

Inspiraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitendams 348 – 350” heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn vijf inspraakreacties ontvangen. De binnengekomen inspraakreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

Inspreker 1

Begin november 2022 is door inspreker 1 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Inspreker is tegen de realisatie van woningbouw op de planlocatie, waarbij uitzicht en de biodiversiteit binnen de bebouwde kom wordt aangetast. Inspreker wenst om bestaande strook weiland met sloten te behouden. Daarbij geeft inspreker aan dat de grond nog zeer schoon is en deze hiermee zeer geschikt is voor klein vee of hoog gras met bloemen en planten.

Daarnaast wenst inspreker een doorgang voor het perceel Buitendams 336 naar het plangebied ten behoeve van mobiliteit van de bewoners.

Beantwoording

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt, zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland, om zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. De structuurvisie van de gemeente Hardinxveld-Giessendam speelt hier verder op in door medewerking te verlenen aan het uitplaatsen van bedrijvigheid, waarbij op de vrijgekomen locatie woningbouw mogelijk is. Met de woningbouwontwikkeling wordt ingespeeld op de provinciale en gemeentelijke belangen en vindt er aansluiting plaats op de gemaakte beleidskeuzes.

In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande strook weiland, niet als dusdanig bestemd. Het plangebied heeft deels een woon- en tuinbestemming en deels een bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn er thans bebouwingsmogelijkheden met bouwvlakken van toepassing binnen het plangebied. Het plangebied is in de bestaande situatie ook bebouwd. De bestaande vervallen en verouderde bedrijfsbebouwing wordt ten behoeve van het planvoornemen gesloopt, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De aanwezige sloten ter plaatse van het plangebied blijven behouden. Ook bestaat er in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Hetgeen zeker geldt in een binnenstedelijke situatie.

De grond ter plaatse van het plangebied is niet zeer schoon. In het plangebied is sprake van meerdere ‘gevallen van ernstige bodemverontreiniging’ in de bodem. In geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht, welke met deze ontwikkeling zal worden uitgevoerd. Hiermee zal verbetering van de bodemkwaliteit worden doorgevoerd.

In de stedenbouwkundige opzet is er geen ontsluitingsmogelijkheid tussen door inspreker aangegeven locatie, Buitendams 336, en het plangebied. De voorgestelde ontsluiting is stedenbouwkundig niet passend en valt buiten de scope van het plangebied.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2

Op 17 januari 2023 is door inspreker 2 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Inspreker is tegen de mogelijkheid tot het bouwen van woningen met een nokhoogte van 12 meter hoog. Wenselijk om qua hoogte aan te sluiten bij de toegestane 10,5 meter in het onherroepelijke bestemmingsplan Zwaluwpad ten westen van het perceel van inspreker.

Beantwoording

Binnen de ontwikkeling worden diverse woningen gerealiseerd bestaande uit twee lagen en een kap. Deze vinden aansluiting op bestaande woningen in de omgeving. De wijze van meten welke gekoppeld is aan de opgenomen hoogte, gaat uit van het meten van het peil van de kruinhoogte van de voorliggende ontsluitingsweg. Uitgaande van een NAP van -0,85m ter hoogte van de kruin van de weg en een nokhoogte van +10,40m NAP, komt de totale hoogte gemeten vanaf het peil op een hoogte van 11,25 + NAP. De maximale bouwhoogte kan zodoende van 12,0 meter verlaagd worden naar 11,5 meter. Bij een verlaging naar 10,5 meter wordt het planvoornemen, met de stedenbouwkundig passend bevonden woningtypen met twee lagen en een kap, niet uitvoerbaar. Ook omdat rekening gehouden dient te worden met de tegenwoordige constructiehoogtes van bouwlagen en isolatiepakketten.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van 12,0 meter op de verbeelding is verlaagd naar 11,5 meter.

Inspreker 3

Op 16 januari 2023 is door inspreker(s) 3 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Insprekers wensen met betrekking tot de verkeerssituatie, intensiteit en ontsluiting over de Patrijs/Koperwiek nadere toelichting. Insprekers wensen op de volgende punten verduidelijking te krijgen:

- Hoe ziet de doorberekening van toelaatbare verkeersintensiteit t.o.v. de huidige situatie er uit?
- In hoeverre kunnen aanwonenden rekenen op planschade?
- Wie garandeert de veiligheid van aanwonenden?
- Met welke uitbreiding (van de verkeersintensiteiten) houdt u rekening?

Insprekers wensen met betrekking tot de afstand van de plannen tot de huidige bebouwing nadere toelichting. Insprekers wensen de op de volgende punten verduidelijking te krijgen:

- Waarom worden de afspraken over de afstanden van de nieuwe huizen (bouwblok 1) niet gerespecteerd en overgenomen van het oude bestemmingsplan?
- Waarom wordt er niet conform de huidige ontwerpen in de Westwijk te weten Blauwe Zoom en Ons Dorp gehandeld als het gaat om de scheidende waterwegen? De huidige waterweg is beslist te smal en zou veel meer de functie van waterberging moeten krijgen.

Insprekers verwijzen in hun reactie naar de doorsnedes opgenomen in het SPvE en de bijbehorende hoogtes. Insprekers geven aan het onwenselijk te vinden dat met de gestelde hoogtes een onevenredige mate van inkijk wordt veroorzaakt bij de huidige bebouwing. Daarnaast zullen de eventueel aanbouwsels of schuttingen in de tuinen voor vermindering van privacy zorgen en meer zon- en daglicht wegnemen.

Beantwoording

Het planvoornemen betreft een binnenstedelijke locatie voor woningbouw. Aangezien wordt afgeweken van het bestaande bestemmingsplan, omdat er extra wooneenheden worden toegevoegd, is het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht.

Op basis van de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW is er berekend hoeveel voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden. Voor wat betreft het onderdeel parkeren is reeds de bovengrens van de bandbreedte gehanteerd. Berekening van de verkeersgeneratie is hiermee in overeenstemming gebracht. Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom' waarbij het volgende aantal voertuigbewegingen per typologie (per etmaal) is gehanteerd:

Koopwoning, vrijstaand	voertuigbeweging 8,6 x een aantal van 7 = 60,2
Koopwoning, 2/1 kap	voertuigbeweging 8,2 x een aantal van 4 = 32,8
Koopwoning, tussen-/hoekwoning	voertuigbeweging 7,8 x een aantal van 13 = 101,4

Dit brengt het totaal aantal voertuigbewegingen op 194 per etmaal.

In de voormalige situatie was in het plangebied een meubelfabriek gevestigd. Deze voormalige bedrijfsfunctie heeft gemiddeld een verkeersgeneratie van:

- 10,9 voertuigbewegingen per 100 m² bvo, bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief.

De oppervlakte van de voormalige bedrijfsruimten bedragen respectievelijk circa 1.400 m². Dit betekent een verkeersgeneratie van (10,9 x 14 =) 152,6 voertuigbewegingen per etmaal. Met nog de aanwezigheid van een vrijstaande woning met een verkeersgeneratie van 8,6, brengt dit op een totaal van 161.

Gezien de voormalige functie, neemt het aantal voertuigbewegingen ten gevolge van de beoogde woonfunctie in het plangebied toe. Gezien de nieuwe ontsluiting ten noorden van de projectlocatie zal deze toename betrekking hebben op de Patrijs en Koperwiek.

In de huidige situatie wordt middels de Patrijs en Koperwiek 12 vrijstaande woningen en 10 twee-onder-een-kapwoning ontsloten. Met boven genoemd aantal voertuigbewegingen van het CROW komt dit neer op 185 voertuigbewegingen per etmaal. Gezien deze woningen beide wegen kunnen gebruiken ter ontsluiting komt dit neer op gemiddeld 93 voertuigbewegingen per etmaal.

Er vanuit gaande dat een deel van de woningen, gelegen aan de Buitendams, ook de Buitendams gebruiken om van en naar hun woning te komen, zal van de 194 voertuigbewegingen 31 via de Buitendams lopen. In dit aantal is gerekend met vier rijwoningen. 163 voertuigbewegingen zullen daarmee plaatsvinden over de Patrijs. Toekomstig brengt dit het aantal voertuigbewegingen voor de Patrijs op (163+ 93) 256 voertuigbewegingen. Mogelijk vindt hier nog een verdeling plaats van de 163 voertuigbewegingen richting de Koperwiek.

De Koperwiek en de Patrijs worden thans enkel gebruikt ter ontsluiting van de woningen aan deze wegen en wordt verder niet gebruikt voor doorgaand verkeer. Het aantal toekomstige verkeersbewegingen blijft minimaal. Soortgelijke ontsluitingswegen in Hardinxveld-Giessendam

verwerken ca. 1.000 voertuigbewegingen per etmaal. Gezien de mogelijke verdeling over de Buitendams, Patrijs en Koperwiek van de gestelde 194 verkeersbewegingen per etmaal zal het aantal voertuigbewegingen voor de Patrijs en Koperwiekruim ruim onder deze gestelde 1.000 voertuigbewegingen per etmaal blijven. Een toelaatbare verkeersintensiteit kan hiermee gewaarborgd worden.

Op de Koperwiek en de Patrijs is er sprake van een 30 km zone. De ontsluitingen zijn daarmee ingericht als shared space, waarbij er geen specifieke doelgroepenstroken voor onderscheidende verkeersdeelnemers zijn opgenomen. Dit is conform uitgangspunten duurzaam veilig, zeker gelet op de lage verkeersintensiteit ook na realisatie van het plan. De verkeersveiligheid zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in het geding gebracht worden.

Mocht u als inwoner nadeel ondervinden wanneer er een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt, dan heeft u de mogelijkheid tot het aanvragen van een tegemoetkoming in de planschade. De gemeente Hardinxveld-Giessendam geeft recht op planschadevergoeding wanneer het pand van de inspreker of perceel van de inspreker in waarde daalt of het inkomen daalt. De voorwaarden hierbij is dat de schade veroorzaakt is door bepalingen van het bestemmingsplan. Daarbij is het van belang dat de schade volgens recht niet voor uw rekening hoeft te komen; u geen tegemoetkoming of compensatie in de kosten heeft ontvangen; de schade niet was voorzien op het moment dat u het pand of perceel heeft gekocht of gekregen.

Uit artikel 6.2 van de Wro volgt wel dat alleen de schade wordt vergoed “die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven”. Dat is het normaal maatschappelijk risico. Iemand moet binnen een maatschappij gedurende de tijd nu eenmaal rekening houden met juridische of feitelijke veranderingen. Als de hoogte van de planschade binnen dit maatschappelijk risico valt heeft de partij met schade geen recht op een uitkering.

De ontwikkeling van een nieuwe bouwlocatie kan impact hebben op de omgeving. Bij de uitwerking van het plan is echter zoveel mogelijk gekeken naar een goede ruimtelijke inpassing. De bestaande breedte van de watergangen blijft gehandhaafd. Initiatiefnemer heeft met de architect onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de drie noordelijke vrijstaande woningen meer naar het zuiden te situeren om meer afstand te geven tussen bestaande woningen aan de Koperwiek. Deze ruimte is binnen het plan gevonden, waarmee het bouwvlak ca. 3 meter zuidelijker gesitueerd kan worden. Met deze afstand kan er voldoende afstand en privacy worden gewaarborgd.

In het plangebied is er sprake van divers hoogteverschil vanaf de dijk tot aan het noorden van het plangebied. In samenspraak met gemeente, architect en diversie civiel technische partijen is initiatiefnemer tot de dwarsprofielen gekomen, zoals opgenomen in het SPvE. Voor de percelen ten noorden van het plangebied, grenzend aan de percelen van de insprekers, vindt er een passende aansluiting plaats. Om de juiste aansluiting te vinden tot aan omliggende percelen is er voor gekozen om ten midden van de projectlocatie pas een wijziging te maken naar een hogere aanleghoogte. Vanaf het midden van het project wordt er een verdere sprong gemaakt ter overbrugging van de hoogte naar de dijk/Buitendams. Hiermee vindt er een weloverwogen en geleidelijke wijziging van aanleghoogtes plaats binnen het plangebied.

Tussen de woningen aan de Koperwiek en het plangebied is er sprake van een B-watergang. Bij B-watergangen dient rekening gehouden te worden met een beschermingszone van één meter breed, welke benodigd is ten behoeve van het verplichte onderhoud van de watergang. Ter plaatse van de watergang en de onderhoudsstrook is de realisatie van schuren in de achtertuinen zodoende niet mogelijk. Om enige schaduwwerking en grootschalige bijbehorende bouwwerken op het verlaagde tuindeel te voorkomen zal realisatie hiervan worden uitgesloten in de regels.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding en een aanvulling in de regels. Heet bouwvlak van de drie noordelijke woningen is circa 3,0 meter naar het zuiden verschoven en de realisatie van bijbehorende bouwwerken is ter plaatse van het verlaagde deel van de tuinen van de drie noordelijke woningen niet mogelijk, door het opnemen van een bebouwingsvrijzone op de verbeelding en in de regels.

Inspreker 4

Op 16 januari 2023 is door inspreker 4 een schriftelijke reactie ingediend. De zienswijze is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Indiener zou graag zien dat een drietal vrijstaande woningen ten oosten van het plangebied verschoven worden in verband met het blokkeren van het uitzicht en ter privacy van de indiener. De indiener wenst de twee meest oostelijke vrijstaande woningen, meer naar het noorden te situeren. En de vrijstaande woning, meest zuidelijk gelegen binnen het plangebied, meer ten westen te situeren.

Daarnaast vraagt indiener naar de garantie ter realisatie van meer parkeergelegenheid voor indiener en omwonenden. Thans is er volgens indiener te weinig parkeergelegenheid aan de Buitendams. Indiener vraagt naar een specifieke van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd zal worden en in welk mate dit voldoende is.

Beantwoording

Vaste jurisprudentie is dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Dit geldt des te meer voor binnenstedelijke locaties. Met dit plan wordt voorzien in een deel van de binnenstedelijke woningbouwbehoefte. Het verschuiven van de woningen is niet zondermeer stedenbouwkundig mogelijk. Het stedenbouwkundig concept van de bebouwingsoptzet voor dit plandeel is wonen aan een hof. De voorgevels van de woningen vormen hierin een zo continu mogelijke wand, zodat een omsloten binnenruimte ontstaat. Deze 'binnenplaats' met de dynamiek van openbaarheid, krijgt een eenduidige samenhangende inrichting van gevel tot gevel. De achterzijden van de woningen hebben juist private tuinen die grenzen aan de omliggende percelen. Het eventueel vergroten van de onderlinge afstand tussen de woningen zou het omsluitende karakter van de bebouwing aan het hof ontkrachten en is daarmee onwenselijk.

De overgang tussen het plangebied en de private terreinen moet daarbij wel goed geregeld/gewaarborgd worden. De principes van de aansluiting van het plangebied op bestaande percelen zijn opgenomen in het SPvE. De overgangen openbaar – privaat wordt voorgeschreven en middels een instandhoudingsverplichting via de koopovereenkomsten met bewoners gewaarborgd. In het SPvE is tussen het perceel van inspreker en het plangebied een beukenhaag opgenomen. De afstand tussen de perceelgrens van indiener en het toekomstige bouwvlak bedraagt circa 7 meter. Samen met de beoogde erfafscheiding wordt hiermee gezorgd voor voldoende privacy.

Binnen het plangebied is er voldoende rekening gehouden met parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. De nieuwe ontwikkeling beoogt niet de bestaande parkeerdruk in de omgeving te verminderen, maar wel te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Met de ontwikkeling zullen er binnen het plangebied 62 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de woningen aan Buitendams zijn er 10 parkeerplaatsen gesitueerd/gepland. De woningen hebben de berging aan de achterzijde, op het niveau van het benedendijkse deel. Daar is in een parkeerkoffer voorzien in parkeerruimte voor o.a. de bewoners van de woningen aan Buitendams. Daar zal gelet op de indeling van de woningen en de locatie van de bergingen hoofdzakelijk gebruik van worden gemaakt. Daar waar wel gebruik wordt gemaakt van de Buitendams is rekening gehouden met een aantal van 10 parkeerplaatsen. Daardoor is er geen sprake van een toename van parkeerdruk op de Buitendams.

In geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de gemeente Hardinxveld-Giessendam op basis van de parkeerkerncijfers van het CROW voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het plangebied is qua omgevingsadressendichtheid aan te merken als 'rest bebouwde kom'. De parkeercijfers uit de publicatie worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van de bovengrens van deze bandbreedte.

Dit komt op de volgende parkeerbalans:

Koopwoning, vrijstaand	parkeernorm 2,7 x een aantal van 7 = 18,9
Koopwoning, 2/1 kap	parkeernorm 2,6 x een aantal van 4 = 10,4
Koopwoning, tussen-/hoekwoning	parkeernorm 2,4 x een aantal van 13 = 31,2

Dit brengt het totaal benodigd aantal parkeerplaatsen op 60,5. In totaal worden er 62 parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeernorm.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 5

Op 11 januari 2023 is door inspreker 5 een schriftelijke reactie ingediend. De zienswijze is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Inspreker geeft aan binnen het project starterswoningen en doorstroomwoningen voor senioren te missen. Binnen het project wordt er daarbij niet voorzien aan woningen voor starters en senioren.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Buitendams 348-350 maakt de bouw van 24 grondgebonden woningen mogelijk, waarvan circa 13 in het betaalbare/midden segment. Het woningbouwprogramma betreft een mix van ruime vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en dijkwoningen. Hiermee geven we richting aan een gedifferentieerd woningaanbod binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam passend bij onze woningzoekenden en onze huidige woningvoorraad.

Waarbij de inzet op een gedifferentieerd woningbouwprogramma binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam breder/groter is dan enkel deze woningbouwontwikkeling. Met het bestemmingsplan Buitendams 45/ project 'De Nieuwe Dam' maken we bijvoorbeeld een ontwikkeling mogelijk van 50 koopappartementen, met deze ontwikkeling beogen we dat voornamelijk senioren, 55+ en/of empty-nesters een woning kunnen vinden. Daarnaast ontwikkelt de gemeente 14 koopwoningen met een koopstartregeling voor starters in Boven-Hardinxveld.

Hiermee geven we uitvoering aan de lokale paragraaf bouwen, namelijk dat we inzetten op de toevoeging van woningen die bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Inwoners krijgen hierdoor de mogelijkheid om binnen Hardinxveld-Giessendam wooncarrière te maken en zo een woning te vinden die past bij de levensfase. Hierbij richten we ons voornamelijk op woningen voor lokale starters, doorstromende gezinnen en ouderen, maar ook op regionale doorstromers

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

Waterschap Rivierenland

Op 12 januari 2023 heeft het Waterschap Rivierenland per e-mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan “Buitendams 348 – 350”. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Het waterschap heeft diverse opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt.

Op dit moment ontbreekt er in de toelichting een paragraaf over klimaatadaptatie. Wenselijk is dat er aangesloten wordt op de kernpunten uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Belangrijk is dat in het bestemmingsplan een alinea wordt toegevoegd waarin de thema's hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen wordt behandeld.

Daarnaast wenst het waterschap dat de waterberging en afvoerroute een B-status krijgt. Hiermee valt de waterberging en afvoerroute onder de jaarlijkse schouw van het waterschap, waarmee het onderhoud wel gegarandeerd is. Aangegeven wordt dat in de tekeningen onduidelijk is of de watergangen met natuurvriendelijke oever van het watersysteem zijn geïsoleerd of middels een duider zijn verbonden. Wenselijk om dit in de tekening te verduidelijken.

Voor het realiseren van een natuurvriendelijke oever hanteert het waterschap enkele uitgangspunten, welke te vinden zijn in de Keur. Hieraan dient te worden voldaan. Daarnaast wenst het waterschap te weten wie het onderhoud zal gaan uitvoeren. Wenselijk dit om te nemen in de toelichting en de uitwerking hierop aan te passen in het SPvE.

Daarnaast heeft het waterschap verzocht een nieuwe verhardingsbalans op te stellen, waarbij deze volgens het beleid van het waterschap is berekend. Verder wordt verzocht om de compensatie beter te onderbouwen, dit aangezien de compensatie deels in het oppervlaktewater en een kunstmatige bergingsvoorziening wordt opgevangen. Hierop voortbordurend is het wenselijk om de capaciteit van de compensatie in het bestemmingsplan vast te leggen middels een aanduiding op de verbeelding.

Wat betreft het afvoeren van hemelwater verzoekt het waterschap een nadere toelichting op welke wijze het hemelwater op eigen perceel wordt verwerkt.

In de toelichting ontbreekt thans het beleid van het Waterschap Rivierland. Hiervoor stelt het waterschap een stuk tekst voor, welke verwijst naar het waterbeheerplan 2022-2027.

Het zinnetje 'indien er halfverharding wordt toepast, moet het kunnen infiltreren en telt het niet mee in de berekening' klopt niet. Het Waterschap kent 50% verharding toe aan een oppervlak met halfverharding, maar deze telt wel degelijk mee in de berekening. Het waterschap wenst dat dit wordt aangepast.

Thans wordt in de profielen A en B in het SPvE verschillende taluds gehanteerd. Conform het beleid dienen deze voor een B-wateren uitgaan van een talud met een minimale schuinte van 1:2.

Thans is er in de watercompensatie geen rekening gehouden met groene daken. Mocht initiatiefnemer deze wel mee willen nemen/ toepassen dan mogen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd: het oppervlak van een sedumdak/groendak mag als 30% onverhard meegerekend worden in de verhardingstabel, mits de overige 70% aan oppervlak in open water gecompenseerd wordt. Dit geldt alleen bij een sedumdak van minimaal 1000 m2 groot. Bij dit plan met de bouw van 24 woningen kan hier dus niet mee worden gerekend.

Beantwoording

Het project geeft ruimte aan een groene invulling in het openbaar gebied en er is rekening gehouden met diverse hoogtes om wateroverlast te voorkomen. De woningen krijgen een vloerpijl op NAP - 0,6m. De kruin van de rijbaan komt te liggen op NAP -0,85m. Voor de inrichting van het watersysteem is de lijn 'vasthouden-bergen-afvoeren' het vertrekpunt, door:

- Gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
- Neerslagwater zoveel mogelijk in eigen gebied te bergen;
- Hemelwater vertraagd af te voeren.

De hemelwater (hwa) en vuilwater / droogweerafvoer (dwa) systemen moeten voldoen aan de eisen die het waterschap en de gemeente daaraan stellen. De belangrijkste randvoorwaarden voor het hwa-systeem zijn: voldoende bergingscapaciteit om te voorkomen dat het probleem van wateropvang afgewenteld wordt op een ander gebied en het systeem moet zo functioneren dat niemand in het gehele gebied, bestaand en nieuw, overlast van hemelwater gaat ondervinden.

Niet alleen de toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd, maar het totale oppervlak aan verharding kan worden opgevangen in aan te leggen berging in combinatie met open water. Dit wordt berekend volgens de rekenregels voor berging in open water en in een voorziening, respectievelijk 436 m³/ha en 664 m³/ha.

Door het projectgebied voor te belasten met een restzettingseis van maximaal 10 cm in 30 jaar, in voldoende berging te voorzien en door het aan te leggen met voldoende drooglegging ten opzichte van polderpeil (0,90 voor de weg en 1,15 m voor de woningen) wordt een klimaatbestendige situatie gecreëerd.

Ten noorden van het plangebied is er thans sprake van een B-watergang. Overige watergangen hebben een C-status. Initiatiefnemer gaat mee in het verzoek van het waterschap om deze watergangen met een C-status te wijzigen in een B-status. Binnen het project zal rekening gehouden worden met een beschermingszone van één meter breed ten behoeve van onderhoud. Hierbinnen is het niet mogelijk om enige bijgebouwen in de achtertuin te plaatsen. Een aanvraag voor de wijziging naar een B-watergang zal worden ingediend.

Aangegeven wordt dat het onduidelijk is of de watergangen met natuurvriendelijke oevers van het watersysteem zijn geïsoleerd of middels een duiker zijn verbonden. Bevestigd kan worden dat deze watergangen met een duiker zijn verbonden.

Het openbaar gebied binnen het plangebied zal in het eigendom van de gemeente komen. Onderhoud aan de wateren grenzend aan het openbaar gebied zullen hiermee voor rekening van de gemeente komen.

Het hemelwater wordt op eigen perceel opgelost. Schoon hemelwater wordt via een waterafvoerleiding rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

In de benoemde profielen A en B wordt een talud van minimaal 1:2 gehanteerd, zoals door het waterschap wordt vereist. Aanpassingen in het talud zullen daarmee niet worden doorgevoerd.

De benoemde tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting.

Aanpassing

De reactie van Waterschap Rivierenland leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan, zoals hiervoor beschreven.

Provincie Zuid-Holland

Op 17 januari 2023 heeft de Provincie Zuid-Holland per e-mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan “Buitendams 348 – 350”. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

De provincie Zuid-Holland behandelt in hun vooroverlegreactie de volgende drie onderdelen: parkeernormen stationsomgevingen, voldoende sociale huur en risico's van klimaatverandering.

De planlocatie valt binnen het door de provincie Zuid-Holland aangewezen stationsomgeving. Voor deze gebieden geldt een maximale parkeernorm van 0,7 per woning. De provincie verzoekt de parkeernorm in het bestemmingsplan aan te passen naar deze normering van 0,7 per woning.

Op grond van de verordening moet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorzien in voldoende sociale huurwoningen. De toelichting van het bestemmingsplan gaat thans niet in op het onderwerp sociale huurwoningen en geeft geen inzicht in hoe het plan zich verhoudt tot het criterium ‘voldoende sociale huurwoningen’. De toelichting moet in ieder geval opgenomen worden welke aantallen/percentages worden gezien als voldoende sociale huurwoningen en wat dit betekent voor dit plangebied en de sociale huurvoorraad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Thans wordt in de toelichting niet ingegaan op de risico's van klimaatverandering. De provincie verzoekt in de toelichting een paragraaf op te nemen met de klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen zijn overwogen en genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen of voorzieningen niet te treffen.

Beantwoording

Met betrekking tot het door de provincie genoemde artikel 6.10c van de omgevingsverordening wordt het volgende opgemerkt. Zoals de provincie zelf reeds noemt kan van de maximale parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning worden afgeweken wanneer de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. Op 21 juni 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregels voor parkeernormen vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen

Het autobezit per woning is in Hardinxveld-Giessendam hoger dan gemiddeld in Nederland. Dit wordt onderschreven door de tool www.passendeparkeernorm.nl die door Goudappel in opdracht van de provincie Zuid-Holland is ontwikkeld. Deze tool laat het daadwerkelijke autobezit per woning zien van alle buurten in Nederland, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar woningtype en eigendomssituatie. Tevens wordt berekend of dit autobezit afwijkt van het aantal benodigde parkeerplaatsen, berekend op basis van een parkeerkengetal. Bij alle woningtypes die rond een station aanwezig zijn, ligt het daadwerkelijke autobezit ver boven de door de provincie gehanteerde 0,7 parkeerplaats per woning.

In het verleden is er een lage parkeernorm gehanteerd, waardoor er nu in deze wijken een bereikbaarheidsprobleem voor hulpdiensten en dus een veiligheidsprobleem optreedt. Daarom wordt ook in stationsomgevingen vastgehouden aan de parkeernorm die overeenkomt met de bovengrens van de bandbreedte die de CROW geeft. Wel wordt in stationsomgevingen een reductiefactor van 10% toegepast op de parkeernorm. In de Beleidsregels parkeernormen wordt een gebied binnen een hemelsbrede loopafstand van 250 gerekend tot de stationsomgeving. Deze

ontwikkeling ligt op meer dan 250 meter van een station, waardoor de reductiefactor niet kan worden toegepast. Bovendien ligt dit gebied erg ingesloten en is er voor het parkeren geen ruimte om uit te wijken naar omliggende straten. Ten overvloede wordt opgemerkt dat, mocht in de toekomst blijken dat er een overschot is aan parkeerruimte, deze ruimte kan worden omgeswitcht naar een andere functie, bijvoorbeeld spelen of openbaar groen.

Wij delen het belang voor passende en voldoende huisvesting voor de doelgroepen van woningcorporaties. De regionale woonvisie "Goed wonen in de Drechtsteden" verbindt de kwalitatieve ambities van aansprekende woningen en dito woonmilieus aan de kwantitatieve ambitie, om volop in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarbij is er aandacht voor de kwaliteit van bestaande wijken en de spreiding en kwaliteit van de sociale sector over de regio. De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de regionale woonvisie van de Drechtsteden niet vastgesteld. Wel heeft zij een zienswijze ingediend, waarin Hardinxveld-Giessendam de kwalitatieve ambities en groei uit de regionale woonvisie onderschrijft. Met betrekking tot de volkshuisvestelijke taak qua sociale huurwoningen is er in de regionale woonvisie gekozen voor een pas-op-de-plaats beleid. Deze keuze wordt ondersteund door onze recente Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 van het bureau RIGO.

Daarnaast zijn er sterke regionale en lokale verschillen en begrijpen wij uw streven van onder meer een beter spreiding van de sociale voorraad over de regio. Echter maatwerk is zeer belangrijk. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam staan ruim 2.000 corporatiewoningen, dit is 28% van de totale woningvoorraad. Wij richten ons met name op de vernieuwingsopgave in de sociale sector, de opgave om sociale huurwoningen toe te voegen is beperkt. Tenslotte zien wij de opgave van voldoende huisvesting voor een deel van de doelgroep van de woningcorporatie ook in de sociale koopsector (tot €200.000). Dit goedkope segment is vooral in trek bij (alleenstaande) starters: zij willen in kleine grondgebonden woningen of appartementen/studio's wonen. Dat aanbod is er nu weinig in Hardinxveld-Giessendam. Deze twee categorieën (sociale huur/sociale koop) zien we dus voor een deel als uitwisselbaar. Met als resultaat dat de gewenste 30% sociale woningvoorraad wordt behaald/overschreden tot en met 2030.

Het bestemmingsplan Buitendams 348-350 maakt de bouw van 24 grondgebonden woningen mogelijk, waarvan circa 13 in het betaalbare/midden segment. Het woningbouwprogramma betreft een mix van ruime vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en dijkwoningen. Het toekomstige woongebied wordt gekenmerkt door dorpse kleinschaligheid met ruimte voor water en groen. Hiermee geven we richting aan een gedifferentieerd woningaanbod binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam passend bij onze woningzoekenden en onze huidige woningvoorraad.

Het project geeft ruimte aan een groene invulling in het openbaar gebied en er is rekening gehouden met diverse hoogtes om wateroverlast te voorkomen. De woningen krijgen een vloerpijl op NAP - 0,6m. De kruin van de rijbaan komt te liggen op NAP -0,85m. Voor de inrichting van het watersysteem is de lijn 'vasthouden-bergen-afvoeren' het vertrekpunt, door:

- Gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
- Neerslagwater zoveel mogelijk in eigen gebied te bergen;
- Hemelwater vertraagd af te voeren.

Met bovengenoemde maatregelen wordt rekening gehouden met de risico's van de klimaatverandering.

Aanpassing

De reactie van Provincie Zuid-Holland leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan, zoals hierboven beschreven.