

Memo

Onderwerp : Beantwoording technische vragen Van Vliet inzake vaststelling bestemmingsplan Oost Kinderdijk 209 (Hardam)
Aanleiding : Technische vragen raadslid Harrold van Vliet (SGP)
Datum : 24 januari 2022
Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
Schrijver : Marijn Hoenderdaal en Marko Stout

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onderstaand in 'blauw' de beantwoording van de vragen van de SGP-fractie inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Oost Kinderdijk 209 (Hardam) ter voorbereiding op de commissie Grondgebied.

1. Pag 46: komen kosten inrichten buitenruimte voor rekening van initiatiefnemer of komt gemeente in latere fase hiervoor met een voorstel? [Zodra het inrichtingsplan gereed is akkoord is bevonden door de gemeente volgt er overleg tussen ontwikkelaar en gemeente om afspraken te maken over de kosten.](#)

2. Verbeelding: wat betekent vrijwaringszone? [Er zijn regels verbonden aan de bestemmingen 'vrijwaringszone – dijk – 1 en 2'.](#)

Artikel 13.2 'Vrijwaringszone – dijk – 1'

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' zijn de gronden naast voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

b. Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1' mag niet worden gebouwd;

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 13.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooral wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 13.3 'Vrijwaringszone – dijk – 2'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

3. Nota zienswijzen:

Pag 3: toekomstige bebouwing wordt vergeleken met wat mag; wat is de huidige bebouwing in m² en m³? [Zie pag 32 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de bestaande situatie is er 2.406 m² verhard oppervlak aan gebouwen en overige verhardingen aanwezig en is er 57 m² water en 280 m² groen aanwezig. In de nieuwe situatie is er 1.948 m² verhard oppervlak aan gebouwen en overige gebouwen aanwezig en is er 57 m² en 738 m² 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. Een en ander is verwerkt in de tabel op pag 32 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.](#)

4. Pag 7: horizontaal vlak ... van 5 m; volgens pag 38 toelichting bestemmingsplan is dit 6 m. Wat is juist? [Op pag 38 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het eerste gedeelte voor de stoep en een autolengte vlak wordt gemaakt. Hierbij ontstaat een vlakke inrit waar men stil kan staan. De inrit minus de entree woning is op het vlakke gedeelte minimaal ca. 6 meter lang en op het smalste punt ten minste ca. 5 meter breed. In de Zienswijzennota pag 7 staat dat voor de ontsluiting aan de dijk wordt onder meer de volgende maatregelen worden genomen. 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.

5. Pag 8: in beantwoording bij punt 3 wordt niet ingegaan op punt privacy. Graag 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. Indien er kan altijd een verzoek om planschade indienen indien hij / zij van mening is dat hij / zij in zijn rechten wordt aangetast. 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. 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.

6. Pag 10: graag toelichting/onderbouwing waarom gemeente spreekt van zorgvuldig totstandkoming. In het ontwerp is zorgvuldig gekeken om de woningen op een logische wijze te situeren zodat het aansluit bij de naast gelegen bebouwing. De plannen voegen zich op een bijzondere en passende wijze op de locatie en er ontstaat een herkenbaar en op elkaar afgestemd rijtje woningen.

7. Volgens omwonenden zijn alle overleggen op 1 na op verzoek van omwonenden. Omwonende geeft ook aan geen reactie op zienswijze te hebben ontvangen en ook door de gemeente niet op de hoogte te zijn gebracht dat behandeling door de raad plaats vind in deze maand. De griffie heeft de indieners van de zienswijzen medio januari 2022 schriftelijk op de hoogte gebracht over de aanstaande behandeling van dit onderwerp in deze maand. Tevens zijn ze ingelicht over de stukken die op de agenda staan.

8. Pag 11: punt 14: hoe hebben bewoners zekerheid dat afspraken worden nagekomen? Welke rol heeft gemeente hier? Dit gaat over het notarieel vastleggen van diverse zaken. Indieners zijn van mening dat afspraken notarieel vast dienen te worden gelegd. De notaris ziet erop toe dat deze afspraken worden vastgelegd tussen partijen. Dit is de zekerheid voor de bewoners. Het notarieel vastleggen van afspraken tussen omwonenden maakt geen deel uit van een bestemmingsplanprocedure.

9. Pag 12: in zienswijze 5 wordt mogelijke impact op woning genoemd van aan te leggen plateau naast de woning; in nota wordt hierop niet gereageerd: is hier rekenschap van gegeven? Met het doorvoeren van aan te leggen plateau naast de woning 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. In de uitwerkingsfase zullen er bouwtechnische tekeningen en berekeningen voor gemaakt worden. In deze uitwerkingsfase dient nog bekeken te worden in hoeverre het Hoogheemraadschap hierin gekend moet worden.