ons college niet instemmen.

## **Thema 13 Communicatie**

### **Ingediende reacties**

- In 2008 is er niet goed gecommuniceerd.
- Worden de naaste bewoners op de hoogte gehouden?
- Het College wekt de indruk zich al aan het plan gecommitteerd te hebben. Buurtbewoners waren graag betrokken geweest bij het formuleren van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Tijdens de inloop is de suggestie gewekt dat er niets meer aan het plan te doen is, maar dat men zich moet concentreren op de inrichting. Dit is onterecht en voorbarig.
- Graag een recente planning verstrekken.
- Bewoners voelen zich niet serieus genomen door Zorgwaard en de gemeente.

### **Beantwoording**

#### *Voorgeschiedenis*

Buurtbewoners geven aan dat de communicatie in 2008 tekort heeft geschoten. Wij betreuren dat dit zo wordt ervaren. We erkennen dat wij onvoldoende met de buurt hebben gesproken toen duidelijk werd dat het plan geen doorgang zou vinden. Ook Zorgwaard erkent dit.

Het college van burgemeester en wethouders neemt de communicatie met omwonenden zeer serieus. Dit blijkt ook wel uit het feit dat we in deze procedure het stedenbouwkundig plan aan de omwonenden hebben voorgelegd, omdat wij graag horen hoe het plan wordt ervaren. Het college heeft nog geen definitieve besluiten over het project genomen, maar door de ondertekening van de intentieovereenkomst hebben wij wel ingestemd met de hoofdopzet van het project. Tijdens de inloophmomenten is uitgelegd dat de hoofdopzet van het plan niet eenvoudig meer aan te passen is, maar dat er wel veel winst kan worden behaald door mee te denken over de verdere uitwerking en de inrichting van het gebied. Het is niet de bedoeling geweest om te suggereren dat er niets meer aan het plan valt te doen.

#### *Communicatietraject*

Inmiddels hebben we een aantal zeer uitgebreide reacties ontvangen. Wij stellen het op prijs dat zoveel mensen de moeite hebben genomen hun mening over het plan op papier te zetten. We constateren daardoor dat een tweede inspraakronde niet zinvol meer is. De ontvangen reacties waren zeer duidelijk.

Een tweede inspraakronde zou een herhaling van zetten zijn voor alle betrokkenen. Omdat het houden van inspraak op grond van de Wet niet verplicht is en wij een groot belang hechten aan de voortgang van het project, hebben we daarom besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan zal verder worden uitgewerkt. Vervolgens kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. De procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan daarna starten.

Met de omwonenden willen wij in werkgroepen aan de slag voor het opstellen van een inrichtingsplan. Dit is een plan waarin tot in detail is uitgewerkt hoe het gebied eruit komt te zien. Dat is nu nog te vroeg. Wij zullen u hierover nader informeren. Eventueel kan u uw belangstelling om deel te nemen alvast kenbaar maken bij de projectleider. Misschien is het nodig om een selectie te maken. Daarover is nog niets bekend.

#### *Planning*

Als bijlage bij deze notitie vindt u een stappenplan. Op basis daarvan verwachten wij dat de bouw medio 2013 zal starten. In een groot project als dit is het mogelijk dat de planning bijgesteld moet worden. Op dit moment is er daarom nog geen definitieve planning beschikbaar.

### **Thema 14 Diverse reacties**

#### **Reactie**

*Plan vaag, rondleiding*

- Plan te vaag om een goede reactie te geven. Graag rondleiding met toelichting

#### **Beantwoording**

Het gaat in deze fase om de stedenbouwkundige opzet. Veel details zijn nog onbekend. Op dit moment is er geen aanleiding voor een rondleiding.

#### **Reactie**

*Trafo*

Wat gebeurt er met de trafo nabij de Rembrandtstraat?

#### **Beantwoording**

Het is bekend dat de trafo hier staat. Deze zal mogelijk moeten worden verplaatst. De ontwikkelaar regelt dit.

#### **Reactie**

*Horeca*

Wat is het karakter van het restaurant? Horeca op deze locatie is ongewenst.

#### **Beantwoording**

In het gebied ontwikkelen we voorzieningen die gerelateerd zijn aan de zorg of die daarmee goed samengaan. Het restaurant wordt een plaats waar bewoners en omwonenden samen kunnen eten. In het bestemmingsplan zal worden opgenomen welke vorm van horeca is toegestaan. Het is inderdaad niet de bedoeling dat hier zware avondhoreca gaat ontstaan. Dit past niet bij het karakter van het gebied.

#### **Conclusie**

Ons college heeft kennis genomen van alle ingediende inspraakreacties en naar aanleiding daarvan het plan nog eens goed bestudeerd. De Rembrandt is een zeer belangrijke voorziening in de gemeente en wij vinden het van groot maatschappelijk belang dat het nieuwe gebouw meer tegemoet komt aan de wensen van bewoners, personeel en familieleden. De gekozen stedenbouwkundige opzet voorziet in een plan dat voldoet aan de gestelde criteria. Het plan heeft gevolgen voor de leefomgeving, maar die gevolgen zijn naar onze mening acceptabel. Er is voldoende ruimte om op sommige plaatsen zelfs de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Op 15 mei 2012 hebben wij daarom besloten om het stedenbouwkundig plan verder uit te werken. Er zullen geen ingrijpende aanpassingen worden gedaan aan de hoofdopzet van het plan.