

## Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Oost Kinderdijk 209 d.d.08-12-2021

In deze zienswijze nota worden de ingekomen zienswijze in het kader van ontwerpbestemmingsplan "Oost Kinderdijk 209" samengevat en beantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 januari 2021 tot donderdag 18 februari 2021 ter inzage gelegen voor een ieder.

Er zijn 2 zienswijzen / reacties binnen gekomen van overleg partners.

Er zijn 9 zienswijzen binnen gekomen, deze zijn tijdig binnen gekomen en ontvankelijk.

Als daartoe aanleiding is, is per zienswijze in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen aan te passen. In de samenvatting is een beknopt overzicht van de wijzigingen opgenomen.

### Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid

1. De veiligheidsregio adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare ventilatie.

*Reactie: Deze zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. Echter de woningen in het plan zullen worden voorzien van mechanische ventilatie zodat het systeem kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit.*

2. Er dient voldaan te worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019.

*Reactie: Deze zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. Echter bij de inrichting van het plangebied zal voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).*

3. De veiligheidsregio wil graag betrokken blijven bij het inrichtingsplan van het gebied om de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door hulpverleners te kunnen optimaliseren.

*Reactie: Deze zienswijze heeft niet direct betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. Echter bij de inrichting van het plangebied zal er overleg met de Veiligheidsregio plaats vinden met betrekking tot de zelfredzaamheid.*

**Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.**

### Waterschap Rivierenland

1. Op de verbeelding willen ze graag de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – dijk – 1'en 'Vrijwaringszone – dijk – 2' zijn opgenomen zien.

*Reactie: De gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – dijk – 1'en 'Vrijwaringszone – dijk – 2' zijn opgenomen.*

2. Diverse begrippen zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en water toevoegen in de toelichting

*Reactie: Overeenkomstig de zienswijze wordt bij de bestemmingen 'tuin' (artikel 3) en 'wonen' (artikel 5) naast 'water' ook 'waterhuishoudkundige voorzieningen' mogelijk gemaakt worden en wordt bij de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' (artikel 4) 'water' toegevoegd aan lid 4.1.e.*

*Toelichting: Dit is een toevoeging aan de bepalingen in 'wonen:' en 'verkeer- en verblijfsgebied uit geldende 'herstelplan Alblasserdam'*

3. Het waterschap ziet graag dat bouwen buiten het profiel van vrije ruimte opgenomen wordt in de toelichting.

*Reactie: In de toelichting is de volgende tekst opgenomen:*

*Het plangebied ligt in de (buiten)beschermingszone van de primaire kering. Voor de bescherming van deze zones wordt in het bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen: 'Vrijwaringszone – dijk – 1' en 'Vrijwaringszone – dijk – 2' opgenomen'.*

4. Het waterschap ziet graag een verhardingsbalans opgesteld op basis waarvan de water compensatie berekening kan plaatsvinden.

*Reactie:*

*In de bestaande situatie is er 2.406 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aan gebouwen en overige verhardingen aanwezig en is er 57 m<sup>2</sup> water en 280 m<sup>2</sup> groen aanwezig.*

*In de nieuwe situatie is er 1.948 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aan gebouwen en overige gebouwen aanwezig en is er 57 m<sup>2</sup> en 738 m<sup>2</sup> groen aanwezig.*

*Voor de nieuwe situatie is er rekening gehouden met de aangegeven vuistregels van het waterschap en is er 70% verharding gerekend voor een vrijstaande woning en 80% verharding voor een twee onder 1 kap woning. Dit is opgenomen in toelichting.*

*Zie ook onderstaande tabel.*

COMPENSATIE BEREKENING - VAN ES ARCHITECTEN			
PROJECTNUMMER	151583	ONTWIKKELING 6 WONINGEN OOST-KINDERDIJK 209 ALBLASSERDAM	
PROJECT			
DATUM	8-1-2020		
<b>Bestaande toestand</b>		<b>Nieuwe toestand</b>	
Bebouwd oppervlakte bestaand	: 1125,00 m <sup>2</sup>	Bebouwd oppervlakte woning OK 209	: 109,00 m <sup>2</sup>
Verhardingen	: 1281,00 m <sup>2</sup>	Verhardingen	: 718,00 m <sup>2</sup>
		Percelen 2 onder 1 kap (verhard) 80%	: 650,00 m <sup>2</sup>
		Percelen vrijstaand (verhard) 70%	: 471,00 m <sup>2</sup>
<b>Verhard oppervlakte</b>	<b>: 2406,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Verhard oppervlakte</b>	<b>: 1948,00 m<sup>2</sup></b>

*Ter plaatse van het gedeelte natuur worden er geen wijzigingen toegepast dus dit gedeelte van het perceel laten we buiten beschouwing.*

**Conclusie: Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding het plan op onderstaande punten aan te passen:**

*In de toelichting is paragraaf 4.6 Waterhuishouding is op onderdelen aangepast*

*Op de verbeelding is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is vervangen door een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk – 1' en 'Vrijwaringszone – dijk – 2'*

*In de regels is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering verwijderd en zijn de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – dijk – 1' en 'Vrijwaringszone – dijk – 2' zijn toegevoegd*

## Zienswijze 1

### 1. Financieel gedreven project

Indiener meent dat het hier gaat om een 'financieel gedreven project'. Er zou meer rekening moeten worden gehouden met de omgeving, in het bijzonder het landschap en de natuur.

*Reactie: Het betreft hier een particuliere ontwikkeling. In de ontwikkeling is rekening gehouden met het bestaande landschap en natuur. Er is bewust gekozen voor neutrale natuurlijke materialisatie met accenten. Er is rekening gehouden met de omgeving door de woningen zo optimaal mogelijk te ontwerpen zodat deze opgaan in het huidige landschap. De gebruikte materialen dragen daar aan bij.*

### 2. Woon- en leefklimaat en privacy

Indiener meent dat de voorgenomen herontwikkeling ten koste gaat van diens woon- en leefklimaat. De ontwikkeling leidt tot inkijk in diens woning en zorgt voor verlies van privacy. Daarnaast is er verlies van vrij uitzicht.

*Reactie: In de plannen is er rekening gehouden met het woon- en leefklimaat en privacy van de omwonenden. Aan de westzijde van de woningen zijn er beperkt gevelopeningen aanwezig. Aan de oostzijde van de woningen zijn er gevelopeningen in de slaapkamers gerealiseerd. Deze gevelopeningen zijn benodigd voor minimale daglichttoetreding vanuit het bouwbesluit. Op de perceelsgrens aan de oostzijde zijn diverse bestaande bomen aanwezig die enerzijds zorg dragen voor een groene afscheiding, maar anderzijds ook de privacy waarborgen. Op de perceelsgrens aan de westzijde, zoals in het voortraject besproken met de omwonenden en de gemeente, zal in overleg met de omwonenden een erfafscheiding worden gerealiseerd. De uitvoering van de erfafscheiding van 2 meter hoog wordt in overleg met de omwonenden bepaald. Op de perceelsgrens aan de noordzijde van het plan is een natuurstrook aanwezig. Deze natuurstrook wordt gehandhaafd. De woningen zijn op een dusdanige afstand van de omliggende percelen gepositioneerd zodat er sprake is van goede ruimtelijke ordening in een kleine ontwikkeling op een voormalige bedrijfsbestemming. Indiener kan altijd een verzoek om planschade indienen indien hij van mening is dat hij in zijn rechten wordt aangetast.*

### 3. Bouwvolume

Indiener is van mening dat het project de bestaande oppervlakten van de bebouwing niet mag overschrijden en dat aan- en uitbouwen daarbij zijn inbegrepen. Indiener is van mening dat het voorgenomen plan niet voorziet in een garantie dat hier in wordt voorzien.

*Reactie: In het plan is er rekening gehouden dat de nieuwe bebouwing qua vierkante meters en kubieke meters niet groter is dan wat volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Volgens het vigerend bestemmingsplan mag dit 1.378 m<sup>2</sup> en 7.597 m<sup>3</sup> bedragen. De nieuwe bebouwing bedraagt 668 m<sup>2</sup> en 3.507 m<sup>3</sup>.*

*In het kader van vergunningsvrije bouwwerken mag er ter plaatse van de woningen in totaal 396 m<sup>2</sup> vergunningvrij worden bijgebouwd. Dit betekent dat in totaal de bebouwde oppervlakte 1.064 m<sup>2</sup> zal bedragen. Het is echter niet waarschijnlijk dat dit in totaal vergunningsvrij wordt bijgebouwd, daar waar de regels van vergunningsvrij bouwen naast het aantal te bouwen vierkante meters nog ook beperkingen oplegt over de bouwhoogte en afstand vanaf de woning en tot de woning. Zo mag er aan de woning maar maximaal 4 meter diep worden aangebouwd. De ruimte die dan nog over zal blijven voor een vrijstaand vergunningsvrij bouwwerk is dan klein. Door het wijzigen van het bestemmingsplan naar wonen wordt het maximale bouwvolume minder dan wat volgens het geldende*

*bestemmingsplan mogelijk is. Minder verstening ter plaatse draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening.*

	<b>Bebouwd oppervlak m2</b>	<b>Bebouwde inhoud m3</b>
<i>Maximaal mogelijk vigerende bestemmingsplan</i>	1.378	7.597
<i>Nieuwe bebouwing</i>	668	3.507

4. **Bouwhoogte**

Indiener is van mening dat de voorgenomen bouwhoogte onvoldoende aansluit bij de woningen in de omgeving. Waardoor het uitzicht van indiener vanuit de woning wordt aangetast. Indiener is van mening dat er een eenduidige bouwhoogte in de omgeving gehanteerd dient te worden.

*Reactie: In het plan is rekening gehouden met een bouwhoogte die past binnen de woonomgeving. De bouwhoogte is afgestemd op de bestaande bebouwing van de woningen gelegen aan Noord- en Landzigt welke zich bevinden ten westen van de locatie. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze woningen een bouwhoogte van 5 meter opgenomen. De bouwhoogte van het plan blijft onder de hoogte van de woningen gelegen aan Noord- en Landzigt maar ook onder de thans geldende hoogte. Ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan. De voorgenomen bouwhoogte van 6,5 en 5 meter is dan ook lager dan in het huidige plan is toegestaan. Er is derhalve rekening gehouden met bestaande zichtlijnen.*

5. **Akoestisch rapport**

Indiener is van mening dat er een onjuist en onzorgvuldig tot stand gekomen onderzoek aan voorgenomen plan ten grondslag ligt.

*Reactie: De in deze rapportage opgenomen geluidbelastingen voor het prognosejaar 2030 zijn berekend volgens standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Dit voldoet derhalve aan de eisen van de wet.*

6. **Milieu en flora en fauna**

Indiener is anders dan het college van burgemeester en wethouders van mening dat de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu waardoor het opstellen van een milieu effectrapportage noodzakelijk is. Indiener stelt dat de komst van woningen een negatieve invloed heeft op de nabije omgeving en de daar aanwezige planten en dieren en dat deze gevolgen onvoldoende zijn onderzocht.

*Reactie: Zoals in paragraaf 4.11 van het bestemmingplan is gemotiveerd is een milieueffectrapportage niet noodzakelijk vanwege de geringe impact van het project. De kleinschaligheid, de toevoeging van 6 woningen, van het project is daarvoor de voornaamste factor. Tevens is van belang dat er op dit moment een bedrijfsbestemming op het perceel zit, welke bestemming door de ontwikkeling wordt weg bestemd. Hetgeen een verbetering voor de omgeving op levert.*

7. **Relatie andere projecten**

Daarnaast is indiener van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met het andere projecten die op korte afstand van elkaar ontwikkeld zijn of dit in de nabije toekomst

worden. Er is volgens indiener onvoldoende rekening gehouden met de cumulatieve invloed van deze projecten en een deugdelijke motivering ontbreekt volgens indiener.

*Reactie: In de zienswijze worden een aantal projecten aan de Oost Kinderdijk genoemd. Dit project geeft een kwalitatieve meerwaarde in het gebied omdat er een bedrijfsbestemming in het midden van een woongebied wordt verwijderd. Er is dan ook geen cumulatie met andere projecten maar een opwaardering van het gebied ter plaatse.*

## 8. Ontsluiting en verkeersbewegingen

Indiener is van mening dat er sprake is van een sterke toename van verkeersbewegingen waardoor het plan niet voldoet aan de eisen in het principeverzoek. Daarnaast vormt de toename van de verkeers- en parkeerdruk vormt volgens indiener een inbreuk op het beschermd dorpsgezicht.

*Reactie:*

### *Verkeersbewegingen*

*Het aantal verkeersbeweging is aan de hand van de voorliggende CROW richtlijnen bepaald. Voor de projectlocatie geldt een matig stedelijk gebied in de categorie schil centrum. De verkeersbewegingen kunnen aan de hand van deze uitgangspunten op de volgende wijze worden berekend.*

- *Aantal verkeersbewegingen berekend conform de CROW richtlijnen van de huidige bedrijfsbebouwing inclusief woning Oost-Kinderdijk 209.*
  - *Voor bedrijfs wat arbeidsextensief en bezoekers extensief is geldt er een maximale norm van 5 verkeersbewegingen per 100 m2 BVO. Dit betekent dat er voor de huidige bebouwing 51 verkeersbewegingen plaats kunnen vinden.*
  - *Voor de bestaande woning geldt een norm voor koophuis tussen/hoek 7,3 parkeerbewegingen.*
  - *In totaal zal er dus voor de huidige norm 59 verkeersbewegingen plaats vinden.*
- *Aantal verkeersbewegingen berekend conform de CROW richtlijnen van de huidige maximale mogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan*
  - *Voor de maximale bouwmogelijkheid van 1.378 m2 BVO betekent dat er 69 verkeersbewegingen mogelijk zijn. Tezamen met de 7,3 verkeersbewegingen van de woning aan Oost-Kinderdijk 209 zijn dit 78 verkeersbewegingen.*
- *Aantal verkeersbewegingen conform tellingen van de huidige bedrijfsbebouwing inclusief woning.*
  - *In de maanden januari, februari en maart 2019 zijn er door de initiatiefnemer tellingen verricht. Hieruit is naar voren gekomen dat er gemiddeld 37 verkeersbewegingen zijn waargenomen.*
- *Aantal verkeersbewegingen berekend conform de huidige CROW richtlijnen voor de nieuwe bestemming.*
  - *Voor de vrijstaande woning geldt een verkeersgeneratie van 8,6 per woning en voor een twee-onder-een kap woning geldt een verkeersgeneratie van 8,2 per woning. Dit betekent dat er 50 verkeersbewegingen zullen plaatsvinden conform de norm. Dit is minder dan de 59 verkeersbewegingen van de huidige bebouwing en minder dan dat het bestemmingsplan maximaal toelaat. Derhalve zijn dit wel meer bewegingen dan de gemiddelde telling van 37 van het voorjaar van 2019. Dit is wel een momentopname geweest.*

*Het aantal verkeersbewegingen in werkelijkheid voor de nieuwe bestemming kan niet worden bepaald. Dit zou ook minder kunnen zijn dan de maximale norm waarmee gerekend is. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen afnemen op basis van de kencijfers van de CROW. Naar aanleiding van de zienswijze is de bovengenoemde tekst opgenomen in de toelichting bij verkeersgeneratie en is tabel 4.1 aangepast.*

*In het advies van de gemeente op 5 oktober 2011 luidde het advies ten aanzien van de ontsluiting als volgt:*

#### *Ontsluiting naar de wijk*

*Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het dringende verzoek om het plan te ontsluiten richting de wijk en dus niet naar de dijk. In het kader van het dijklintproject wordt er gewerkt aan vermindering van het verkeer op de dijk, en aan vermindering van het aantal erfaansluitingen. Dit plan zorgt voor nieuwe aansluitingen en zou ontsloten kunnen worden naar de W.B. van de Veldenstraat net zoals dit elders binnen de gemeente wordt uitgevoerd. Het plan is verkeerskundig niet akkoord en dient ontsloten te worden via de W.B. van der Veldenstraat.*

*Deze gedachte staat wel haaks op hetgeen dat de bebouwing niet verder de natuur in mag worden gebouwd. Deze dient vrij te zijn, met een realiseren van een weg naar de W.B. van der Veldenstraat gaat er natuur verloren en is niet wenselijk.*

*Naast de ontsluiting richting de dijk en/of de Rivierenbuurt is er in het verleden ook gekeken naar een gecombineerde ontsluiting waarbij de ingaande ontsluiting anders is dan de uitgaande ontsluiting. Een dergelijk voorstel is niet acceptabel, omdat dit verwarrend werkt bij de weggebruikers. Hierbij ontstaat het risico dat er zoekgedrag ontstaat en dat de weggebruikers minder alert zijn op het overige verkeer. Tevens ontstaat hierbij het risico dat weggebruikers de verplicht rijrichting gaan negeren en daarbij onverwachte en gevaarlijke situaties ontstaan. Destijds heeft de verkeerskundige van de gemeente onderstaand gemotiveerd.*

*Een ontsluiting via de wijk is ongewenst omdat:*

- De weg zal moeten worden aangebracht op de bestemming natuur.*
- De aansluiting op de Rivierenbuurt betreft twee eenrichtingsverkeerswegen. Dit betekent dat er verwarring kan ontstaan zoals hierboven omschreven.*
- Er vanuit welstand is opgemerkt dat de bebouwing grenst aan een traditionele stoepverkaveling. Vanuit deze traditionele stoepverkaveling (belangrijkste bebouwing op de dijk en ondergeschikte bebouwing langs een haaks op de dijk geplaatste smalle weg) een ontsluiting op de Oost Kinderdijk voor de hand ligt. Een ontsluiting aan de achterzijde via W.B. Van ader Veldenweg is in deze structuur onlogisch.*
- Het advies van het 2<sup>e</sup> principeverzoek op 1 februari van 2017 is om de woningen te ontsluiten aan de Oost-Kinderdijk.*

*Omdat de nieuwe woonfunctie minder verkeersbewegingen genereert dan de huidige bedrijfsfunctie is een ontsluiting naar de dijk te overwegen. Middels de CROW normen is aangetoond dat de verkeersbewegingen niet toenemen ten op zichte van de huidige bedrijfsfunctie.*

*Voor de ontsluiting aan de dijk worden de volgende maatregelen genomen:*

- Er wordt een visuele drempel gerealiseerd ter hoogte van de inrit over de volledige breedte.*

- De pianomarkering zal 1 meter na de inrit blokken worden aangegeven
- De bliksemschicht markering dient verwijderd te worden en verlegd te worden naar voor de nieuw te realiseren visuele drempel.
- De uitstraling zal conform de overige visuele drempels op de dijk zijn.
- Om het fiets en voetverkeer veilig gebruik te laten maken van het pad aan de rivierzijde zal er een trap/fietsopgang gerealiseerd worden.
- De entree van de woning aan Oost-Kinderdijk 209 zal worden verplaatst van de zijkant naar de voorzijde zodat er een bredere uitweg ontstaat.
- Er zal een horizontaal vlak worden gemaakt van 5 meter. De breedte van de stoep bedraagt 2,65 meter. In totaal is er een opstelruimte van 7,65 meter. De helling blijft dan nagenoeg gelijk.
- De hellingshoek is gevisualiseerd middels 3D afbeeldingen.

Met het doorvoeren van de bovenstaande punten ontstaat er een veilige ontsluiting. Dit betekent dat de thans in het bestemmingsplan doorgevoerde ontsluiting veilig en doelmatig is en omdat de woning op nummer 209 blijft staan ook het beschermd dorpsgezicht niet aan tast.

#### *Parkeerbehoefte*

*Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de CROW, ASVV 2012. Hieraan wordt binnen het plan voldaan.*

#### 9. 2<sup>e</sup> lijnsbebouwing,

Indiener is van mening dat er een afspraak bestaat om geen 2<sup>e</sup> lijns bebouwing toe te staan langs het dijklint.

#### *Reactie:*

*Het plan is meermaals beoordeeld door de erfgoedcommissie/welstandscommissie op de volgende data:*

- 23 september 2015
- 6 februari 2018
- 27 augustus 2019

*Hieruit is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de 2<sup>e</sup> lijnsbebouwing.*

*Voorwaarde is wel dat de woning gelegen aan de Oost-Kinderdijk 209 blijft behouden in verband met het beschermd dorpsgezicht ter plaatse. Overigens is er reeds 2<sup>e</sup> lijnsbebouwing en bewoning ter plaatse aanwezig.*

***Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting Tabel 4.1 aangepast aan jaar 2021 en de verkeersbewegingen; daarnaast zijn de cijfers in Paragraaf 4.8 betreffende de verkeersgeneratie nader toegelicht en aangescherpt. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.***

#### **Zienswijze 2**

##### 1. Tot stand komen plan Oost-Kinderdijk

Indieners zijn van mening dat er ondanks genoemde bezwaren en knelpunten door omwonenden hier in de planvorming geen gevolg aan is gegeven.

*Reactie: Het ontwerp bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen. Immers vanaf juni 2015 heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden. Het plan is onder andere aan gepast van*

zeven naar zes woningen. Ook heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de omgeving.

## 2. Wonen in put/Hoogteverschil

Indieners zijn van mening dat de hoogte van het perceel waarop woning 'A' gepositioneerd is zal zorgen voor wateroverlast en onaanvaardbare schaduwwerking.

*Reactie: De positie van de 1<sup>e</sup> woning is ontstaan doordat vanuit de regels van het waterschap wordt geëist om boven het profiel van vrije ruimte te blijven.*

*De positie van de woning is acceptabel daar waar deze verder vanaf de zijdelingse perceelsgrens begint ten op zichte van de bestaande bebouwing. De woning komt in totaal hoger te liggen dan de bestaande bebouwing, met dien verstaande dat de nieuwe bebouwing verder van de zijdelingse perceelsgrens komt te liggen.*

*De bestaande bebouwing staat nagenoeg op de perceelgrens en de totale hoogte van de nieuwe woning met erfafscheiding wordt dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.*

*Daarnaast krijgt deze woning een terras zodat de tuin niet in zijn geheel hoeft te worden opgehoogd. Het gedeelte onder het terras kan in de schuinde van het talud meelopen. De ophoging van grond wordt daarmee ter hoogte van de perceelsgrens lager dan ter plaatse van de nieuw te bouwen woning.*

*De hoogte verschillen zullen middels prefab betonnen keerwanden worden opgevangen. Dit is in de huidige situatie op het eigen perceel van de initiatiefnemer ook als zodanig ingericht.*

*Voor het afvoeren van hemelwater zal er op het eigen terrein een afvoer worden gerealiseerd zodat het naburige perceel geen hinder ondervindt van overtalig hemelwater. De detailuitwerking van deze oplossing maakt deel uit van de omgevingsvergunning die formeel kan worden aangevraagd als de bestemmingsplanprocedure is afgerond en maakt derhalve dus nu geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure.*

## 3. Privacy/bezoning

Daarnaast zijn indieners van mening dat door de positie van woning 'A' de privacy van indieners onevenredig wordt aangetast. Ook is het blinderen van de achtergevel niet opgenomen in de planregels waardoor indieners van mening zijn dat de privacy daardoor zal worden aangetast wanneer een handhavingsverzoek niet tot de juridische mogelijkheden behoort.

*Reactie: De architect heeft een bezonningstudie gemaakt van de huidige situatie, nieuwe situatie en de situatie die het huidige bestemmingsplan toelaat om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft een minimaal effect op bezonning van belendende percelen.*

## 4. Ontsluiting

Indieners zijn van mening dat de ontsluiting ervoor zorgt dat de verkeersveiligheid niet kan worden gewaarborgd en dat de ontsluiting niet conform het landelijke en gemeentelijke beleid is.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

**Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting Tabel 4.1 aangepast aan jaar 2021 en de verkeersbewegingen; daarnaast zijn de cijfers in Paragraaf 4.8 betreffende de verkeersgeneratie nader toegelicht en aangescherpt. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.**

### Zienswijze 3

1. Is er sprake van inpassing?

Indieners zijn van mening dat er geen sprake is van 'inpassing' maar van 'aanpassing' waardoor de betrokkenheid van de provincie volgens indieners groter zou moeten zijn.

*Reactie: Er is sprake van inpassing daar waar de huidige bedrijfsfunctie plaats maakt voor een woonfunctie. De plannen zijn uiteraard ook besproken met de Provincie Zuid-Holland. Het ontwerp is formeel voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en zij hebben geen (inhoudelijke) reactie gegeven.*

2. Aansluiting aan het weiland met bestemming Natuur 1 en overgangszone.

Indieners zijn van mening dat de ontsluitingsweg niet door het naastgelegen weiland mag lopen.

*Reactie: De weg zal stoppen ter plaatse van de scheiding. De verbeelding is op dit punt leidend en duidelijk. Het betreffende plaatje is gebruikt in het flora- en fauna onderzoek en derhalve niet leidend voor het toedelen van de bestemmingen.*

3. Inrichting Weiland.

Daarnaast zijn indieners van mening dat bij de inrichting van het perceel voorkomen moet worden dat het naastgelegen weiland wordt gebruikt als 'trapveldje of barbecue-zone' en dat de natuur versterkt zou moeten worden.

*Reactie: Alle gronden zullen worden ingericht overeenkomstig de bestemming.*

4. Geen brug naar park Huis te Kinderdijk

Indieners zijn van mening dat er geen brug gerealiseerd mag worden voor de bewoners om het park Huis te Kinderdijk direct te mogen bereiken.

*Reactie: Door een verbinding te maken tussen Huis te Kinderdijk en het aangewezen natuurgebied aan Oost-Kinderdijk 209 wordt het gebied vergroot en zijn er meerdere wandelroutes mogelijk. Door deze twee gebieden met elkaar te verbinden wordt de natuur versterkt. In overleg met de Groene Long is afgestemd dat het pad enkel toegankelijk is voor voetgangers en niet voor fietsers en/of brom- en snorfietsen. Dit ter bescherming van Huis te Kinderdijk.*

5. Natuur inclusief

Indieners zijn van mening dat er meer natuurvriendelijke maatregelen dienen te worden getroffen zoals aangepaste straatverlichting.

*Reactie: In het plan is met de vegetatiedaken rekening gehouden met de natuur. Met de inrichting van de verlichting en de inrichting van het geheel kan er ook rekening worden gehouden. Bij natuur inclusief bouwen wordt erop gedoeld dat er in de tuinen en de openbare ruimte rekening gehouden wordt met de biodiversiteit in het plangebied aanwezig is. Zo kunnen er vleermuiskasten opgehangen worden en kan de beplanting aangepast worden op die omgeving.*

**Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.**

#### Zienswijze 4

Tot stand komen plan Oost-Kinderdijk

Indieners zijn van mening dat er bij de totstandkoming van het plan onvoldoende mogelijkheden zijn geboden aan indieners om te communiceren met initiatiefnemer.

*Reactie: Er is naar onze mening een zorgvuldige tot stand komen van het ontwerp bestemmingsplan geweest. Vanaf juni 2015 heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden. Het plan is onder andere aangepast van zeven naar zes woningen. Ook heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de omgeving.*

1. Oppervlakte en vergunningsvrij bouwen

Indieners hebben sterke twijfels of het huidige plan binnen het bestaande bebouwde oppervlak en inhoud blijft.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 4.*

2. Misleidende beeld hoogte

Daarnaast zijn indieners van mening dat er sprake is van een misleidende verbeelding. De nieuwbouw zou in werkelijkheid veel hoger zijn dan de huidige bebouwing.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 4.*

4. Privacy

Indieners zijn van mening dat door het verplaatsen van de slaapkamers naar de oostzijde het probleem is verplaatst waardoor er alsnog sprake is van een inbreuk op de privacy.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 2.*

5. Beschermd dorpsgezicht

Daarnaast zijn indieners van mening dat het aantal huizen dat wordt gebouwd de verstedelijking versterkt waardoor het beschermd dorpsgezicht wordt aangetast.

*Reactie: Doordat de woning gelegen aan de Oost-Kinderdijk 209 behouden blijft het beschermd dorpsgezicht ter plaatse in stand. Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 9.*

6. Duurzaamheid

Indieners zijn voornemens dat de duurzaamheidsagenda die ziet op het terugdringen van fijnstof niet kan worden bereikt wanneer er een toename is van voertuigbewegingen.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

7. Akoestisch onderzoek

Indieners zijn van mening dat er sprake is van een onjuiste berekening in het akoestisch rapport.

*Reactie: De in deze rapportage opgenomen geluidbelastingen voor het prognosejaar 2030 zijn berekend volgens standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Dit voldoet derhalve aan de eisen van de wet.*

8, 10 en 11. Uitrit

Indieners zijn van mening dat de tot nu toe genomen maatregelen voor de uitrit niet bijdragen aan een veilige ontsluiting op de dijk.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

9. Inrit

Daarnaast zijn indieners van mening dat de inrit niet geschikt is om de woonwijk te ontsluiten.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

12 en 13. Verkeersbewegingen

Indieners zijn van mening dat er sprake is van een zeer sterke toename van verkeersbewegingen niet voldoet aan de eisen van het principeverzoek.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

14. Notarieel vastleggen diverse zaken

Indieners zijn van mening dat afspraken notarieel vast dienen te worden gelegd.

*Reactie: Het notarieel vastleggen van afspraken tussen omwonenden maakt geen deel uit van een bestemmingsplanprocedure.*

15. Overschrijden natuurgrens

Indieners zijn daarnaast van mening dat de natuurgrens bij woning '1' wordt overschreden.

*Reactie: De bestaande natuurgrens wordt niet overschreden de bebouwing blijft binnen de contouren van de huidige bedrijfsbestemming.*

16. Hoogte

Indieners zijn van mening dat de verhoogde damwand voor overlast zal zorgen.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 4.*

17. Reactie op gemeente stoel van ontwikkelaar

Indieners zijn van mening dat de gemeente op de stoel van projectontwikkelaar is gaan zitten in plaats van de belangen van alle burgers te behartigen.

*Reactie: Als gemeente zitten wij niet op de stoel van de ontwikkelaar. Sinds juni 2015 loopt dit plan en heeft de gemeente aangegeven dat er goede afstemming met de omgeving plaats moet vinden. Dit is ook gebeurd.*

18. Uitgangspunt principeverzoek 5 oktober 2011 leidend

Indieners zijn van mening dat het resultaat van het principeverzoek van 5 oktober 2011 leidend is en vragen zich af waarom een eventueel positief besluit te 'matchen' is met de ingediende plannen betreffende het bouwen van de woningen.

*Reactie: Aan al deze punten wordt voldaan:*

- *Het volume van de nieuwe bebouwing mag niet meer inhoud bevatten dan de aanwezige bebouwing, alle bedrijfsbebouwing dient te worden verwijderd.*
- *De woning mogen niet dieper het groene hart insteken dan de huidige bedrijfsgebouwen minimaal op dezelfde afstand van de kwelsloot en de landzichtbebouwing. De hoogte*

*wordt beperkt door een schuine lijn te trekken over de bebouwing van de hoogst aanwezig nok van de dijkwoning tot het midden van het wateroppervlak van de kwelsloot.*

- *Verkeer zie zienswijze 1 onder 8.*
- *Parkeerbalans voldoet*
- *Welstand is niet in strijd.*

#### 19. Verkeersdeskundige.

Indieners zijn van mening dat er informatie betreffende het advies van een verkeersdeskundige is achtergehouden.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

**Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting Tabel 4.1 aangepast aan jaar 2021 en de verkeersbewegingen; daarnaast zijn de cijfers in Paragraaf 4.8 betreffende de verkeersgeneratie nader toegelicht en aangescherpt. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.**

#### Zienswijze 5

##### 1. Ontsluiting

Indiener is van mening dat de ontsluiting op de dijk niet geschikt kan worden geacht en als ongewenst wordt beschouwd.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

##### 2. Huis nr 1.

Daarnaast is indiener van mening dat het eerste huis inbreuk maakt op de privacy.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 2.*

##### 3. Het niet vast leggen van de voorwaarden waarop de bouw moet voldoen nu en in de toekomst.

Indiener is van mening dat het plan zoals dat is gepresenteerd geen waarborgen bevat om de privacy te waarborgen.

*Reactie: De detailuitwerking van nadere onderdelen maakt geen deel uit van een bestemmingsplanprocedure. Derhalve zijn dakopbouwen verboden en is in de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.*

*Binnen het plan is reeds voorzien om de badkamers te voorzien van ondoorzichtige beglazing. Ter plaatse van de slaapkamers is dit niet mogelijk daar waar er moet worden voldaan aan de eisen vanuit het bouwbesluit.*

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 2.*

**Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.**

#### Zienswijze 6

##### 1. Participatie

Indieners zijn van mening dat de voorgenomen plannen niet voldoende zijn besproken met omwonenden.

*Reactie: Er is naar onze mening een zorgvuldige tot stand komen van het ontwerp bestemmingsplan geweest. Vanaf juni 2015 heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden. Het plan is onder andere aangepast van zeven naar zes woningen. Ook heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de omgeving.*

2. Natuur onder druk

Daarnaast hebben indieners twijfels hoe het plan bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving van bewoner gezien de ligging in een natuurgebied.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 10.*

3. Waterstaat, woning nr 1.

Indieners zijn van mening het bouwen van de woningen in het gebied zorgt voor een verhoogd risico voor de bescherming tegen wateroverlast.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 2 onder 2.*

4. Verkeersveiligheid.

Daarnaast zijn indieners van mening dat de infrastructuur van de woningen de dijk in negatieve zin aantasten.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8. Fietsers dienen over het fietspad te fietsen en niet over het voetpad.*

5. Privacy

Indieners zijn van mening dat de zijgevel van woning 'type A' voor privacyhinder zal zorgen.

*Reactie: Korthedshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 2.*

6. Indieners zijn van mening dat de gemeente zorgt dient te dragen voor het op veilige en gecertificeerde wijze slopen van de bestaande bouw.

*Reactie: Er dient verder qua de bouw te worden voldaan aan de regels van het bouwbesluit en daar zal de gemeente op handhaven.*

***Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting Tabel 4.1 aangepast aan jaar 2021 en de verkeersbewegingen; daarnaast zijn de cijfers in Paragraaf 4.8 betreffende de verkeersgeneratie nader toegelicht en aangescherpt. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.***

### **Zienswijze 7**

1. Communicatie/participatie

Indiener is van mening dat er onvoldoende communicatie en overleg is geweest over de voorgenomen ontwikkeling.

*Reactie: Er is naar onze mening een zorgvuldige tot stand komen van het ontwerp bestemmingsplan geweest. Vanaf juni 2015 heeft er reeds vooroverleg plaatsgevonden. Het plan is onder andere aangepast van zeven naar zes woningen. Ook heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de omgeving.*

2. Verkeersbewegingen en verkeersveiligheid

Daarnaast is indiener van mening dat de ontsluiting op de dijk onveilig is en dat het aantal verkeersbewegingen hoger is dan het genoemde aantal bewegingen.

*Reactie: Korteidshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

**Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting Tabel 4.1 aangepast aan jaar 2021 en de verkeersbewegingen; daarnaast zijn de cijfers in Paragraaf 4.8 betreffende de verkeersgeneratie nader toegelicht en aangescherpt. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.**

**Zienswijze 8**

1. Woning 1

Indieners zijn van mening dat woning 'A' te hoog is en dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar eventuele negatieve effecten van woning 'A'.

*Reactie: Korteidshalve wordt verwezen naar zienswijze 2 onder 2.*

2. Verkeersbewegingen en verkeersveiligheid

Daarnaast zijn indieners van mening dat er sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen en dat de ontsluiting op de dijk voor onveilige situaties zal zorgen.

*Reactie: Korteidshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 8.*

**Conclusie: Naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting Tabel 4.1 aangepast aan jaar 2021 en de verkeersbewegingen; daarnaast zijn de cijfers in Paragraaf 4.8 betreffende de verkeersgeneratie nader toegelicht en aangescherpt. Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.**

**Zienswijze 9**

1. Bouwhoogte

Indieners zijn van mening dat woning 'A' 2 meter te hoog is en dat deze de hoogte benaderd van de woning gelegen aan Noord en Landzicht 1 en dat hiermee uitzicht wordt ontnomen.

*Reactie: Korteidshalve wordt verwezen naar zienswijze 2 onder 4 met de toevoeging dat de hoogte van woning 'A' ruimschoots onder de oorspronkelijke zichtlijn valt. De woning gelegen aan Noord- en Landzicht 1 overschrijdt deze zichtlijn en is 65 cm hoger als woning 'A'. Door ruimschoots binnen de zichtlijn te blijven is hier sprake van goede ruimtelijke ordening.*

2. Bestemming

Indieners zijn van mening dat de huidige bedrijfsbestemming voorheen een agrarische bestemming had en dat het wijzigen naar woonbestemming niet bijdraagt aan het uitzicht.

*Reactie: Korteidshalve wordt verwezen naar zienswijze 1 onder 2 en 4.*

**Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.**

## **Samenvatting:**

### **Wijzigingen in het plan naar aanleiding van de zienswijzen:**

*Lijst met wijzigingen toelichting;*

*Paragraaf 4.6 Waterhuishouding is op onderdelen aangepast*

*Tabel 4.1 is aangepast aan jaar 2021 en verkeersbewegingen;*

*Paragraaf 4.8 verkeersgeneratie: de cijfers zijn nader toegelicht en aangescherpt*

*Lijst met wijzigingen verbeelding;*

*De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is vervangen door een gebiedsaanduiding*

*‘Vrijwaringszone – dijk – 1’ en ‘Vrijwaringszone – dijk – 2’*

*Lijst met wijzigingen regels:*

*De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is verwijderd;*

*De gebiedsaanduidingen ‘Vrijwaringszone – dijk – 1’ en ‘Vrijwaringszone – dijk – 2’ zijn toegevoegd.*

*Artikel 11.5; De GVVP 27 november 2017 is gewijzigd in 29 oktober 2019.*

*Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen door gevoerd:*

*Artikel 1 Peil sub e is verwijderd:*

*e. voor bouwwerken ter plaatse van de bestemming "Bedrijf - Scheepswerf":*

- 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang 0,25 m;*
- 2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang 0,25 m.*

*Artikel 3 tuin is als volgt gewijzigd:*

*Er is in artikel 3.1 toegevoegd: d. verharding.*

*Daarnaast is er een nieuw artikel 3.2.2 toe gevoegd:*

### **3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

*Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:*

- De maximale oppervlakte is 50m<sup>2</sup>;*
- Zij mogen op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;*
- De bouwhoogte van deze bouwwerken, gelegen achter de naar een openbare weg gekeerde gevel het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m.*