



Nota beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Tiny Houses, Zuiderrotonde Oud-Beijerland, kruising Langeweg/N217

April 2021

Inleiding

Burgemeester en wethouders van gemeente Hoeksche Waard hebben op 25 september 2020 in het Kompas, het Gemeenteblad en de Staatscourant bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Tiny houses, Zuiderrotonde Oud-Beijerland, kruising Langeweg/N217', het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Op het bestemmingsplan, de hogere waarden en omgevingsvergunning is de coördinatieregeling van toepassing (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening).

Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen, het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp-omgevingsvergunning was met ingang van 26 september 2020 tot en met 6 november 2020 te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (onder de IMRO-code NL.IMRO.1963.BPZuiderrotondeOBL20-ON01 en NL.IMRO.1963.OVZuiderrotondeOBL20-ON01).

Zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp-omgevingsvergunning konden worden ingediend bij het college. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan konden worden ingediend bij de raad van de gemeente Hoeksche Waard

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.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Instanties hoeven niet te worden geanonimiseerd.

Bij het indienen van zienswijzen tegen een gecoördineerd besluit gaat niet alles goed. De ingediende reacties worden soms ingediend als 'bezwaar', te vroeg ingediend, niet tegen het goede ontwerp-besluit of niet bij de juiste instantie. Uit de strekking van de zienswijze is vaak op te maken waar de zienswijze zich daadwerkelijk op richt en ook vanwege de doorzendplicht, worden de zienswijzen toch op de juiste plaats behandeld. We beschouwen de zienswijzen tijdig te zijn ingediend.

De zienswijze van indiener 3 leidt tot aanpassing van het ontwerp-besluit omgevingsvergunning en van de toelichting maar leidt niet tot wijziging van de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Samenvatting ontvangen zienswijzen en overlegreacties en gemeentelijke reactie

Naam	Gericht tegen welk ontwerpbesluit	Gericht aan	Datum brief	Datum ingeboekt	Zaaknummer
Indiener 1	omgevingsvergunning	gemeente	09-09-2020	10-09-2020	Z/20/071342
Indiener 2	Niet gespecificeerd	B&W, bestuur	26-09-2020	28-09-2020	Z/20/072619
Indiener 3	omgevingsvergunning	B&W	09-10-2020	21-10-2020	Z/20/074680
Indiener 4	hogere grenswaarde en/of omgevingsvergunning	B&W met c.c. raad	27-10-2020	28-10-2020	Z/20/075338



Indiener 1

a. De locatie is ongeschikt

Indiener is van mening dat de locatie totaal ongeschikt is omdat de leuke entree van het dorp verloren gaat.

Indiener is een regelmatige bezoeker van het terreintje en ziet een groot nadeel in de verkeerssituatie. Het verkeer tussen de twee rotondes loopt een paar keer per dag vast. Voor de toekomstige bewoners geeft dit moeilijkheden met in- en uitrijdend verkeer. Aanpassing van de weg brengt hoge kosten met zich mee.

b. De monumentale grote Es en Elzenhaag mogen niet gekapt worden

Indiener wil niet onvermeld laten dat de grote Es en de Elzenhaag monumentaal zijn en niet gekapt mogen worden. Ook de rest van de begroeiën rooien zou zonde zijn.

Reactie gemeente

Deze reactie is gericht tegen de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee een premature zienswijze. Het bezwaar is gericht aan de gemeente. Het bezwaar richt naar zijn aard tegen het ontwerpbestemmingsplan.

- a. *We zijn het met indiener eens dat het nu een leuke entree van het dorp is. Met de groene uitstraling die het gebied straks krijgt, zijn we van mening dat er wederom een mooie – en misschien wel een interessantere - entree ontstaat. We bieden een nieuwe invulling waarbij jongeren de gelegenheid krijgen om in een groene setting te wonen. Het huidige groene karakter wordt versterkt en het gebied blijft openbaar toegankelijk.
Het gaat om 7 bewoners. Het aantal extra verkeersbewegingen van deze bewoners is dusdanig klein dat wij niet verwachten dat dit tot extra problemen in de piekmomenten leidt. Extra maatregelen aan de weg zijn niet nodig.*
- b. *In voorliggend plan worden juist de karakteristieke elementen gehandhaafd of versterkt. De geschiedenis van de plek is leidraad voor de inrichting van het landschap. Op deze wijze krijgt het plangebied meer betekenis. De solitaire Es blijft gehandhaafd en krijgt alle ruimte die de boom verdient. De boom is een mogelijke broedplaats voor de vleermuis en deze wordt gerespecteerd. Ook de karakteristieke elzenhaag blijft intact en vormt juist een structurelement om de landschappelijke kwaliteit te benadrukken. Een 2^e windsingel wordt aangeplant en er worden fruitbomen geplaatst om het historische karakter van de plek te onderstrepen. De locatie wordt omlijst met een benodigde geluidsvoorziening. Deze wordt met zodanige beplanting gerealiseerd dat deze door de verschillende seizoenen heen steeds verschillende uitstralingen heeft.*

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp-besluiten.

Indiener 2

- a. De uitrit wordt drukker tussen de 2 rotondes tijdens de spitsuren. CROW?
- b. Er is kans op geluidsoverlast (geluidsscherm?) en fijnstof door verkeer. Hoe denkt de gemeente dat op te lossen?
- c. De ligging is historisch vanwege de voormalige boomgaard met windschermen (Elzenhaag) en voormalige opslagplaats van de provincie Zuid-Holland;
- d. De Es is monumentaal en staat in het landelijk register. De Elzenhaag komt daarvoor in aanmerking;
- e. Het gebied wordt gebruikt door bewoners van Oud-Beijerland;
- f. Er wordt al ondoordacht omgegaan met de historische ruimtes (met Rustburg als voorbeeld)



Reactie gemeente

Dit bezwaar is gericht aan B&W, burgemeester en bestuur. Gelet op de aard van de opmerkingen, is de reactie meer gericht tegen de planologische maatregel.

- a. Het aantal extra verkeersbewegingen van de 7 bewoners is dusdanig klein dat wij niet verwachten dat dit tot extra problemen in de piekmomenten leidt. Op basis van de CROW-normering gaan we uit van ca 2,4 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Gezien het gebruik van de Langeweg en de N217 als doorgaande ontsluitingswegen worden problemen voor de verkeersafwikkeling op deze wegen niet verwacht*
- b. Er zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Dit leidt tot realisatie van een geluidsscherm van 2 meter hoogte. Het geluidsscherm krijgt een groene uitstraling met beplanting die door de seizoenen heen van karakter veranderd. Het aspect luchtkwaliteit is onderzocht in paragraaf 4.3. van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is rekening gehouden met de luchtkwaliteit als gevolg van verkeer. We concluderen dat er geen sprake is van een grenswaardeoverschrijding van de luchtverontreinigende stoffen. De concentraties van deze stoffen liggen ver onder de normen. Daarom is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.*
- c. De historische aspecten worden gerespecteerd. De structuur met elzenhagen wordt in stand gehouden en er worden zoveel mogelijk fruitbomen teruggebracht. Ook de ligging van de oude provinciale weg komt nadrukkelijker naar voren door de toegangsbrug te gebruiken als entree van het gebied. zie tevens de beantwoording onder 1b.*
- d. Het plan houdt rekening met de Es. Deze blijft gehandhaafd Dit is een mogelijke broedplaats voor de vleermuis en deze wordt gerespecteerd. Met de plaatsing van de huisjes is hiermee rekening gehouden. De karakteristieke elzenhaag blijft in stand.*
- e. Het gebied blijft openbaar toegankelijk en wordt interessanter gemaakt. De woningen hebben een kleine footprint en krijgen geen privétuinen. Er loopt een pad door het gebied heen.*
- f. Dit punt kunnen we niet goed plaatsen. Wij zijn van mening dat we met deze invulling niet ondoordacht omgaan met deze locatie.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp-besluiten.

Indiener 3

- a. Geen architectonische kwaliteit op deze beeldbepalende locatie**
Tijdens het planproces is er regelmatig overleg geweest met de omwonenden. Omdat het plangebied beeldbepalend is gesitueerd bij de zuidelijke toegang tot de bebouwde kom, waren de verwachting voor de landschappelijke/stedebouwkundige en architectonische kwaliteit hooggespannen. Het voorliggende ontwerp van de Tiny Houses is – gezien de gewekte verwachtingen – teleurstellend. Ook de welstandscommissie acht het plan in dit stadium “in strijd met redelijke eisen van welstand”. De gepresenteerde prefab units hebben de uitstraling van recreatiewoningen en niet geschikt voor permanente bewoning in de bebouwde kom. Zeker niet met een levensduur van 30 jaar. Een beeldkwaliteitsplan maakt helaas geen deel uit als kaderstellend document
- b. Ook de uitstraling het geluidsscherm is belangrijk.**
Indiener wil graag op de hoogte worden gehouden van de uitvoering en wijze van onderhoud van de geluidwerende voorziening. Ook dit zou het visitekaartje van de kern Oud-Beijerland moeten zijn.



c. Indiener vulde zijn zienswijze mondeling aan

Tijdens een nader mondeling overleg met de Indiener gaf deze aan deze locatie niet geschikt te vinden voor de huisvestingsopgave, maar als het moet dan in elk geval met een hoog welstandsniveau. Met het plan van Ars Virens had indiener niet zozeer problemen, maar wel met de magere architectonische uitwerking er van. Indiener geeft aan dat hij geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling op zich, maar wel met vormgeving van de huisjes. Volgens indiener is dit niet meer dan een 'noodwoning' of een 'vakantiebungalow'. De indiener geeft aan dat deze ontwikkeling niet bijdraagt aan de goede ruimtelijke ordening van de Hoeksche Waard. Hij maakt zich dan ook zorgen over toekomstige ontwikkelingen binnen de Hoeksche Waard als dit goedgekeurd wordt.

Reactie gemeente

a. Beelbepalende locatie

Ook de gemeente ziet het belang van deze beeldbepalende locatie. Er is weliswaar geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, maar wel een landschappelijk inpassingsplan. De uitvoering is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het voorliggende ontwerp is met een zorgvuldig proces tot stand gekomen waarbij diverse stedenbouwkundige varianten de revue hebben gepasseerd. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp dat de bestaande landschappelijke structuur versterkt. Met het plan maken we een landschap dat betekenis geeft aan een woonambitie en deze omarmt. De geschiedenis van de plek is een leidraad voor de inrichting van het landschap. Op deze wijze krijgt het plangebied meer betekenis. De karakteristieke elzenhaag is een landschappelijke kwaliteit die volledig intact blijft. In het plan is voorzien in fruitbomen waarmee we het historische karakter van het gebied onderstrepen. Een 2^e windsingel wordt aangeplant zodat er meer massa en groene kwaliteit ontstaat. De woningen worden tegen en in een groen decor geplaatst en gaan op in het landschap en zijn in onze optiek daarmee ondergeschikt aan het geheel. Blijft onverlet dat de kwaliteit van de woningen een toegevoegde waarde moeten hebben binnen dit beeld. Onder punt c. gaan we hier nader op in. Tot slot merken we op dat – naast de landschappelijk ambitie – dit experimentele project is ingegeven door een volkshuisvestelijke ambitie van de raad om te voorzien in bijzondere woonvormen die een bijdrage leveren aan betaalbare en duurzame woningen voor o.a. jonge starters.

b. Geluidsscherm

Een geluidsvoorziening van 2 meter hoogte is nodig. De geluidsvoorziening wordt voorzien van beplanting waardoor deze na een periode van groei opgaat in het groene decor. De beplanting wordt zodanig gekozen dat deze weinig onderhoud vergt en er verschillende uitstralingen ontstaan door de seizoenen heen. Het onderhoud van de geluidsvoorziening houdt de gemeente in eigen hand.

c. Architectonische wijziging n.a.v. mondelinge toelichting en advies Welstandscommissie

Zoals we onder punt a. aangaven, nemen we de ambitie uit het landschappelijk inpassingsplan als uitgangspunt. Zowel indiener als de Welstandscommissie hebben ons ervan overtuigd dat de ingediende aanvraag niet aan deze ambitie voldoet. Met name door het materiaalgebruik en de technische detaillering van het ontwerp. Door een éénduidige hoofdvorm (zadeldak) toe te passen wordt het architectonisch concept sterker neergezet en wordt de uitwerking in materialisering en detaillering éenvoudiger en helderder.

Hoewel slechts een beperkt deel van de woningen zichtbaar is (2 woningen langs de Langeweg en slechts een deel van de kap boven de geluidsvoorziening), hechten we belang aan het ambitieniveau van dit experimentele project. Daarom volgen we het advies van de Welstandscommissie op. De aanvraag is op deze punten aangepast.. De commissie Ruimtelijke kwaliteit/welstandscommissie is op 30 maart 2021 akkoord gegaan.



Conclusie

Deze zienwijze leidt tot aanpassing van de architectonische vormgeving van de woningen. Er komt een zadeldak waarbij de hoogte gelijk blijft. Ook de materialisering wordt uitgevoerd in een hogere kwaliteit. De footprint van de woningen blijft gelijk. Dit leidt tot wijziging van het ontwerp-besluit omgevingsvergunning en wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Indiener 4

Indiener – een bewoner die regelmatig langs dit parkje fietst - uit zijn verbazing over een artikel in het AD-Rotterdam waarbij dit een iconisch project genoemd werd. Indiener vraagt zich af waarom de tiny houses juist op deze locatie gepland zijn. De argumentatie is erg defensief gelet op de conclusie: “op basis van onderzoeken is geconcludeerd dat wat betreft milieuaspecten er geen belemmeringen zijn om de locatie definitief aan te wijzen als ontwikkellocatie voor 7 tiny houses”. Indiener kan zich niet voorstellen dat dit de enige plek in Oud-Beijerland of de gemeente Hoeksche Waard is die voor starterswoningen in aanmerking komt. Deze locatie levert geen groot woongenot op voor de bewoners vanwege verkeerslawaaï. Indiener verzoekt om het “Tiny Houses-plan” te heroverwegen en een andere, passender locatie daarvoor te zoeken.

Reactie gemeente

De zienswijze is ingediend bij het college en richt zich tegen het ontwerpbesluit hogere waarde en/of ontwerpvergunning. De aard van de reactie is gericht tegen de herontwikkeling van de locatie zelf. In de gemeente Oud-Beijerland is destijds een locatieonderzoek gedaan naar 25 stukjes openbaar groen en er is een afwegingskader opgesteld. Daarbij is onder andere gekeken naar aspecten van stedenbouwkundige inpassing, minimaal aantal woningen, gebruiksfunctie, eventuele overlast, parkeren, eigen grond van de gemeente etc. Deze locatie scoorde goed op deze punten en daarom is geconcludeerd dat de locatie aan de Zuiderrotonde de meest geschikte locatie is om de eerste tiny houses te realiseren. In de toelichting is dit vermeld in paragraaf 2.2.

De door indiener aangehaalde tekst heeft met name betrekking op de milieutechnische haalbaarheid van het plan en de onderzoeken die daarvoor zijn gedaan. Zoals gezegd is in eerdere hoofdstukken de locatiekeuze toegelicht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp-besluiten.



Staat van wijzigingen

Plannummer bestemmingsplan actualiseren

- Imro-code wijzigen van -ON01 naar -VG01 in het bestemmingsplan

Gewijzigde dakvorm/welstandseisen

- ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt geactualiseerd met nieuwe tekeningen en een positief welstandsadvies d.d. 30 maart 2021.
- toelichting bestemmingsplan: paragraaf 2.2. afbeelding inrichtingsplan en impressies tiny houses aanpassen. Bijlage 1 vervangen voor nieuw landschapsplan..
- regels bestemmingsplan: bijlage 1 genoemd in artikel 3.3.1. lid a wordt vervangen voor een nieuwe versie van het landschapsplan (woningen met zadeldak).

Overige wijzigingen Toelichting:

- paragraaf 4.6. Stikstofonderzoek actualiseren. Naar aanleiding van nieuwe normering en rekenmethode is het uitvoeren van een stikstofonderzoek alsnog nodig. Dit onderzoek van buro DB d.d. 19-01-2021 (NOT211607131-01) is akkoord bevonden door OZHZ en wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

- paragraaf 4.7. Verkeer aanpassen.

Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen was rekening gehouden met 'vrijstaande koopwoningen'. Dit zijn over het algemeen grotere woningen in het duurdere segment en niet representatief voor tiny houses. Gezien de aard en doelgroep van de woningen stellen we dit bij naar een meer passende normering. Dit leidt niet tot aanpassing van de conclusies.

De volgende tekst vervangen: *"Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Langeweg. Het maximale kencijfer voor een vrijstaande koopwoning bedraagt 8,6 verkeersbewegingen (kencijfers CROW, matig stedelijk, rest bebouwde kom). De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie bedraagt $8,6 * 7 = 60,2$ verkeersbewegingen. Gezien het gebruik van de Langeweg en de N217 als doorgaande ontsluitingswegen worden problemen voor de verkeersafwikkeling op deze wegen niet verwacht"*

Hiervoor in de plaats komt de tekst: *"Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Langeweg. Het maximale kencijfer voor dit type woning bedraagt 2,4 verkeersbewegingen (kencijfers CROW, maximaal, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, kamerverhuur zelfstandig/tiny house). De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie bedraagt $2,4 * 7 = 16,8$ verkeersbewegingen. Gezien het gebruik van de Langeweg en de N217 als doorgaande ontsluitingswegen worden problemen voor de verkeersafwikkeling op deze wegen niet verwacht"*

- paragraaf 5.1.2. inspraak en vooroverleg actualiseren