

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan "Rivierdijk 746-747"

1 Inleiding

Toelichting plan

Op de woonpercelen Rivierdijk 746-747 zijn twee woningen gelegen. De twee woningen voldoen niet meer aan de huidige woon- en duurzaamheidseisen. De eigenaar is voornemens de twee woningen te slopen en een appartementengebouw bestaande uit drie appartementen te realiseren.

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' (vastgesteld op 30 maart 2017). Het is niet toegestaan om ter plaatse gestapelde woningen en hoofdgebouwen buiten het bouwvlak te realiseren. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 20 december 2023, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bekend gemaakt dat ontwerp- bestemmingsplan 'Rivierdijk 746-747 Hardinxveld-Giessendam' (IMRO: NL.IMRO.0523.BP2023RIVDIJK746-ON01) en Ontwerpbesluit Hogere waarde 'Rivierdijk 746-747 Hardinxveld' met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen (t/m 31 januari 2024).

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze van het Waterschap Rivierenland. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties. De zienswijze van het Waterschap Rivierenland is in juni 2024 ingetrokken. Deze maakt daarom geen onderdeel meer uit van de zienswijzennota en het raadsbesluit.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' is de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2). De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

1 Zienswijze

a.

Ruimtelijke ontwikkeling in strijd met met bestaande ruimtelijke structuur / gebiedsidentiteit (maaiveldhoogte, bouwmassa en bouwhoogte)

De indieners zijn van mening dat het plan niet passend is in de gebiedsidentiteit van de Rivierdijk qua maaiveldhoogte, bouwmassa en bouwhoogte.

De indieners geven aan dat het ruimtelijk gezien niet passend dan wel wenselijk is om op een locatie tussen twee bestaande tweelaagse dijkhuisjes, tonnen grond te storten om daarbovenop een 15,5 meter hoog appartementencomplex te bouwen.

Daarnaast geven de indieners aan hun bedenkingen te hebben bij de peilhoogte van het appartementencomplex. De indieners geven aan dat om op een hoogte van 5,5 meter te kunnen gaan bouwen (wat in hun ogen nodig is om een nokhoogte van 15,5 meter uit te komen, de locatie enkele meters moeten worden opgehoogd en daarmee beduidend hoger zal liggen dan de aansluitende maaivelden van de naastgelegen dijkhuisjes, met als gevolg dat hoogteverschil ten opzichte van het naastgelegen dijkhuisjes en maaivelden in de kom (onderkant) van de dijk zal oplopen tot minstens 18 meter.

De indieners zijn van mening dat de bouw van een enorm bouwmassa met gedraaide ligging in een bocht, gerealiseerd op een kunstmatig en vooral veel hoger gecreëerde locatie tussen de meters lager gelegen maaiveldhoogten van de laag gelegen dijkhuisjes, in strijd is met de bestaande ruimtelijke structuur ter plaatse en in strijd met een zorgvuldige, aanvaardbare planologie. De indieners geven aan dat de bestaande dijkhuisjes nauwelijks met het dak boven het maaiveld van de Rivierdijk uitkomen, terwijl het nieuwe appartementen- complex minimaal 10 meter in bouw- massa boven de kop van de dijk zal uitstijgen.

De indieners geven aan dat het plan onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de woon- een leefomgeving van de bewoners van de naastgelegen dijkhuisjes.

Beantwoording a.

De gemeente begrijpt dat, zeker vanuit de beleving van de aangrenzende bewoners, met de realisatie van dit bouwplan de huidige ruimtelijke situatie zal veranderen. Dat is echter voor de gemeente geen reden om het bouwplan af te wijzen. Het is voor de gemeente ook duidelijk dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Hardinxveld-Giessendam.

Het standpunt dat het bouwplan in strijd is met de bestaande ruimtelijke structuur c.q. gebiedsidentiteit deelt de gemeente niet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft gemeente (zoals men dat doet voor alle plannen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Het plan is voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure beoordeeld en akkoord bevonden door de stedenbouwkundige van de gemeente. Op basis van deze afweging en het advies van de stedenbouwkundige heeft de gemeente geconcludeerd dat het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit drie appartementen op deze locatie uitvoerbaar en wenselijk is. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op de behoefte naar woningen in Hardinxveld-Giessendam binnen de bebouwde kom, in combinatie met het feit dat op deze locatie al twee woningen zijn toegestaan én twee verouderde woningen die niet meer voldoen aan de huidige woon- en duurzaamheidseisen worden vervangen door nieuwbouw, redenen om medewerking te verlenen aan dit plan.

In de bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegde tekeningen met dwarsprofiel van de waterkering is aangegeven hoe het appartementengebouw is gelegen ten opzichte van het dijkniveau. Het appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen, waarvan de eerste bouwlaag volledig onder dijkniveau wordt gerealiseerd. De tweede bouwlaag c.q. woonlaag van appartementengebouw wordt overeenkomstig de huidige situatie tevens deels onder dijkniveau gerealiseerd. Ten opzichte van het dijkniveau heeft het

appartementen- gebouw een bouw- en goothoogte van ca. 11 meter respectievelijk ca. 7 meter. De gemeente acht een dergelijke bouwmassa en bouwhoogte, met inachtneming van de huidige bouw- en duurzaamheidseisen (o.a. isolatiepakketten) voor woningbouw, passend in het straatbeeld van de Rivierdijk.

Het klopt dat het terrein zal worden opgehoogd, zodat het appartementengebouw boven het leggerprofiel van de waterkering zal komen te liggen. Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. Dit zal in het kader van de watervergunning (na deze bestemmingsplanprocedure) civieltechnisch worden uitgewerkt en worden afgestemd met het waterschap Rivierenland.

Gezien het appartementengebouw in het talud van de dijk wordt gesitueerd maar de voorgevel niet direct aan de weg grenst, dient op grond van de definitie van het peil (artikel 1.68 van het ontwerp bestemmingsplan) wat betreft het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voor het bouwrijp maken van het terrein, ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw, te worden gehanteerd. Het laagste punt onderaan de dijk, waar de achtergevel van het appartementengebouw komt te staan, ligt ca. 4,5 meter lager dan het dijkniveau. Om het plan uitvoerbaar te maken is op de plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 15,5 m' en 'maximum goothoogte: 11,5 m' opgenomen.

De gemeente is van mening dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing van een appartementengebouw in het bebouwingslint langs de Rivierdijk en de ontwikkeling daarmee niet in strijd is met de bestaande ruimtelijke structuur / gebiedsidentiteit (maaiveldhoogte, bouwmassa en bouwhoogte). Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening/ aanvaardbare planologie.

b. Parkeernormen

De indieners geven aan dat de parkeer- normen die binnen de gemeente gelden niet in een Paraplu- bestemmingsplan zijn ondergebracht.

De indieners geven aan dat de geldende parkeernormen tevens niet concreet in beleid neergelegd en dus kenbaar. In de Beleidsnota parkeren van de gemeente wordt alleen verwezen naar een CROW- publicatie 381. In die zin is het ontwerp- bestemmingsplan dus reeds gebrekkig tot stand gekomen.

De toelichting op planregels van het ontwerp bestemmingsplan biedt geen concrete inzage in de getoetste parkeernormen en is daarmee niet, dan wel onvoldoende gemotiveerd.

De indieners geven aan dat dat stelling in de toelichting dat er gerekend moeten worden met de norm van 2,5 parkeer- plaats per appartement niet juist is en niet is gemotiveerd.

Verder geven de indieners aan dat het zo is dat aan de bestaande woningen ook reeds parkeerplaatsen waren gekoppeld (weliswaar in openbaar gebied, maar dat geldt voor alle dijkwoningen). De indieners zijn van mening dat voor de twee dijkhuisjes die gesloopt gaan worden, 2 parkeerplaatsen in aftrek kunnen worden genomen, wat betekent dat voor de drie appartementen maximaal 6 parkeerplaatsen zijn benodigd, waarvan er maar 4 c.q. 2,5 op eigen terrein gerealiseerd hoeven te worden.

De indieners zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan dat uitgaat van 8 benodigde parkeerplaatsen niet voldoet aan de wettelijk eisen, ondeugdelijk en onzorgvuldig tot stand is gekomen en niet is gemotiveerd.

Beantwoording b

Het klopt dat de parkeernormen niet in een paraplu- bestemmingsplan zijn ondergebracht, maar dat is ook niet verplicht. De indieners geven ten onrechte aan dat de geldende parkeernormen niet zijn

vastgelegd in het bestemmingsplan. In artikel 55.4 Parkeren van het bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' (vastgesteld op 30 maart 2017) is het toenmalige gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch verankerd.

Inmiddels is het vigerend gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de Beleidsregels parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022. In het ontwerp bestemmingsplan is tevens een parkeerregeling opgenomen (artikel 8.4 Parkeren). Ter verduidelijking is artikel 8.4 lid a nader gedefinieerd.

Zoals in paragraaf 3.2 verkeer en parkeren van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat beschreven is voor de vaststelling van de parkeernorm gebruik gemaakt van Beleidsregels parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022. Hierin is vastgelegd dat de parkeerbehoefte van een nieuwbouwproject wordt berekend op basis van de parkeernormen in het meest recente landelijke parkeer- kencijfers van het CROW, de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Dit CROW-beleid stelt voor de categorie 'koop, appartementen, duur, in de 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk gebied' een maximale parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per appartement. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 8 parkeerplaatsen.

De indieners geven correct aan dat aan de bestaande woningen ook parkeerplaatsen waren gekoppeld en dat het parkeren in de huidige situatie in het openbaar gebied wordt opgelost. In het kader van de verkeersveiligheid en -doorstroming is het parkeren van auto's op de Rivierdijk niet wenselijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is derhalve het uitgangspunt van het huidige gemeentelijk parkeerbeleid dat een nieuwbouwplan, indien mogelijk, op eigen terrein (binnen de projectgrenzen) aan de parkeernorm moet voldoen. In dit geval is het mogelijk om binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid te realiseren.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. De parkeerplaatsen langs de Rivierdijk hebben een openbaar karakter en mogen zowel door bewoners als bezoekers worden gebruikt.

Wijziging bestemmingsplan

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan:

Artikel 8.4 Parkeren lid a is nader gedefinieerd ter verduidelijking dat het plan dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid, de Beleidsregels parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022.

c. Nieuwe ontsluitingsweg

De indieners geven aan dat de realisatie van een stoep op de plek van de helling- trap overbodig en zeker niet noodzakelijk is, omdat de extra parkeerbehoefte op de dijk kan worden opgelost.

De indieners geven aan dat met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met ophoging van tonnen zand sprake is van een monsterbouwwerk, waardoor tegen het woonperceel van één van de indieners een soort hoge autoschans zal worden gebouwd.

De indieners geven aan dat met dit plan sprake zal zijn van autoverkeer op enkele meters hoogte en enkele centimeters afstand van de perceelsgrens van één van de indieners.

De indieners geven aan dat met het bouwen van een dergelijke bouw- constructie tegen een naburig woon- perceel in civielrechtelijke en bestuurs- rechtelijke zin, er onrechtmatige hinder zal optreden en schade wordt toebracht aan het naburige woonperceel.

De indieners geven aan dat er geen deskundig onderzoek is gedaan voor wat betreft geluid, stank en luchtvervuiling wat de auto's in de woning en in voor- en achtertuin van het woonperceel van één van de indieners en overige aanliggende woonpercelen zouden veroorzaken.

De indieners geven aan dat met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg ten behoeve van het appartementencomplex, in de plaats van het oude voetpad, een oude openbare weg voor langzaam

verkeer, ten behoeve van de aan- en achterliggende dijkhuisjes, aan de openbaarheid zal worden onttrokken.

De indieners geven aan dat het niet is toegestaan om een openbare weg die buiten het betreffende plangebied ligt, kan worden omgebouwd en worden betrokken als nieuwe ontsluitingsweg voor een nieuwbouwproject. Zij zijn van mening dat de bestaande verkeers- bestemming voor het pad dan ook buiten de verbeelding/plankaart dient te worden gelaten.

De indieners zijn van mening dat de planologische verkeersbestemming met de voorgestelde visie voor de aanleg van een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer niet is gemotiveerd en in strijd is met het beginsel van detournement de pouvoir en de Wegenverkeerwet en zal moeten worden gekwalificeerd als onrechtmatig handelen.

Beantwoording c

Het uitgangspunt van het huidige gemeentelijk parkeerbeleid is dat een nieuwbouwplan, indien mogelijk, op eigen terrein (binnen de projectgrenzen) aan de parkeernorm moet voldoen. Het parkeren kan in dit geval volledig op eigen terrein worden opgelost, maar daarvoor is de aanleg van een stoep noodzakelijk (aan de Rivierdijk is onvoldoende ruimte voor het realiseren van 8 parkeerplaatsen).

De gemeente en initiatiefnemer begrijpen de zorgen van de aangrenzende bewoners inzake de aanleg van de stoep. De realisatie van de stoep zal door een deskundig civieltechnisch bureau, in afstemming met de gemeente en het waterschap Rivierenland, nader worden uitgewerkt.

De initiatiefnemer heeft aangegeven verantwoordelijkheid te nemen voor een goede uitvoering van het plan, zodat eventuele risico's, zoals aan woningen, zullen worden ondervangen. Voorafgaand aan de uitvoering van het plan (na de bestemmingsplan- en omgevingsvergunningsprocedure) zal door een specialistisch bureau een bouwkundige opname (lees: nulmeting) plaatsvinden. De betreffende bewoners zullen hier persoonlijk voor worden benaderd.

Medio 2022 heeft er participatie plaatsgevonden met de omwonenden, waarin de zorgen van de indieners over de aanleg van de stoep ter sprake zijn gekomen. Naar aanleiding van dit participatietraject is de stoep aangepast. Zoals op de bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegde tekeningen is te zien komt de nieuwe stoep niet direct tegen de perceelsgrens van het naburige perceel gerealiseerd (tussenliggende groenstrook).

Het bouwplan bestaat uit slechts drie appartementen. Het overgrote deel van de parkeerbehoefte van dit plan wordt opgelost aan de Rivierdijk (slechts drie parkeerplaatsen onderaan de dijk). Het CROW-beleid (de CROW-publicatie 381) stelt voor de categorie 'koop, appartementen, duur, in de 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk gebied' een maximaal kengetal van 7,8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van afgerond 24 verkeersbewegingen per etmaal die gebruik maken van de stoep. Dit aantal verkeersbewegingen is dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat hiermee sprake is van onevenredige geluidhinder, stankoverlast en/of luchtvervuiling. De gemeente acht het uitvoeren van deskundig onderzoek voor deze aspecten niet noodzakelijk.

De indieners geven ten onrechte aan dat met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg de bestaande weg voor langzaam verkeer aan de openbaarheid zal worden onttrokken. Er is in de eerste plaats geen sprake van een openbare weg, maar van een privéweg (in eigendom van de initiatiefnemer van dit plan) waarop een recht van overpad is gevestigd voor een aantal achterliggende woningen. Het recht van overpad blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Om juridisch te borgen dat de ontsluitingsweg in stand wordt gehouden (en daarmee de parkeerplaatsen bereikbaar blijven) is de ontsluitingsweg bestemd als 'Verkeer'. Bovendien heeft het

huidige pad in het vigerend bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' (vastgesteld op 30 maart 2017) ook de bestemming 'Verkeer'.

d. Provinciaal beleid

De indieners zijn van mening dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in artikel 6.9 onder a van de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

De indieners zijn van mening dat, gelet op de enorme bouwmassa en bouwhoogte die afwijkt van de bestaande bouw- massa's en de ruimtelijke inbedding van de bestaande dijkhuisjes achter de dijk, er geen sprake is van inpassing in de bestaande identiteit.

De indieners geven aan dat het criterium 'woon- en leefklimaat' evident onjuist is toegepast. De indieners geven aan dat het woon- en leefklimaat in referentie aan de nieuwbouw en de bestaande omgeving moet worden getoetst. De indieners zijn van mening dat het woon- en leefklimaat met deze bouwmassa en ontsluitingsweg in zeer ernstige mate wordt aangetast.

De indieners geven tevens aan dat er geen sprake is van een zwaartepunt in een stedenbouwkundige structuur, zodat er sprake zal zijn van een appartementen- wand van 18 meter tussen de bestaande dijkhuisjes. De indieners zijn van mening dat de bouw van het appartementen- gebouw leidt tot een onevenredige versterking en verdichting in de omgeving, het open zicht op het rivierenlandschap verstoort en leidt tot schaduwvorming.

Beantwoording d

De gemeente begrijpt dat, zeker vanuit de beleving van de aangrenzende bewoners, met de realisatie van dit bouwplan de huidige ruimtelijke situatie zal veranderen. Het standpunt dat er geen sprake is van inpassing in de bestaande identiteit deelt de gemeente niet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft gemeente (zoals men dat doet voor alle plannen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Het plan is voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure beoordeeld en akkoord bevonden door de stedenbouwkundige van de gemeente. Op basis van deze afweging en het advies van de stedenbouwkundige heeft de gemeente geconcludeerd dat het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit drie appartementen op deze locatie uitvoerbaar en wenselijk is. De gemeente acht een dergelijke bouwmassa en bouwhoogte, met inachtneming van de huidige bouw- en duurzaamheidseisen (o.a. isolatiepakketten) voor woningbouw, passend in het straatbeeld van de Rivierdijk.

Zoals in hoofdstuk 4.2 Provinciaal beleid van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplanstaat beschreven streeft de provincie Zuid-Holland naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied (BSD).

Daarnaast is de hoge bebouwingsdichtheid kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Hardinxveld-Giessendam. Ten noorden van het plangebied ligt een uitbreidingswijk, waardoor geen sprake is van een verstoring van het open zicht op het rivierenlandschap.

Middels dit plan worden twee bestaande woningen, die niet meer voldoen aan de woon- en duurzaamheidseisen, vervangen door een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw bestaande uit drie appartementen. De gemeente is van mening

dat hiermee sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat in het plangebied, maar ook voor de omgeving van het plangebied.

Per saldo is met het plan sprake van toevoegen van één woning in het lint. In het provinciaal beleid (artikel 6.9 van de Omgevingsverordening) wordt 'het toevoegen van een woning in het lint' expliciet benoemd als voorbeeld van een ruimtelijke ontwikkeling dat kan worden geschaard de categorie 'inpassing'.

De gemeente is van mening dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing van een appartementengebouw in het bebouwingslint langs de Rivierdijk en de ontwikkeling daarmee niet in strijd is met het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in artikel 6.9 onder a van de Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

Voor het plan is een bezonningstudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige schaduw- vorming voor de belendende woonpercelen als gevolg van de bouw van het appartementengebouw. De bezonningstudie is medio 2022 in het kader van het participatietraject gepresenteerd aan de omwonenden. Volledigheidshalve zal de bezonningstudie als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Wijziging bestemmingsplan

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan.

De bezonningstudie is toegevoegd aan hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

e. Water

De indieners geven aan de water- paragraaf onvoldoende/onjuist is, omdat er geen onderzoek is gedaan naar de waterstand/wateroverlast, de gevolgen van de ophoging van de dijk en de plaatsing, middels heipalen van een appartementengebouw op en tegen de dijk (risicoanalyses ontbreken).

De indieners geven aan dat er grote verschillen in maaiveldhoogten gaan ontstaan die gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het gebied.

De indieners zijn van mening dat de verhardingsbalans in hoofdstuk 5.2 Watertoets van de toelichting onjuist is.

Beantwoording e

De gemeente en initiatiefnemer begrijpen de zorgen van de aangrenzende bewoners inzake waterhuishouding. Het klopt dat het terrein zal worden opgehoogd, zodat het appartementengebouw boven het leggerprofiel van de waterkering zal komen te liggen. Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. Het appartementengebouw en de nieuwe stoep zal in het kader van de watervergunning en om de omgevingsvergunning (na deze bestemmingsplan- procedure) civieltechnisch worden uitgewerkt en worden afgestemd met het waterschap Rivierenland en de gemeente. In deze fase wordt tevens gekeken naar de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied. Het bouwplan zal voldoen aan het beleid van Waterschap Rivierenland, waarmee sprake is van voldoende drooglegging en daarmee grondwater- overlast wordt voorkomen. Om aantasting van de stabiliteit van de waterkering en schade aan nabijgelegen woningen te voorkomen worden tevens afspraken gemaakt over het heien. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het niet gebruikelijk dan wel wenselijk om dergelijke civieltechnische zaken vast te leggen in het bestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het plan de bestaande verharding/bebouwing ingemeten en is dit afgezet tegen de oppervlakten verharding/bebouwing in de nieuwe situatie conform de nieuwe situatietekening zoals toegevoegd in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan.

De oppervlakten zijn verwerkt in tabel 1 van hoofdstuk 5.2 Watertoets van de toelichting. Het waterschap Rivierenland heeft de verhardingsbalans gecontroleerd en aangegeven dat het precies kloppend is (mede door het gebruik van halfverharding voor de parkeerplaatsen).

f. Vrijwaringszone – dijk - 1

De indieners geven aan dat in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk 1' is gewijzigd en er geen toetsing heeft plaatsgevonden, zoals het vigerende bestemmingsplan aan dit voorschrift.

De indieners geven aan dat de regeling zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan onveranderd moet blijven gelden en ten aanzien van de aspecten nieuw maai- en vloerpeil, forse toename volume en geheel nieuwe verregaande grondroering en nieuwe weg zorgvuldig onderzoek had moeten worden gedaan.

Beantwoording f

De regeling in het bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' (vastgesteld op 30 maart 2017) betreft een oude regeling. Waterschap Rivierenland heeft zogenoemde modelregels voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkeringen. In het ontwerp bestemmingsplan is conform de modelregels van het waterschap de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk – 1' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding ligt over het gehele plangebied met bijbehorende regeling (artikel 10.1 van het ontwerpbestemmingsplan), waardoor juridisch is geborgd dat voor de bouw van het appartementengebouw en de realisatie van de stoep een toetsing moet plaatsvinden of dat deze werkzaamheden geen nadelige gevolgen hebben voor de stabiliteit van de waterkering. Deze uitgebreide toetsing zal plaatsvinden in het kader van de water- vergunning.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan al wel op hoofdlijnen getoetst door het waterschap Rivierenland, de beheerder van de dijk. Het voorontwerp bestemmingsplan is medio oktober/november 2023 opgestuurd naar het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven dat het plan uitvoerbaar is. In de bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegde tekeningen met dwarsprofiel van de waterkering is aangegeven hoe de bebouwing zich verhoudt tot het leggerprofiel. Het nieuwe appartementengebouw wordt gerealiseerd boven het leggerprofiel. Op de tekeningen is tevens weergegeven dat het appartementengebouw achter de bouwgrens wordt gesitueerd (op deze tekening is tevens de bestaande bebouwing aangegeven). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen en kunnen onderhoud en toekomstige dijkversterkingen mogelijk worden gemaakt.

g. Participatie/omgevingsdialoog

De indieners geven aan dat ten aanzien van nieuwbouwontwikkelingen die afwijken van de bestaande planologie eerst participatie dient plaats te vinden in de vorm van een omgevingsdialoog. De indieners geven aan dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan er geen participatie heeft plaatsgevonden en dat dit niet bekend is gemaakt aan de wijkbewoners.

De indieners verwijzen naar hoofdstuk 8.1 Participatie van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan waar staat dat er participatie heeft plaatsgevonden, maar dat dit niet blijkt uit de stukken.

Beantwoording g

De gemeente vindt het inderdaad belangrijk dat initiatief- nemers c.q. ontwikkelaars op tijd in overleg gaan met de omgeving over een nieuw bouwplan.

De gemeente kan zich niet vinden in het standpunt dat er voor dit bouwplan geen participatie heeft plaatsgevonden. Vanuit het participatiebeleid van de gemeente kan er op verschillende manieren worden geparticipeerd ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling.

De initiatiefnemer heeft er medio 2022 (vooruitlopend op deze bestemmingsplanprocedure) voor gekozen om het schetsplan, een begeleidende brief en een reactieformulier bij de omwonenden in de brievenbus te stoppen. In de begeleidende brief is een toelichting gegeven op het plan en is de mogelijkheid geboden om te reageren op het schetsplan. Omwonenden is gevraagd naar hun mening, ervaringen en ideeën over het bouwplan. Het merendeel van de directe omwonenden, waaronder de indieners van deze zienswijzen, hebben via het reactieformulier hun reactie op het bouwplan aangegeven. Er zijn vragen gesteld en/of opmerkingen gemaakt. De initiatiefnemer heeft vervolgens de omwonenden een terugkoppeling gegeven op de vragen en aangegeven wat er met de opmerkingen is/wordt gedaan.

De bestemmingsplanprocedure erna is overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp-bestemmingsplan is voor 6 weken ter inzage gelegd, waarmee eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze kenbaar te maken.

De gemeente is van mening dat er voor deze ontwikkeling is voldaan aan het gemeentelijk participatiebeleid.

h. Bezonningsstudie

De indieners geven aan dat voor een 18 meter hoog en 20 meter breed appartementencomplex, direct naast en nabij lage dijkhuisjes, er minimaal een bezonningsstudie had moeten worden uitgevoerd.

Beantwoording h

Voor het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige schaduw- vorming voor de belendende woonpercelen als gevolg van de bouw van het appartementengebouw. De bezonningsstudie is medio 2022 in het kader van het participatietraject gepresenteerd aan de omwonenden. Volledigheidshalve zal de bezonningsstudie als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Wijziging bestemmingsplan

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan. De bezonningsstudie is toegevoegd aan hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

3 (Ambtshalve) wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. Artikel 8.4 Parkeren lid a is nader gedefinieerd ter verduidelijking dat het plan dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid, de Beleidsregels parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022.
2. De bezonningstudie is verwerkt in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.