

Aan de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam

Datum: 11 december 2023

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan 'Buitendams 348-350'

Geachte raad, geacht college,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitendams 348-350' bericht ik u het volgende. Eerder heb ik op 29 november 2023 over de inhoud van het voornoemde bestemmingsplan contact gehad met ambtenaar van het team Samenleving. Ik heb toen aandacht gevraagd voor een aantal vragen richting vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Tijdens de inloopavond d.d. 4 december 2023 heb ik aan deze vragen gerefereerd bij de heer die aanwezig was als (mede)ontwikkelaar van het project. Omdat ik op mijn vragen (nog) geen inhoudelijke reactie heb ontvangen en de termijn van terinzagelegging komende woensdag eindigt, zie ik mij genoodzaakt om een zienswijze in te dienen.

1. In het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) zijn diverse criteria opgenomen die qua stedenbouw en beeldkwaliteit het uitgangspunt vormen voor de uiteindelijke uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Het SPvE is echter als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en daarmee gekoppeld aan het juridisch niet bindende deel van het bestemmingsplan. Nu het SPvE het ruimtelijk en kwalitatief kader voor de ontwikkeling van de locatie en de aansluiting op de omgeving is, en zowel gemeente als ontwikkelaar zich hebben geconformeerd aan de inhoud van het SPvE, verzoek ik u om het SPvE te koppelen aan de planregels zodat ze juridisch afdwingbaar zijn bij de toetsing van omgevingsvergunningen die worden aangevraagd ter realisatie van de woningbouwontwikkeling.
2. In mijn situatie zijn niet alleen de criteria in het SPvE voor de vrijstaande of twee-onder- een kapwoningen achter mijn perceel van belang, maar ook de overgang tussen mijn eigendom en die van de toekomstige eigenaren. Ik doel hierbij op de in het SPvE geprojecteerde beukenhaag die de scheiding vormt tussen mijn perceel en de aangrenzende woonkavel. In de toelichting van het

bestemmingsplan wordt niet alleen het water in het toekomstige plangebied als een belangrijk structurerend element aangemerkt maar ook de groene omkadering van de woonkavels (& 2.2 van het ontwerp). Ik verzoek u daarom de aanleg en instandhouding van de betreffende beukenhaag publiekrechtelijk te borgen door een voorwaardelijke verplichting daartoe op te nemen in de planregels in combinatie met een aanduiding op de verbeelding. Het opnemen van een verplichting in een toekomstige privaatrechtelijke overeenkomst is niet afdoende nu de groene omkadering volgens het bestemmingsplan een ruimtelijk structurerende relevantie heeft en daardoor borging in het bestemmingsplan de aangewezen weg is. Ook de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) hecht waarde aan het op juiste wijze borgen van afspraken. Regelmatig is geoordeeld dat bij afspraken die nodig zijn om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, de enige juridisch juiste manier van borgen is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van een bestemmingsplan.

3. In het SPvE valt overigens ten aanzien van de onder 2. bedoelde beukenhaag op dat in tegenstelling tot de andere hagen (80 cm hoogte) voor de beukenhaag geen hoogte is bepaald. Dit biedt voor onvoldoende waarborgen voor het bereiken van de met het SPvE beoogde ruimtelijke kwaliteit. Gevraagd wordt om in de voorwaardelijke verplichting in de planregels een aanplanthoogte als een maximale hoogte van de groene omkadering (in casu de beukenhaag) op te nemen. Een maximale hoogte van 1.80 meter is voor mij afdoende. Overigens ga ik ervan uit dat bij de aanplant van de haag de volgens het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven afstand van 50 cm tot mijn perceelsgrens wordt aangehouden. Hierdoor bestaat voor mij tevens de mogelijkheid om de achterzijde van mijn schuurtje te blijven onderhouden.

Verder vraag ik uw aandacht voor een tweetal civiele aspecten:

1. In het SPvE wordt in het midden gelaten of het aanbrengen van een betonnen keerwand tussen mijn perceel en de toekomstige woonkavel vanwege het hoogteverschil benodigd is. Ik vraag u om mij – indien nodig via de ontwikkelaar - daarover uitsluitsel te geven en meer gedetailleerd informatie te geven over de voorgenomen wijze van uitvoering. Als het aanbrengen van deze voorziening nodig is, verzoek ik u de aanleg en instandhouding van de keerwand ook in de planregels te borgen omdat die volgens het SPvE feitelijk samenhangt met het aanbrengen van de groene omkadering van het plangebied.

2. Onze woning bevindt zich op korte afstand van het plangebied en is niet onderheid. Hoewel voor het bestemmingsplan nu minder relevant, wil ik u deelgenoot maken van mijn zorgen over de schade die toekomstige bouwwerkzaamheden kunnen veroorzaken aan onze woning. Uit het eerdere overleg met de heer K. de Jong heb ik begrepen dat in de anterieure overeenkomst het door of in opdracht van de ontwikkelaar uitvoeren van een zogeheten 0-meting (opnemen bestaande toestand voor aanvang van de bouw) aan omliggende panden niet is vastgelegd. Hopelijk kunnen hier in de komende tijd alsnog afspraken over worden gemaakt, ook met het oog op de toe te passen heimethodiek. Het betekenen van een bouwexploit aan de ontwikkelaar/bouwer kan dan wellicht worden voorkomen.

Tot slot. Gelet op de woningbouwopgave (zowel landelijk als lokaal) ben ik op zich niet tegen de bouw van woningen op de planlocatie en de nu voorliggende stedenbouwkundige hoofdopzet. Maar ik ga er dan wel vanuit dat de hiervoor genoemde stedenbouwkundige/ruimtelijke randvoorwaarden publiekrechtelijk geborgd worden in het bestemmingsplan. Dit kan ook eenvoudig zonder de rechten van de ontwikkelaar en/of andere belanghebbenden te schaden.

In het vertrouwen dat u rekening houdt met mijn zienswijze, zie ik uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,