



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan 1, Puttershoek



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Prins Bernhardlaan 1 in Puttershoek. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om hier 35 woningen te realiseren, bestaande uit een appartementengebouw met 13 appartementen, 6 starters appartementen en 16 grondgebonden woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardlaan 1, Puttershoek lag met bijbehorende stukken vanaf 7 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de ter inzage periode ontvingen wij 3 zienswijzen (waarvan 1 namens meerdere bewoners) tegen het ontwerpbestemmingsplan.

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

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals waterschap en diensten van provincie en rijk. Wij ontvingen geen overlegreacties.

De ingekomen zienswijzen zijn allen ontvangen binnen de termijn, zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarmee zijn alle zienswijzen tijdig ingediend.

Indieners van de zienswijzen

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

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	12 november 2021	Z/21/122487/ DOC-21482556
2.	Indiener 2	16 november 2021	Z/21/123087/ DOC-21484270
3.	Indiener 3 (namens 9 medeondertekenaars)	17 november 2021	Z/21/123128/ DOC-21484403



2. Beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

2.1.1. Indiener constateert dat de grens van het te bebouwen plangebied voor de berging van indiener lijkt te lopen.

In het voorjaar van 2000 is het snippergroen met de aanduiding C 2433 aangeboden. Dit zou ervoor zorgen dat de grond tussen het perceel van indiener met de aanduiding C1233 en de Schoolstraat in het bezit van indiener zou komen. Indiener constateert dat de grens van het te bebouwen plangebied voor de berging van indiener lijkt te lopen.

Reactie gemeente

De begrenzing van het plangebied is gelijk aan de kadastrale grenzen. Op de kadastrale kaarten is te zien dat de berging van indiener voor een klein gedeelte valt binnen het kadastrale perceel van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bereid om de achterkant van de berging en in het verlengde daarvan de grens tot aan de Schoolstraat aan te houden als grens van het plangebied. Bij de uiteindelijke kadastrale opsplitsing bij de verkoop van de woningen wordt deze grens ook in het kadaster verwerkt. Hiermee blijft de ingang van de berging van indiener vrij. Ook wordt de uitgang van het nieuwe achterpad van de te bouwen woningen verder weg gelegd van het perceel van indiener.

Conclusie:

De zienswijze geeft **aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de grens van het plangebied wordt gelegd tot aan de achterkant van de berging van indiener. Ook wordt de uitgang van het achterpad verder van het perceel van indiener geprojecteerd.

2.1.2 De berging van indiener staat scheef geprojecteerd ten opzicht van de Schoolstraat

In het ontwerpbestemmingsplan staat de berging van indiener scheef geprojecteerd ten opzichte van de Schoolstraat. Dit is niet zoals het in werkelijkheid is.

Reactie gemeente

De projectie van de berging van indiener wordt aangepast conform de werkelijke situatie.

Conclusie:

De zienswijze geeft **aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. De projectie van de berging van indiener wordt aangepast conform de werkelijke situatie.

2.1.3 Indiener wil de Zweedse lijsterbessen zoveel mogelijk behouden.

Indiener wil een lans breken voor de Zweedse lijsterbessen. In ecologisch opzicht zijn deze bomen van circa 60 jaar oud zeer waardevol. Ook voor het aanzien van de Schoolstraat zorgen zij ervoor, samen met de liguster, dat veel wandelaars gebruik maken van deze route richting de rivier.

Reactie gemeente

Wij onderzochten of de Zweedse lijsterbessen zoveel mogelijk kunnen worden behouden. De 3 bomen aan de Schoolstraat kunnen worden behouden. De andere boom moet wel worden gekapt om het plan uit te



kunnen voeren. Hiervoor vraagt initiatiefnemer een omgevingsvergunning activiteit kappen aan. In het nieuwe plan realiseert initiatiefnemer in het openbaar gebied ongeveer 16 nieuw te planten bomen.

Conclusie:

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

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

2.2.1. Indiener verlangt een borging van zijn activiteiten

Indiener produceert met zijn agrarisch bedrijf aan de Arent van Lierstraat 11 geluid met de installaties in de bedrijfsopstallen, zoals transportbewegingen met mechanisatie, het laden en lossen van agrarische producten en het koelen/drogen en gassen van aardappelen en uien.

In de toelichting behorend bij het nieuwe plan wordt onder 2.1 kort beschreven wat de huidige situatie betreft. Over het bedrijf wordt het volgende vermeld: *ten westen van de planlocatie is een perceel gelegen met een agrarische bestemming. Hier vindt voornamelijk opslag plaats.* Hetgeen wordt vermeld in de toelichting is niet onjuist en ook niet juridisch bindend,, maar niet geheel correct. De activiteiten zijn van dien aard, dat wel degelijk overlast kan ontstaan in de vorm van geluid als eerder omschreven, maar ook bijvoorbeeld stof. Voor wat betreft geluid wordt onder 4.6.2 van dezelfde toelichting enkel gesproken over de ontsluitingswegen. Evenmin wordt er in het akoestisch onderzoek van SPA WNP, wat is opgenomen onder bijlage 9 van de toelichting, melding gemaakt van de bedrijfsactiviteiten die bij hen plaatsvinden. Het bedrijf wordt ingeschaald binnen milieucategorie 2 en er is een richtafstand gesteld van 10 meter. Zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 is de afstand voldoende, maar dit gesteld vanuit een richtafstand en niet daadwerkelijk onderzoek. Indiener wijst erop dat in de reguliere bedrijfsvoering bij het in- en uitschuren stof vrijkomt en de gestelde 10 meter uit de richtafstand beperkt is.

Gezien het feit dat de bedrijfsactiviteiten niet onderworpen zijn aan een onderzoek, maar sec op uitgangspunten zijn gebaseerd, verlangt indiener een borging van de huidige activiteiten.

Reactie gemeente

We zijn het met indiener eens dat het bedrijf de huidige activiteiten moet kunnen voortzetten en dat dit goed geborgd moet worden in het bestemmingsplan. We legden de zienswijze daarom voor advies voor aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

OZHZ concludeert dat het gebied getypeerd kan worden als een gemengd gebied. De richtafstand (uit de VNG brochure voor bedrijven- en milieuzonering) voor geluid is daarmee 10 meter. De afstand van geur en stof is 0 meter. Relevant is dat er in de bestaande situatie op korte afstand van het bedrijf woningen staan waardoor het bedrijf al in haar bedrijfsuitoefening wordt beperkt. De nieuwbouw vormt grotendeels geen extra belemmering ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor is een maximale planologische invulling van andere bedrijven dan het huidige niet realistisch (bijvoorbeeld het (bedrijfsmatig houden van vee) omdat niet voldaan kan worden aan de afstanden die daarvoor gelden. We concentreren ons daarom op de inpassing van de huidige activiteiten van het bedrijf.

Omdat het om richtafstanden gaat en deze op een aantal punten wordt overschreden, adviseert OZHZ om nader onderzoek uit te laten voeren naar de werkelijke milieubelasting van het bedrijf. Enerzijds om te



beoordelen in hoeverre indiener als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd en anderzijds in hoeverre ter plaatse van het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hiervoor brachten wij de concrete bedrijfsactiviteiten in overleg met de indiener van de zienswijze in kaart. Initiatiefnemer liet vervolgens door een akoestisch deskundige een notitie opstellen met bevindingen en oplossingsrichtingen. Deze is wederom getoetst door OZHZ. OZHZ bevestigt de conclusie uit de notitie. Hieruit blijkt dat het bedrijf van indiener na realisatie van het plan redelijkerwijs nog steeds kan voldoen aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit (na realisatie schermen) en dat het bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen te realiseren, wordt de realisatie van een geluidsscherm langs de erfgrans noodzakelijk geacht.

We nemen deze conclusie over en initiatiefnemer realiseert voor haar rekening een geluidwerende erfafscheiding (kokowall) van gedeeltelijk 2 en 3 meter, zoals aangegeven in de notitie. De oplossingsrichting is teruggelegd bij indiener. Deze is akkoord met het realiseren van een geluidsscherm. Partijen stemmen de uitvoering van het scherm onderling af.

Over het aspect stofhinder gaf indiener tijdens het eerder genoemde overleg aan dat stof soms vrijkomt wanneer de aardappels in vrachtwagens worden geladen. Dat beperkt zich tot enkele dagen in het jaar. De aardappelen worden doorgaans na het oogsten kort bewaard en direct verkocht en afgevoerd. Vanwege het beperkte karakter van deze activiteit volgen we de richtafstand van de VNG-brochure en zien geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie:

De zienswijze geeft **aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. We respecteren de huidige activiteiten van het bedrijf van indiener. Dat doen we door een betere motivering op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.7). De notitie nemen we als bijlage op. We borgen de realisatie van een geluidwerende erfafscheiding door deze ter plaatse in de bouwvoorschriften mogelijk te maken en als voorwaardelijke verplichting op te nemen. Verdere borging vindt verder plaats in de (aanvraag om) Omgevingsvergunning voor bouwen en de privaatrechtelijke koopovereenkomsten van de nieuwbouwwoningen inclusief beperkt zakelijk genotsrecht (voorbeeld erfdienstbaarheid) of kettingbeding.

2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

2.3.1 Er is geen reden voor de omgeving om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het bedrijfsterrein heeft nu een sterk karakter van goederenopslag, waardoor de bestaande bouw laag is en dit grote mate van ruimtelijkheid creëert. Dit rustige karakter draagt ook sterk bij aan de natuur, het natuurgevoel en historisch gebied aan de oostkant ervan.

Het te realiseren appartementengebouw wordt hoger dan alle omliggende bestaande appartementsgebouwen. Dat voelt gekunsteld, zonder oog en visie op de omgeving. En resulteert uiteindelijk in een gebouw dat de ruimtelijkheid van het zicht naar de Oude Maas voor bestaande appartementsgebouwen wegneemt en er relatief hoge bouw direct aan/ kort op het historisch deel komt te staan.



Mocht het plan gespiegeld worden gerealiseerd, met een her-locatie en indeling van de parkeerplaatsen, zijn dergelijke bezwaren er niet. Ook lijken daarbij de verkeersdrukte en parkeerproblematiek minder, omdat deze waarschijnlijk korter en directer gaat aansluiten op de relatief ruime Arent van Lierstraat.

Ook de toegevoegde waarde en toepassing van het groen dat in de plannen is opgenomen, wordt voor bestaande bewoners door de locatie van het appartementsgebouw verminderd, omdat het zicht vanuit woningen erop wordt ontnomen.

Het voelt ook veel logischer het appartementsgebouw aan de kant van de Oude Maas te realiseren, omdat door de aanwezigheid van een groene wal alleen hoger gelegen woonruimtes de meerwaarde van het uitzicht kunnen benutten.

Reactie gemeente

Om aan te geven dat het huidige plan een goede ruimtelijke invulling van de huidige locatie is, gaan we eerst in op de totstandkoming van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan stelden wij stedenbouwkundige uitgangspunten op voor het ontwikkelen van deze locatie. De locatie is omgeven door de kerk (met begraafplaats), de dijk, dorpse bebouwing en appartementen complexen van 3 lagen hoog (urban villa's).

Voor het behoud van deze waarden bij het ontwikkelen van de locatie zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten van toepassing:

1. Het behoud van het kleinschalige historische karakter van de Arent van Lierstraat, waarbij vrijstaande woningen incidenteel worden afgewisseld met een boerenschuur zoals bijvoorbeeld het naastgelegen rijksmonument op nummer 11;
2. Het behoud van het open en kleinschalige karakter van de begraafplaats, kerk en omgeving aan de oostzijde, waarbij de kerk vanuit de omgeving in maat herkenbaar blijft als historisch ankerpunt;
3. Het aansluiten op de maat en schaal van de urban villa's aan de zuidzijde;
4. Het ontsluiten van de locatie door middel van langzaam verkeer verbindingen naar rondom gelegen straten en paden;
5. Het creëren van een kleinschalig, informeel dorpsweefsel.

Vervolgens heeft initiatiefnemer met deze uitgangspunten een programma opgesteld. Voldoen aan bovengenoemde uitgangspunten enerzijds en het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma (met bijbehorende parkeernorm) anderzijds is een uitdaging. Bij de uitwerking van het plan zijn vervolgens de volgende randvoorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemer:

- aan de Arent van Lierstraat worden grondgebonden woningen van maximaal twee lagen met een kap, informeel gesitueerd;
- een appartementen complex van 4 lagen wordt ingepast, mits
 - deze in lijn wordt geplaatst met de bestaande urban villa's aan de zuidzijde
 - deze op een dergelijk manier wordt ingepast dat voldoende ruimte over blijft aan alle zijden;
 - de 4e laag wordt uitgevoerd als een alzijdige set-back in een kleur en materiaal die deze verdieping onopvallend maakt



- rijtjeswoningen worden gepositioneerd rondom een autovrij veld: als een dorps hof dat in maat aansluit op de omringende bebouwing;
- Het ontwerp van de buitenruimte moet het informele karakter van het plan ondersteunen.

In paragraaf 3.3.3 van de toelichting is aangegeven dat 'de exacte uitwerking van de woningen zal worden afgestemd met de Stichting Dorp, Stad en Land (DSL). Deze stichting beoordeelt de stedenbouwkundige kwaliteit van nieuwbouwplannen voor de gemeente Hoeksche Waard'. Vooruitlopend op de beoordeling van de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning legden we het stedenbouwkundige plan aan hen voor. DSL geeft aan dat de stedenbouwkundige inpassing van het huidige plan tegemoet komt aan de eerder genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden en dat dit als geheel bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van Puttershoek.

Het is niet wenselijk dat het appartementencomplex aan de Arent van Lierstraat wordt geplaatst, omdat dit het kleinschalige historische karakter van de Arent van Lierstraat aantast. Ook het verdelen van de parkeerplaatsen van het appartementencomplex over het plan is niet wenselijk, omdat dit ten koste zal gaan van het autovrije hof en daarmee een kwalitatieve informele buitenruimte. Het is niet wenselijk om het plan te voorzien van lange zichtassen, omdat dat het informele dorps karakter aantast. Zoals aangegeven worden wel langzaam verkeer aansluitingen gemaakt naar rondom gelegen straten en paden, waarmee de informele groene sfeer publiek toegankelijk is.

Wij zijn van mening dat de voorgestelde invulling van de locatie stedenbouwkundig verantwoord is en passend is in de omgeving. Het is een sanering van een bedrijfslocatie in een woonomgeving wat de kwaliteit van het gebied ten goede komt. Het plan is uitgewerkt volgens de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Een eerder bouwplan is versmald en de bovenste verdieping is teruggelegd. De hoogte van het nu voorliggende appartementengebouw is vergeleken met de omliggende appartementengebouwen maar beperkt hoger. De omliggende bestaande appartementengebouwen bestaan uit 3 lagen met een beperkte kap. Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit 4 bouwlagen waarvan de bovenste laag grotendeels terugspringt ten opzichte van de onderste drie lagen. Op deze wijze is aansluiting gezocht bij de bestaande gebouwde omgeving. We constateren dat dit niet goed is verankerd in het ontwerpbestemmingsplan, wat tot een aanpassing leidt.

Verder voorziet de ontwikkeling in woningen waarnaar een vraag bestaat in de gemeente. De grondgebonden woningen zijn geschikt voor starters en gezinnen met kinderen. De appartementen zijn aantrekkelijk voor ouderen, maar ook zeker voor kleine, jonge huishoudens. Daarnaast ontstaat er bij verhuizing van ouderen naar de appartementen elders in de regio ruimte op de woningmarkt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om de stedenbouwkundige opzet aan te passen, maar leidt wel tot een verbeterde motivering van de toelichting van het bestemmingsplan. Aan paragraaf 2.2. voegen we een beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden toe. Daarna motiveren we dat het plan voldoet aan deze uitgangspunten en tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit leidt. Eveneens passen we de bouwhoogtes aan zodat deze in overeenstemming is met het huidige plan met een set-back op de 4^e laag.



3. Ambtshalve wijzigingen

Stikstofberekening

De stikstofberekening is geactualiseerd. Het bevestigt de eerdere bevindingen dat er geen rekenresultaten gevonden zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De resultaten verwerken we in de toelichting en als bijlage.

Natuuronderzoek

Nader natuuronderzoek wees uit dat negatieve effecten op vleermuizen, ransuil en huismussen zijn uitgesloten. Initiatiefnemer hoeft geen ontheffing aan te vragen. De resultaten verwerken we in de toelichting en voegen we als bijlage toe.

Archeologie

Het proefsleuvenonderzoek archeologie is akkoord bevonden en het gebied is vrijgegeven. De resultaten verwerken we in de rapportage en toelichting en nemen we op als bijlage. Op de verbeelding kan de dubbelbestemming komen te vervallen.

Klimaatadaptatie

In de toelichting voegen we een paragraaf duurzaamheid toe (2.2.2) waarin we ook aandacht geven aan klimaatadaptatie. In de paragraaf over provinciaal beleid (3.2.2) gaan we hier uitgebreider op in.

“2.2.2. Duurzaamheid

Vanuit de provincie Zuid-Holland dient er rekening gehouden te worden met vier thema's rondom klimaatadaptatie: wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte. In het voorgenomen plan wordt op diverse manieren rekening gehouden met bovenstaande risico's. Ten behoeve van de risico's omtrent wateroverlast is reeds een digitale watertoets uitgevoerd. Dit wordt verder toegelicht in 4.10.3 van deze toelichting.

Hitterisico's worden beperkt door het plangebied te voorzien van meer groen dan de huidige situatie en het gebruik van duurzame materialen. In de huidige situatie is het gehele terrein verhard. Met het realiseren van het voorgenomen plan vindt er een behoorlijke afname van het verhard oppervlakte plaats. Er wordt onder andere een strook openbaar groen in het midden van het plangebied ontwikkeld naast de aanleg van de tuinen bij de grondgeboden woningen. Met behulp van deze groene inrichting kan hittestress binnen het plangebied zoveel als mogelijk voorkomen worden. De nabijheid van een grote hoeveelheid water biedt uitkomsten wanneer er binnen het plangebied sprake is van droogte. Het hemelwater en rioolwater wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd. Hiermee wordt bij extreme neerslag het vuilwaterriool ontlast.

Daarnaast worden de te realiseren woningen gasloos uitgevoerd. Voor de warmte voorziening wordt gezocht naar duurzame alternatieven. De dakconstructie wordt stevig genoeg gemaakt, zodat de woningen voorzien worden van zonnepanelen. Daarnaast worden er duurzame materialen toegepast in het ontwerp, waarmee de grondgebonden woningen en het appartementencomplex toekomst bestendig zijn.”

Bijlagen

- Notitie geluidhinder bedrijven- en milieuzonering indiener 2
- Geactualiseerde stikstofberekening gebruiksfase - Kubiek ruimtelijke plannen, 20 april 2022
- Nader natuuronderzoek - Ecoresult, 9 december 2021
- Proefsleuvenonderzoek archeologie – Synthesgra archeologie, 26 november 2021