

Van: Jaco Brand - **In blauw de beantwoording van de technische vragen**

Verzonden: woensdag 1 december 2021

Aan: griffier <griffier@alblasserdam.nl>

Onderwerp: Bestemmingsplannen Oost Kinderdijk

Beste griffie,

t.a.v. bovengenoemd raadsvoorstel heb ik de volgende vragen.

Oost Kinderdijk 137-145:

- In de verbeelding wordt alleen gesproken over een bouwhoogte. Nu laat de AI ook een nok- en goothoogte zien. Waarom is dit niet vertaald in de verbeelding zodat deze ontwerpuitgangspunten ook geborgd zijn in bestemmingsplan?
Bij een bouwhoogte wordt de maximale te bouwen hoogte beschreven. Hierbij is het dus aan de ontwikkelaar om dan wel een plat dak dan wel een schuin dak te introduceren. Dit is wat wij hebben beoogd. Namelijk de vrijheid aan de ontwikkelaar om binnen deze regel een goed oplossing te zoeken.

Oost Kinderdijk 187a:

- Ik ontvang graag een situatietekening waarop de maatvoering van de verschillende kavels is terug te zien. Met name de onderlinge afstanden tussen de bouwblokken heeft mijn interesse.
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 kavels. In artikel 7.2.1 van de regels staat dat uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen zijn toegestaan. In totaal 19 woningen. Daarbij geldt ook de vrijheid aan de ontwikkelaar om een goede oplossing te zoeken voor de onderlinge afstanden tussen de bouwblokken. Het Burgerlijk Wetboek kent hiervoor een wettelijke bepaling. Artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt:
“Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.”
- De beoogde watergangen zijn op veel plekken maar een paar meter (3?). Dit kan snel tot nadelige gevolgen leiden. Waarom is er niet voor gekozen om deze watergangen breder te maken wat tevens bijdraagt aan extra waterberging? Wie wordt in de toekomst verantwoordelijk voor het onderhoud van deze watergangen? Worden deze ook uitgegeven?
Er wordt 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. Het plan is zodanig opgezet dat de C-watergangen middels een maaiboot te onderhouden zijn. In het plan is een keermogelijkheid voor de maaiboot en een inlaatplaats voorzien. Met de belangenbehartigers in het gebied is een schriftelijke overeenkomst aangegaan over de overdracht en het beheer en onderhoud van het open water. Het onderhoud is daarmee gegarandeerd.

De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. Daarbij zal rekening worden gehouden met de nota 'Samen door een buis'. Ook worden de materialen conform de NEN3650 gehanteerd vanwege de nabijheid van de waterkering. Conclusie is dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

- Graag ontvang ik alle relevante gespreksverslagen van de ontwikkelaar met de erfgoedcommissie / Dorp Stad en Land. Dit zal leiden tot meer inzicht over de totstandkoming van de huidige planopzet.
Bijgevoegd alle relevante gespreksverslagen van de ontwikkelaar met de Erfgoedcommissie / Dorp Stad en Land.

- In April 2021 heeft de Provincie aangegeven niet akkoord te gaan met de voorgestelde plannen. Welke argumentatie ligt ten grondslag dat de Provincie nu wel akkoord is?
In bijgevoegde Nota van Zienswijzen nummer 12 staat dat op meerdere punten het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie 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. Daarbij ging de provincie er in eerste instantie ook vanuit dat het drie aparte plannen waren. De provincie ziet het inmiddels als één plan waarbij de provincie akkoord is met de compensatie van groen door het slopen van de wasserij op Pijlstoep 31. Kortom, er is op enkele punten tegemoetgekomen aan de standpunten van de provincie, maar er is geen zekerstelling dat de provincie nu wel akkoord is. Voor de verdere motivatie wordt verwezen naar zienswijze 12 van bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet

Jaco Brand