

Memo

Onderwerp : Behandeling Vaststelling bestemmingsplannen Oost Kinderdijk – 209
commissie grondgebied 27-01-2022
Aanleiding : Beantwoording vragen en toezeggingen
Datum : 11-02 2022
Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
Schrijvers : Marko Stout

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de commissie grondgebied van 27 januari jl. heeft een uitvoerige bespreking plaats gevonden betreffende het verzoek tot wijziging van de bestemmingsplannen aan de Oost Kinderdijk 209 door Dhr, Hardam.

In deze vergadering zijn een aantal toezeggingen gedaan;

1. De toezegging wordt gedaan dat de vormgeving van de dijk en de ontsluiting (plateau) daarvan in samenspraak met de omwonende gemaakt zal worden. Voordat de bouwvergunning wordt verleent zal er een plan langs de raad gaan met hierin hoe de participatie is vormgegeven en wat de uitkomsten hiervan waren.
2. De wethouder zegt toe om na te gaan op welke punten van de zienswijzen onvoldoende is ingegaan in de beantwoording, waar dit van toepassing is zal een nieuwe beantwoording worden toegevoegd in de nota van zienswijzen.
3. Er zal gekeken worden (binnen de geboden mogelijkheden door het Waterschap) om woning A lager te bouwen dan nu geprojecteerd wordt wat meegenomen kan worden in de verdere planuitwerking. Dit staat bestemmingsplan technisch los van de realisatie van woning A, echter hoeft dus de maximale bouwhoogte niet gebruikt te worden.
4. De resultaten van het onderzoek naar de bodemvervuiling wordt gedeeld met de raad
5. De bezonningsstudie zal toegevoegd worden aan de stukken.
6. De wethouder zegt toe om schriftelijke terug te komen op de vraag van het CDA m.b.t. de mogelijkheid van een houtstook verbod.

Hieronder vind u een toelichting en verantwoording van bovenstaande punten;

Ad 1 Vormgeving van de dijk en de ontsluiting (plateau) daarvan zal in samenspraak met de omwonenden gemaakt worden.

In de aanvullende bijlagen bij deze memo (welke niet bijgevoegd waren bij de commissievergadering van 27 januari) ziet u een nadere uitwerking van de ontsluiting op de dijk. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit met de direct aanwonende verder worden uitgewerkt. Voordat de omgevingsvergunning voor de woningen wordt verleend zal de raad op de hoogte worden gesteld van deze participatie en de verdere vormgeving van de aansluiting op de dijk.

Ad 2 Welke punten van de zienswijzen zijn onvoldoende beantwoord

Er is een uitvoerig onderzoek gedaan naar de volledigheid van de beantwoording. Uit dit onderzoek bleek dat beantwoording in ieder geval volledig is geweest. Ook tijdens de inspraakreacties zijn geen nieuwe zaken aangevoerd die niet in de nota zijn verwoord. De mogelijkheid bestaat dat de indieners van de zienswijzen niet tevreden zijn met de feitelijke inhoudelijke beantwoording. Zij hebben de mogelijkheid tegen deze beantwoording in beroep te gaan.

De wethouder constateert dat de communicatie tijdens het proces te wensen heeft overgelaten. Deze communicatie zal nader geëvalueerd worden en er zal een voorstel volgen hoe dit proces verbeterd kan worden.

De vragen die door de insprekers tijdens de commissievergadering zijn gesteld die in de nota zienswijze niet worden beantwoord zijn vragen die gesteld worden over zaken die geen invloed hebben op het voorligende bestemmingsplan. Dit is de gangbare wijze van handelen

van de gemeente hierin. Dit kan bevreemdend overkomen op de indieners van de zienswijze. Met name dit punt zal nader geëvalueerd worden en indien mogelijk aangepast. Een voorbeeld van een dergelijke vraag is de vraag van de Stichting Groene long over het ingetekende bruggetje tussen het landje achter het plan (valt buiten de procedure) en het naastgelegen park. De initiatiefnemer heeft ondertussen toegezegd dat dit bruggetje niet zal worden aangelegd. Ook de vraag van de buurman hoe hij in de toekomst zijn onderhoud van zijn woning moet uitvoeren heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Ondertussen is ook deze vraag door de initiatiefnemer beantwoord in de brief die hij ook in afschrift naar de raad heeft gestuurd.

Ad 3 Woning A lager bouwen

Uit contact tussen de gemeente en het Waterschap is gebleken dat alleen in zeer uitzonderlijke gevallen afgeweken wordt van het bouwen door het profiel van vrije ruimte. (ter illustratie: Dijkwoningen bij Noord- en Landzicht zijn ook niet door dit profiel heen gebouwd.) Bij de nadere uitwerking van het plan zal met het waterschap verder onderzocht worden of deze mogelijkheid er ook kan komen voor woning A. *Indien het waterschap het toelaat om de woning door het profiel van vrije ruimte te bouwen zal indien dit mogelijk is hier gehoor aan worden gegeven waardoor niet de maximale bouwhoogte uit het nu vast te stellen bestemmingsplan nodig is.*

Ad 4 Stukken bodemvervuiling

Zie 1e. Bijlage 2 bodem.pdf (bijgevoegd)

Ad 5 Bezonningsstudie

Zie 1q. Bijlage 13 bezonningstudie.pdf

Ad 6 Houtstook

De ontwikkelaar heeft aangegeven deze wens te zullen respecteren.

De gemeente zal in een allonge op de anterieure overeenkomst vastleggen dat er nu en in de toekomst geen houtstook mogelijkheden gecreëerd zullen worden in de woningen.

Bijlage;

1e Bijlage 2 bodem

Aanvullende bijlagen (t.o.v. commissievergadering 27 januari 2022);

1k Bijlage 7 aanvullende 3D beelden bestaand en nieuw,

1l Bijlage 8 3D overzicht inrit uitrit,

1m Bijlage 9 fotoboek Verkeer,

1n Bijlage 10 situatie bestaand,

1o Bijlage 11 situatie nieuw,

1p Bijlage 12 situatie,

1q Bijlage 13 bezonningstudie.