

Memo

Onderwerp : Behandeling Vaststelling bestemmingsplannen Oost Kinderdijk –
Pijlstoep commissie grondgebied 25-01-2022
Aanleiding : Beantwoording vragen en toezeggingen
Datum : 11-02 2022
Portefeuillehouder : Arjan Kraaij
Schrijvers : Marko Stout

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de commissie grondgebied van 25 januari jl. heeft een uitvoering bespreking plaats gevonden betreffende het verzoek tot wijziging van de bestemmingsplannen aan de Oost Kinderdijk en Pijlstoep door Bogor Projectontwikkeling.

In deze vergadering zijn een aantal toezeggingen gedaan;

1. De wethouder zegt toe om voor de raadsvergadering een nadere duiding te geven over de vraag m.b.t. de compensatie van water en de te hanteren status van de watergangen in de reactie van het Waterschap op de nota van zienswijzen.
2. De wethouder zegt toe om te bezien of de verbeelding (met name van de appartementen aan de dijk) te verankeren is in het bestemmingsplan. Dit is een wijziging t.o.v. het voorstel nu. Dit wordt gedaan om meer zekerheid te geven dat wat nu verbeeld wordt ook gerealiseerd wordt en er in de toekomst geen bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen meer gerealiseerd kunnen worden. Dit om het open karakter op de achtererven richting de omringende natuur te garanderen en het beeld aan de dijk te houden zoals in de verbeelding getoond
3. De wethouder heeft toegezegd om met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan over de houtstook. Verder zal in de toekomst de houtstook in nieuwe plannen opgenomen worden in de afspraken die gemaakt worden.
4. De wethouder zegt toe om voor de raadsvergadering schriftelijk terug te komen op de vraag van de SGP over de droogleggingseisen en daarmee de echte hoogte(ligging) van de woningen.
5. De referentie naar de tweedelijns bebouwing van de dijk in de nota van beantwoording van de zienswijzen, zou onjuist zijn. Als deze onjuist is wordt deze aangepast voor de raadsvergadering.
6. De wethouder zegt toe om voor de raadsvergadering schriftelijk terug te komen op de vraag waarom is gekozen voor de aantallen en volumes (hoogte) van de bebouwing op de locatie van de kassen.

Hieronder vind u een toelichting en verantwoording van bovenstaande punten;

Ad 1 Waterberging en status watergangen

Afgelopen week heeft contact plaats gevonden tussen de gemeente en het Waterschap. Zoals voorheen ook bij de provincie niet ingezien werd dat het hier eigenlijk niet om 3 verschillende bouwplannen ging maar om 1 integraal plan bleek ook bij het waterschap dat er geen rekening was gehouden met watercompensatie tussen de verschillende onderdelen van het plan. Zoals in de bijlage van Kuiper compagnons is te lezen neemt de totale verharding in het plan af en is geen watercompensatie nodig. Hierdoor vervalt ook de eis van het Waterschap om de watergangen uit te voeren als B-watergang. (Waterschap is hiermee akkoord).

Ad 2 Verankering verbeelding in het bestemmingsplan

De gewijzigde verbeelding is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Ook worden de regels van het bestemmingsplan aangepast met een afstand tussen de woningen

van minimaal 2 meter (locatie kassen). Hiermee wordt de gewenste transparantie in het plan geborgd. Hiermee wordt tevens geborgd dat uitbreiding van de bouwvolumes wordt voorkomen. Ook voor de te slopen wasserij geldt dat hier geen bebouwing kan worden toegevoegd omdat op de bestemming tuin geen bebouwing is toegestaan zodat dit gebied vooral een groene uitstraling krijgt en zal behouden.

Ad 3 Houtstook

De ontwikkelaar heeft het apel van de raad goed gehoord en heeft aangegeven graag voortgang te willen boeken met het voorliggende plan en is in principe op basis daarvan bereid om, het nu en in de toekomst niet realiseren van rookkanalen op te nemen in (een addendum van) de Anterieure Overeenkomst.

Ad 4 Drooglegging

Ook over de drooglegging is contact geweest met het Waterschap. Deze “droogleggingseis” is geen harde eis vanuit het waterschap. Het Waterschap legt dit uit als verantwoording van de gemeente zodat bewoners droge voeten houden bij een stijging van de zeespiegel. Daar in dit gebied meerdere bestaande woningen gesitueerd zijn dient het geen doel om de nieuwe woningen op een andere hoogte neer te leggen. Uitgangspunt bij verdere vergunningverlening zal dan ook zijn om het peil van de woningen gelijk te houden met het peil van de omringende bestaande woningen. Dit betekent dat het vloerniveau van de woningen gelijk is aan het vloerniveau van de huidige kassen en dus geen extra ophogingen plaats gaan vinden.

Ad 5 en 6 2^e lijns bebouwing en Ruimtelijke onderbouwing

De totstandkoming van het plan kent een rijke geschiedenis van overleg tussen stedenbouwkundigen van de initiatiefnemer en van de gemeentelijke erfgoed/welstands commissie. In het bijgevoegde document van Kuiper compagnons vindt u een chronologische volgorde van dit gehele proces inclusief de afwegingen die gemaakt zijn om te komen tot een gedragen stedenbouwkundige opzet. Als korte samenvatting geldt het volgende:

Hieronder wordt in chronologische volgorde vanaf 2016 de stedenbouwkundige totstandkoming (desgevraagd kunnen alle tussenproducten opgevraagd/ingezien worden) en de beoordeling van de bouwplannen weergegeven:

- 13-3-2018 eerste opzet met Urban Planners (UP), een stedenbouwkundig bureau.
- 24-4-2018 tweede opzet UP (na overleg met erfgoedcommissie).
- 26-6-2018 verslag Erfgoedcommissie met daarin voorkeur voor model 4 met opmerking “denk aan een lus”.
- 25-6-2018 opmerkingen Erfgoedcommissie door UP verwerkt.
- 8-10-2018 start participatie met de buurt, VVE, commissie etc. De hoogte het appartementencomplex (Baaslocatie) is aangepast (verlaagd), de rooilijn van het appartementengebouw is 4 meter naar achteren geplaatst, een dichte gevel aan de zijde van het bestaande appartementengebouw is toegepast, maximale hoogte appartementengebouw is aangepast (verlaagd), aantallen appartementen zijn verminderd, indien gewenst boorpalen, deal met De Groene Long die meegekeken en gedacht hebben bij de opzet van UP.
- 21-7-2020 architect EVE op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten UP plan gemaakt.
- 27-9-2020 verslag Erfgoedcommissie en akkoord voor verdere uitwerking.

Dit proces kent dus een iets ander verloop dan dat elders/eerder is toegepast met een voorop opgesteld stedenbouwkundig set van uitgangspunten en kaders. Juist dit interactieve proces tussen gemeente, ontwikkelaar en belanghebbenden geeft meer invulling aan wat ook in de omgevingswet wordt beoogd, namelijk een gedragen plan wat tot stand komt in samenspraak met zijn omgeving. Helaas is het niet zo dat door deze samenspraak geen zienswijzen zijn ingediend. Het college is echter van oordeel dat in het voorliggende plan een goede balans is gevonden tussen alle belangen en kaders die betrokken moesten worden.

Uit bovenstaande kan de conclusie getrokken worden dat er wel degelijk een goede stedenbouwkundige analyse en opzet is gemaakt (in samenspraak, en dus niet vooraf door de overheid bepaald, met een groot scala van partijen) en het plan er samen met de gemeente (Erfgoedcommissie), ontwikkelaar en omgeving naar een gedragen plan toe is gewerkt. De hoeveelheid woningen zijn weloverwogen tot stand gekomen waarbij zo veel mogelijk de contouren van de bestaande kassen als uitgangspunt is overgenomen. Leidend is geweest; Het slopen van de bestaande opstallen en op deze bestaande (bouw)vlakken c.q. oppervlakte woningen terugbouwen. In de voorgestelde situatie bereiken we een vermindering van de bebouwingspercentage van circa 45% naar 20-25% ten opzichten van de huidige situatie.