

Memo

Onderwerp : Beantwoording technische vragen SGP inzake vaststelling
3 bestemmingsplannen Oost Kinderdijk en Pijlstoep
Aanleiding : Technische vragen SGP
Datum : 20 januari 2022
Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
Schrijver : Marijn Hoenderdaal en Marko Stout

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onderstaand in 'blauw' de beantwoording van de technische vragen van SGP inzake de vaststelling van 3 bestemmingsplannen Oost Kinderdijk en Pijlstoep ter voorbereiding op de commissie Grondgebied.

1. Uit de stukken blijkt dat het nog maar de vraag is of de Provincie akkoord gaat met de voorgestelde wijzigingen. Moet dat niet eerst getoetst worden voordat de raad een besluit neemt? Het plan voldoet zoveel mogelijk aan het provinciaal beleid. In paragraaf 4.12 van de Nota van Zienswijzen staat dat het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door de maximum goot-/bouwhoogte op de verbeelding aan te passen en de paragraaf met betrekking tot het provinciaal beleid in de toelichting te voorzien van een actualisatie/aanpassing. Tussentijds is de provincie op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Op basis van deze tussentijdse contacten en de met de provincie afgestemde beantwoording op de zienswijze kunnen we concluderen dat de provincie geen gebruik zal maken van de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven. Verder ligt een gedeelte van de ontwikkeling in het zogenaamde landgoedbiotoop. Bebouwing is niet uitgesloten, maar er zijn wel voorwaarden aan verbonden. Op welke manier is zichtbaar dat initiatiefnemer aan deze voorwaarden voldoet? De beoogde ontwikkeling ligt inderdaad gedeeltelijk binnen een door de provincie aangewezen landgoedbiotoop. Omdat het provinciale beleid aangeeft dat binnen deze waarde gebouwd mag worden, indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop, is door Stichting in Arcadië een tuinhistorische verkenning uitgevoerd en vervolgens een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld (bijlagen 2 en 3 bij de toelichting). Daarbij is gekeken naar onder meer of er waarden en kenmerken van de landgoedbiotoop zijn waar de ontwikkeling rekening mee dient te houden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de gronden van het plangebied die binnen de landgoedbiotoop liggen ver buiten de historische aanleg liggen en dat met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop. Het enige waarmee rekening dient te worden gehouden is dat de kavel ten noorden open blijft en niet wordt bebouwd. Zoals ook blijkt uit de verbeelding behoren deze gronden niet tot het plangebied.
2. T.a.v. Oost Kinderdijk 137-145 hebben wij vragen gesteld over de verbeelding. De beantwoording stemt ons niet tevreden te meer daar de Welstand in haar beoordelingen gepleit heeft voor een aantal ontwerpaanpassingen (zoals volume los koppelen) welke we ook terug zien in de impressie behorend bij de toelichting. Om deze kwaliteit te borgen vragen wij ons af waarom er toch niet voor is gekozen om dit als zodanig vast te leggen in de verbeelding? Maatvoering van de verschillende kavels is geen vereiste om op te nemen in het bestemmingsplan. Bij nadere uitwerking van het plan zullen er afspraken gemaakt worden over de maatvoering van de verschillende gebouwen. Het is aan de ontwikkelaar om de voorgestelde ontwerpaanpassingen van de Welstand te verwerken om uiteindelijk ook een positief welstandsadvies te ontvangen. Dat is wat wij hebben beoogd. Namelijk de vrijheid aan de ontwikkelaar om binnen deze regels een goede oplossing te zoeken.

3. T.a.v. Oost Kinderdijk 187a zijn diverse gespreksverslagen toegevoegd waarvoor dank. De gespreksverslagen tussen 20 maart en 26 juni 2018 ontbreken echter en zijn mijn inziens belangrijk om de proces gang te volgen en te begrijpen. Graag zien wij deze alsnog tegemoet. [Het vertrouwelijk verslag van de erfgoedcommissie van 1 mei 2018 is opgenomen in bijlage 1.](#) In het verslag van 26 juni adviseert de commissie initiatiefnemer tot het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Het is ons niet duidelijk of deze gemaakt, in elk geval is deze niet toegevoegd bij de stukken. Nu maakt het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel uit van een bestemmingsplan, maar zijn dit naast een schets-/voorlopig ontwerp wel documenten waarop verdergaande besluitvorming wordt aangegaan. Nu beschikt de raad allen over een situatietekening (zonder enig gevoel bij maatvoering o.i.d.). [Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zoals in de verslagen van de Erfgoedcommissie in 2020 staat opgenomen waren tijdens deze vergaderingen architecten EVE en Kolpa aanwezig voor nadere toelichting inzake de beeldkwaliteit van de plannen. Tevens was een landschapsarchitect aangeschoven om aan te geven hoe de plannen landschappelijk zijn aan- en ingepast. De opmerkingen van de Erfgoedcommissie inzake de beeldkwaliteit zijn verwerkt in de tekeningen. Uitgebreid beeldmateriaal inzake de beeldkwaliteit van de plannen zijn tevens getoond tijdens de digitale informatiebijeenkomst op 21 december 2020. Enkele schetsen uit 2020 zijn opgenomen in bijlagen 2-5. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording van vraag 2. In toelichting 3 wordt eveneens geconcludeerd dat door het ontbreken van voldoende gegevens het nog niet mogelijk is om te bepalen of de beoogde herinrichting van de openbare ruimte recht doet aan het historisch karakter. Het inrichtingsplan wordt in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt.](#)

4. T.a.v. Oost Kinderdijk 187a wijst Waterschap in haar reactie op een zogenaamde droogleggingseis. Is door de initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt wat deze droogleggingseis betekend i.r.t. peil woningen mede in relatie tot de omgeving. [Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt \(deels\) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m². Daarnaast wordt er in dit plan 300 m² meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt.](#)

[De definitie van 'peil' staat in artikel 1.54 van de regels van het bestemmingsplan Oost Kinderdijk 187a \(bijlage 2b\).](#)
[a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;](#)
[b indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;](#)
[c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.](#)

5. Graag nadere toelichting omtrent status en afhandeling vroegtijdige bomenkap en hoe zich dat verhoudt tot bijlage 10 waar gesproken wordt over ontheffing, bescherming en herbeplanting. [Het kappen van bomen moet volgens de regels plaatsvinden. Die regels zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het bestemmingsplan bevat hierover geen regels. Voor zover er bomen zijn gekapt zonder de vereiste vergunning, is de kap stilgelegd, een last opgelegd om niet verder te gaan met kappen en in de toekomst niet te kappen zonder vergunning. Tot slot is initiatiefnemer er op gewezen dat de kap vergunning nog moet worden aangevraagd.](#)