

# Memo

<b>Onderwerp</b>	: Kort overzicht wijzigingen van 1 <sup>e</sup> participatie tot terinzagelegging inzake vaststelling bestemmingsplan Oost Kinderdijk 209 (Hardam)
<b>Aanleiding</b>	: Vraag presidium
<b>Datum</b>	: 21 januari 2022
<b>Portefeuillehouder</b>	: Arjan Kraijo
<b>Schrijver</b>	: Marijn Hoenderdaal en Marko Stout

---

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onderstaand een kort chronologisch overzicht van wijzigingen op hoofdlijnen en aard van de wijzigingen van de 1<sup>e</sup> participatie tot terinzagelegging inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Oost Kinderdijk 209 (Hardam) ter voorbereiding op de commissie grondgebied. Bijlage 1 betreft beeldmateriaal van dit overzicht.

1. **Principeverzoek uit 2011.** 7 woningen.
2. **Principeverzoek uit 2015.** 6 woningen.
3. **Raadsinformatiebrief 20 december 2016 (raad van januari 2017).**  
Hoewel woningbouw in plaats van het nu gevestigde aannemersbedrijf een ontwikkeling is die het college voorstaat en waaraan het college mee wil werken vormen bouwmassa, wijze van ontsluiting en het gesprek met de buurt belangrijke aandachtspunten. Op dit moment gaat het college uit van een ontsluiting van de locatie vanaf de dijkzijde.
4. **Memo 23 februari 2017.**  
Dit waren beantwoording van vragen n.a.v. gestelde vragen raadsinformatiebrief 20 december 2016. Het college heeft ingestemd met het principeverzoek waarin wordt gevraagd om ter plaatse mee te werken aan woningbouw. Het is wel een "ja, mits"; de aanvrager zal rekenschap moeten geven over onder meer de verkeersaansluiting op het dijklint, het maatschappelijk draagvlak voor de plannen, de privacy van de naastgelegen percelen en de overig relevante privaatrechtelijke aspecten.
5. **Informatiebijeenkomst 29 januari 2018.**  
Een aanpassing zoals voorgesteld in het overleg met minder woningen in hoger segment en éénlaags is in de afgelopen periode onderzocht en is financieel niet haalbaar. Aan de positieve beoordeling van het principeverzoek zijn wel voorwaarden gesteld onder andere om voldoende maatschappelijk draagvlak te creëren. Er zijn diverse mogelijkheden gevonden in het huidige plan om de mogelijk inkijk waar belanghebbenden zorgen over hebben geuit tot een minimum te beperken.
6. **Gesprek met ontwikkelaar, omwonenden en gemeente op 13 november 2018.**  
De ontwikkelaar heeft de plannen toegelicht en de omwonenden hebben verschillende opmerkingen kunnen maken. De ontwikkelaar neemt de opmerkingen mee in de verdere optimalisatie van zijn plannen.
7. **Informatieavond 12 maart 2019.**  
Verschillende thema's zijn aan bod gekomen en toegelicht. Ook zijn de verschillende gemaakte aanpassingen aan het plan n.a.v. de bijeenkomst in november toegelicht.
8. **Medio mei 2019.**  
Ontwikkelaar heeft een brief verstuurd met aanlevering van verduidelijkingstekeningen in combinatie met naastgelegen percelen, verkeerstellingen en aanpassing van 1<sup>e</sup> woning.
9. **Mail verzonden vanuit ontwikkelaar aan gemeente en omwonenden 31 juli 2019.**
  - Door de wijziging van de eerste woning, toegepaste materialen en positionering van de woningen past de ontwikkeling in de huidige omgeving en landschap.
  - Door de wijzigingen in het ontwerp wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd.
  - De bouwhoogte van de 1e woning is aangepast en inzichtelijk gemaakt, alsmede het hoogteverschil naar het perceel van Oost-Kinderdijk 215.
  - De nieuwe bebouwing blijft binnen de zichtlijn van het project Noord en Landzigt. De bebouwing wordt hierdoor niet hoger dan de naastliggende bebouwing en sluit aan op de omgeving.
  - Het verbieden van dakopbouwen zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- De beoogde bebouwing overschrijdt niet de natuurgrens en voldoet aan de regels van het waterschap en geeft een passende invulling aan de kavel.
- De verkeersbewegingen zijn opnieuw berekend en vergeleken met werkelijke tellingen van de huidige situatie.
- De ontsluiting zal in goed overleg met alle belanghebbenden zo veilig mogelijk worden gerealiseerd.
- Voor het realiseren van de afscheiding tussen de percelen zullen goede afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer en omwonenden.

**10. PFO 14 oktober 2019.**

Er zijn aanpassingen gemaakt n.a.v. de verschillende gesprekken afgelopen jaar met omwonenden en de boordeling van de erfgoedcommissie in augustus 2019.

- Het maken van drempelvlakken - zoals verderop op de Oost-Kinderdijk - zodat verkeer geattendeerd wordt een bijzondere uitritsituatie.
- De entree van de woning aan de dijk wordt verplaatst naar de voorzijde zodat extra breedte ontstaat ter plaatse van de inrit.
- Het eerste gedeelte van de inrit voor de stoep wordt vlak gemaakt zodat hier een auto horizontaal stil kan staan alvorens de dijk op te rijden (opstelvlak).
- Het gebruik van een straatnaambord op de gevels van de woningen tussen de inritten Ruimte voor auto's om te keren op het terrein zelf zodat voertuigen vooruit de uitrit kunnen uitrijden.
- De verkeersbestemming komt tot aan de bestaande bestemming Natuur te liggen. Deze blijft dus geheel in tact.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein realiseren. De norm geeft 2,1 parkeerplek per woning aan en dus 12,6 parkeerplekken voor de 6 woningen. Op het eigen terrein worden 18 parkeerplekken gerealiseerd. Er worden dus 5,4 plekken extra aangelegd voor de 6 woningen.
- Door aanpassingen aan de plattegronden van de verdiepingen van de woningen zijn er nu geen gevelopeningen van slaapvertrekken aan de achterzijde van woningen. Dit bevordert de privacy van de naastgelegen percelen.
- In het ontwerp van de woningen zal de erfafscheiding aan de achterzijde naar het achterliggende perceel direct meegenomen worden. Dit om een eenduidige afscheiding van normale hoogte te krijgen die tevens passend is bij de architectuur van het plan.
- Door het verwijderen van alle kappen in het plan is er geen mogelijkheid om vergunningsvrij dakkapellen te realiseren. Wat aansluit bij de privacy opmerkingen.
- Door het weglaten van de kappen op de woningen worden deze een stuk lager. Dit is bevorderlijk voor de zon/schaduwwerking van de achterliggende percelen. Bovendien ogen deze dan ook minder fors. Bovendien blijven deze dan binnen de gestelde hoogte lijnen die kloppen bij de originele lijn van de achterliggende wijk.
- De dubbele garage van de eerste woning is vervangen door een enkele garage.

**11. Gesprek gemeente en ontwikkelaars 10 september 2020.**

Aanleiding is de afwijzing van de fractievoorzitters op de verstuurde uitnodiging van de ontwikkelaar. Na het gesprek met de gemeente in december is geadviseerd om, net als dat de omwonenden hebben gedaan, ook in gesprek te gaan met leden van de raad over de plannen. Tot dan toe stuitte het plan namelijk op veel weerstand uit de buurt vanwege bouwhoogten, privacy verlies en vermindering van het woonklimaat aldaar.

**12. Raadsinformatiebrief terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan 16 december 2020.**

Voorafgaand aan de terinzagelegging zijn ondergeschikte wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt (niet noemenswaardig).