



Nota van zienswijzen
Buitendams 45

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0452946
definitief revisie 03
26 juni 2023

Nota van zienswijzen

Buitendams 45

projectnummer 0452946
definitief revisie 03
26 juni 2023

Auteurs

M. Brienissen - Sterkenburg

Opdrachtgever

BM Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. B.M. van Houwelingen
Postbus 13
3370 AA HARDINXVELD-GIESSENDAM

datum	beschrijving	vrijgave
26 juni 2023	Nota van zienswijzen	

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Status zienswijzennota	4
1.2	Procedure bestemmingsplan	4
1.3	Ingekomen zienswijzen	4
2.	Zienswijzen, ontvankelijkheid, samenvatting en conclusie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Zienswijze 1	5
2.2.1	Ontvankelijkheid	5
2.2.2	Samenvatting	5
2.2.3	Gemeentelijke reactie	7
2.2.4	Conclusie	10
2.3	Zienswijze 2	10
2.3.1	Ontvankelijkheid	10
2.3.2	Samenvatting	10
2.3.3	Gemeentelijke reactie	11
2.3.4	Conclusie	13
3.	Wijzigingen in het plan	14
3.1	Ambtshalve wijzigingen	14
3.2	Wijzigingen op basis van zienswijzen	14

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Buitendams 45”. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven of de zienswijzen ontvankelijk zijn. Daarna wordt een samenvatting van de zienswijzen gegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is opgenomen of een zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan en het daarmee samenhangende MER-beoordelingsbesluit van het college heeft na publicatie in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek Het Kompas en het Gemeenteblad met ingang van donderdag 20 april 2023 tot en met woensdag 31 mei 2023 ter inzage gelegen. Tevens is het bestemmingsplan gedurende deze termijn onder het planid-nummer NL.IMRO.0523.bp2022buitendams45-op01 digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen bij de raad ingediend.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt mede bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de gemeentelijke voorlichtingsrubriek. De indieners van de zienswijzen krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen, ontvankelijkheid, samenvatting en conclusie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen in eigen bewoordingen samengevat en van een reactie voorzien. Hierbij wordt opgemerkt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven reactie. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het plan worden doorgevoerd.

2.2 Zienswijze 1

Proforma ingediend op 30 mei 2023, mogelijkheid tot aanvulling tot en met 19 juni 2023.

2.2.1 Ontvankelijkheid

Per post op 30 mei 2023 is de zienswijze ingediend. Deze zienswijze is pro-forma ingediend en vanuit de gemeente is een aanvullende termijn gegeven tot en met 19 juni 2023. Op 12 juni 2023 heeft indiener aangegeven geen nadere onderbouwing van ingebrachte punten in te dienen. Derhalve dient de pro-forma zienswijze als definitieve volledige zienswijze te worden beschouwd. De zienswijze is ingediend door een direct omwonende en derhalve ontvankelijk.

2.2.2 Samenvatting

Algemeen

Indieners bestrijden het plan in zijn geheel. Het bestemmingsplan is in strijd met het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Tevens is het bestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro) voorbereid. De belangen zijn niet of onvoldoende betrokken en het ontbreekt aan inzicht in het maatschappelijk draagvlak.

Vooroverleg/reactie provincie en waterschap

1. Het ontbreekt in inzicht en transparantie terzake het advies van de Provinciaal Planologische commissie inzake het planologisch kader het overleg inzake de woningbouwprogrammering, concrete woningbehoefte ter plaatse en de relatie met de in voorbereiding zijnde plannen.
2. De eisen van het Waterschap voor wat betreft de nieuwbouw tegen de bestaande watergang en het ten uitvoer leggen.

Houdbaarheid van de onderzoeken

De onderzoeken beschrijven onvoldoende de ruimtelijke effecten op de historische omgeving of zijn te gedateerd, onvolledig en achterhaald.

- Artikel 3.1.1.a Bro voor de memo externe veiligheid d.d. 6 mei 2019, Archeologie 23 mei 2019 (voor het hele plangebied) de quickscan natuurwetgeving van 6 mei 2019 voor Buitendams 37 t/m 47 en het nader onderzoek verricht door Kingfisher.
- Stikstofberekening, realisatie en gebruiksfase, Watertoets en waterparagraaf 20 mei 2022 en de notitie van Inpijn Blokpoel van 23 juli 2019.
- Verkeerskundige effecten ontwikkeling Buitendams 21 februari 2022 en het onderzoek parkeren Beau Monde d.d. februari 2022 inzake ondermeer het aanbieden van deelmobiliteit.
- Ontstaan van extra parkeerdruk Buitendams ten gevolge van de ondernemers en bewoners van het centrum welke buiten de blauwe zone dienen te parkeren.

- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling 13 april 2023.
- Summiere memo bewonersparticipatie d.d. 17 februari 2022 van B. M. van Houweligen waarin whatsappgesprek niet is meegenomen.
- Ladder van duurzame verstedelijking en ontbreken transparantie bij gemaakte afspraken in regionaal verband over de kwantitatieve en regionale behoefte, meer concreet voor voorgestane locatie. Hoe deze regionale afstemming heeft plaatsgevonden is niet inzichtelijk gemaakt.
- Artikel 3.1.1.a Bro bepaalt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan 2 jaar.
- Artikel 3.1.2. van het Bro kan het bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. De regels onder artikel 5 Wonen geven geen enkele duidelijkheid omtrent de doelgroep, alleen in de toelichting wordt er een verwijzing gemaakt. De huidige capaciteit in de bestaande en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voorziet al voldoende in de behoefte en is al volledig voldaan aan de ambitie van de groeiagenda van de regio. Het tegendeel wordt niet aangetoond in het bestemmingsplan en derhalve is het bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid.
- De onderzoeken betreffende archeologie en de 'vrijwaringszone – laagvliegroute' in relatie tot de maximale bouwhoogte.

Peil en bouwhoogte

B.M. van Houweligen is de initiatiefnemer welke voornemens is de locatie Buitendams 37-47 te herontwikkelen. Op de locatie van de in omvang en hoogte bescheiden voormalige kerk, schoenwinkel en adressen Buitendams 41, 43 en 47 worden 50 appartementen gerealiseerd.

De herontwikkeling van het plangebied is op basis van het huidige bestemmingsplan uit 2017 niet mogelijk en derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor indieners is het de vraag of het nodig is om 50 appartementen in vijf bouwlagen (inclusief parkeerkelder0 te realiseren met een bouwhoogte van 13.18 meter ten opzichte van + 4 NAP. De vraag is of het in planologisch-juridisch opzicht te rechtvaardigen valt dat de bouwhoogte wordt gerelateerd aan het NAP.

De schets uit figuur 2.3 is rechtsonzeker voor velen. De toelichting is niet juridisch bindend. De regels van het bestemmingsplan dienen als toetsingskader en dan met name het begrip "Peil" en artikel 2 "Wijzen van meten". Het Peil moet volgens artikel 1.58 worden bepaald:

- a. Voor een bouwwerk, dat direct aan de weg grenst of een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, uitsluitend voor zover deze bouwwerken worden opgericht binnen het bouwvlak: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. Indien volledig in of op het water wordt gebouwd; de hoogte van het gemiddelde waterniveau van het bouwwerk;
- c. In overige gevallen; de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse; voor het bouwrijp maken van het terrein.

Hoe moet figuur 2.3 gezien worden in relatie tot het begrip "Peil". Om inzicht te krijgen hoe het appartementengebouw uiteindelijk zal verschijnen ten opzichte van de directe omgeving en het bebouwingsbeeld daarvan, zult u toch aan de hand van een voorafgaande massastudie op basis van de bestaande peilhoogten van wegen en daaraan grenzende bebouwing en open terreinen een beoordeling hebben gemaakt, voordat u de regels omtrent het te hanteren "Peil" ging opstellen.

Bezwaarlijk is dat het bepalen van het peil niet concreet is en afhankelijk is van initiatiefnemer. Sub a geeft keuzes maar is gerelateerd aan de hoogte van de kruin van de weg. Sub b kan vervallen nu de relevantie hiervan ontbreekt. Sub c geeft volledige vrijheid aan initiatiefnemer om voorafgaand aan de bouw, dus voor het bouwrijp maken van het terrein, het gehele terrein op te hogen om vervolgens de gemiddelde hoogte daarvan te nemen. De begane grond vloer van de onderbouw parkeergarage wordt zonder meer los van enige hoogtebepaling van het NAP gerealiseerd, waarna het "Peil" met vier meter aanberming kunstmatig verhoogd wordt naar Peil"= 4 meter. En zo wordt het straatbeeld bepaald en eerst dan kan een bezonningsstudie worden opgesteld. Daarmee is gesteld dat het bezonningsdiagram een onterecht gunstiger beeld geeft, dan na realisatie

van de bouw. Immers de ondergrondse bouwdiepte van het gebouw wordt volgens artikel 2.7 de fundering niet meegerekend voor het bepalen van het bouwkundig peil.

Het peil kan niet los worden gezien van de regels van artikel 2 “Wijze van meten”. De wijze waarop de goot- en bouwhoogte wordt bepaald is hierin opgenomen, waarvoor het begrip “Peil de basis biedt. De vraag is om duidelijkheid te verschaffen ten behoeve van de bouw welk sub wordt gehanteerd.

Schade

De verhaalbaarheid van uitvoerings- of maatregelschade die ontstaat voor eigenaren van niet van heipalen voorziene bestaande eventueel historische bebouwing door bemaling, het heien en door beperkte waterverplaatsing ten gevolge van de onderkeldering onder NAP met een gigantisch grote parkeerkelder en de wateroverlast die daarvoor over het totaal verhard oppervlak en de druk op de bodem ontstaat.

Inkijk en zichtrelatie

De zichtrelatie vanuit de bestaande woningen op het omliggend gebied wordt beperkt door de bouwhoogte van 14,5 meter en een massief bebouwingsfront ter nagenoeg de volledige breedte van het bouwvlak. De beleving van het thans nog aanwezige bebouwingsbeeld van de omgeving zal het woongenot definitief beëindigen, aangezien het bebouwingsfront de beleving van licht, lucht en zon volledig weg zal nemen ten gunste van een partij die een winstoogmerk heeft, in plaats van het belang van de bestaande omgeving.

Dit blijkt ook uit het opgetelde plan wat door en voor rekening van initiatiefnemer is opgesteld. Het is kwalijk dat het college dit soort initiatieven ongecontroleerd overneemt en zonder participatie en inspraak het plan in procedure brengt.

De inkijk vanuit de appartementen in de bestaande woningen en tuinen, de aantasting van de privacy en het woongenot als gevolg daarvan resulteert in waardedaling en verzoeken om planschade. Omtrent de uitvoerbaarheid blijkt er geen onderzoek naar planschade te zijn verricht. Dit had niet in de toelichting mogen ontbreken.

2.2.3 Gemeentelijke reactie

Algemeen

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de wettelijke procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro voor vooroverleg verzonden aan de vooroverlegpartners en heeft van donderdag 8 september 2022 tot en met donderdag 19 oktober 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is een aantal vooroverleg- en inspraakreacties ingediend. Hiervan is een nota van vooroverleg- en inspraakreacties opgesteld en is onderdeel van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft initiatiefnemer met de directe burens gesprekken gevoerd om de plannen toe te lichten. Het geheel is derhalve zorgvuldig voorbereid. Initiatiefnemer heeft vanuit het oogpunt van ‘goede buur’ de directe omgeving geïnformeerd over het plan. Hiervan is het verslag toegevoegd bij het bestemmingsplan. Het gesprek /whatsapp waarnaar verwezen wordt is niet in het kader van deze procedure genoteerd en meegenomen.

Houdbaarheid onderzoeken

Artikel 3.1.1a van het Bro luidt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft overwogen in haar uitspraak van 8 november 2017 (ECLI:RVW:2017:3001) dat dit artikel niet in de weg staat dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag kunnen worden gelegd.

Indien er geen feiten of omstandigheden zijn waaruit blijkt dat na de totstandkoming van het onderzoek zulke ontwikkelingen hebben voorgedaan dat moet worden getwijfeld aan de representativiteit ervan voor de voorziene ontwikkeling mogen onderzoeksgegevens ouder zijn. In casu zijn er geen feiten of omstandigheden die ertoe leiden dat onderzoeken niet meer representatief zijn.

- Externe veiligheid: In het kader van externe veiligheid zijn er geen nieuwe risicobronnen in de omgeving van het plangebied toegevoegd, veranderd of vergroot. Derhalve voldoet het onderzoek zoals nu bijgevoegd nog.

- Ecologische onderzoeken: Er is in eerste instantie een quickscan ecologie (quickscan natuurwetgeving Buitendams 37 t/m 47 te Hardinxveld – Giessendam, faunaconsult 6 mei 2019) uitgevoerd. De conclusies uit deze quickscan was dat er op een aantal punten nader onderzoek nodig was. Dit nader onderzoek (Kingfisher natuurprojecten 2019) is uitgevoerd en op basis hiervan is een verzoek om ontheffing Wnb ingediend voor de gierwaluw en de gewone dwergvleermuis. Tevens is daarbij een werkprotocol (Ecologisch werkprotocol, Buitendams 37-47 bk Bouw- & milieuadvies 28 april 2021) met compenserende maatregelen opgesteld. Op basis hiervan is een ontheffing verleend (maart 2021). Deze ontheffing houdt in dat de maatregelen welke zijn voorgesteld voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden niet leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de gierwaluw en gewone dwergvleermuis. De werkzaamheden zijn uitgevoerd.
- Het onderzoek naar stikstofdepositie is uitgevoerd in maart 2023 conform de juiste rekenmethode van het moment van ter visie legging van het plan. De waterparagraaf is opgesteld d.d. 20 mei 2022, waarbij de notitie van Inpijn Blokpoel uit 2019 onder andere is meegenomen. De feiten en omstandigheden zijn niet gewijzigd waardoor er geen gewijzigde versie van het onderzoek noodzakelijk is.
- De onderzoeken naar de verkeerskundige aspecten van 21 februari 2022 en onderzoek parkeren Beau monde februari 2022 gelden als actueel onderzoekskader en er is derhalve geen aanleiding om deze als verouderd aan te merken.

Onderzoek naar spoorwegverkeerlawaai ontbreekt

Langs hoofdspoorwegen zijn op grond van de Wet geluidhinder en het daarbij behorende Besluit geluidhinder bepaald dat voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone akoestisch onderzoek moet worden verricht. Het plangebied is niet gelegen in de zone voor railverkeer van zowel de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen als de Betuwe spoorlijn. Derhalve is onderzoek hiernaar niet noodzakelijk.

Vrijwaringszone – laagvliegrouete:

Een vrijwaringszone in het kader van een laagvliegrouete heeft betrekking op het gebied rondom een route waar beperkingen en voorschriften van toepassing zijn om de veiligheid te waarborgen. Deze zone heeft tot doel om de kans op ongevallen te verminderen. Voor onderhavig plan geldt dat de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 30 meter boven NAP.

Voor het onderhavig plan is er sprake van een maximale bouwhoogte van 14,5 meter vanaf peil. Het peil is in casu 4 m boven NAP. In totaal komt de maximale bouwhoogte van het plan niet boven de 30 meter boven NAP en derhalve is er geen belemmering.

Ontstaan van extra parkeerdruk op de Buitendams door het parkeren buitende blauwe zone.

Het uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling is dat een initiatief ook het benodigd aantal parkeerplaatsen bevat. Voor het plan Buitendams 45 worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en zal niet leiden tot extra druk op de Buitendams. (bijlage bij het bestemmingsplan nr. 15: Notitie Parkeren onderzoek parkeren Beau Monde Hardinxveld -Giessendam)

Ontbreken van inzicht en transparantie

De inspraakreactie van de provincie is samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverlegreacties. Voor de volledigheid is de originele ingekomen vooroverlegreactie van de Provincie opgenomen als bijlage in de Nota van Inspraak en Vooroverlegreacties.

De inspraakreactie van het Waterschap is samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en vooroverlegreacties. Voor de volledigheid is de originele ingekomen vooroverlegreactie van het Waterschap opgenomen als bijlage bij de Nota van Inspraak en Vooroverleg.

Ladder voor Duurzame verstedelijking en het ontbreken van transparante regionale afspraken over de kwantitatieve/ kwalitatieve en regionale behoefte

De gemeente Hardinxveld-Giessendam wil blijven bouwen op een organische manier, naar behoefte en vooral voor onze inwoners. Het bestemmingsplan Buitendams, maakt de bouw van 50 koopappartementen mogelijk.

Op deze unieke binnenstedelijke ontwikkellocatie wordt een kwalitatief hoogwaardig appartementencomplex gerealiseerd, welke de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Hiermee geven we richting aan een gedifferentieerd woningaanbod binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam passend bij onze woningzoekenden en onze huidige woningvoorraad. Het aantal woningen is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Met deze ontwikkeling wordt beoogd dat voornamelijk senioren, 55+ en/of empty-nesters een woning kunnen vinden en wordt gezien als de primaire potentiële doelgroep. Deze groep zoekt doorgaans naar een comfortabel (gelijkvloers) appartement in het koopsegment. Hiervoor wordt ingezet op het realiseren van hoogwaardige appartementen in het middeldure koopsegment en dure koopsegment die aantrekkelijk zijn voor de potentiële doelgroep. Als zij verhuizen laten zij, naar verwachting, een woning achter waar een andere woningzoekende, met een andere woonvraag, in terecht kan. Het gevolg hiervan is dat op de woningmarkt doorstroming plaatsvindt.

Volgens artikel 3.1.2 Bro wordt ten aanzien van de regels in het bestemmingsplan bepaald dat deze regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. In casu is er sprake van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hardinxveld – Giessendam, B.M. van Houwelingen, Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt van Hardinxveld- Giessendam en Stichting Omnivera inzake de herontwikkeling van de “locatie Calvijnschool” en de “Locatie Buitendams”. In deze overeenkomst is vastgelegd dat er voor deze locaties minimaal 15 % van het totaal aantal woningen in de sociale huursector zou worden gerealiseerd. Op de “locatie Calvijnschool” is invulling gegeven aan het totaal te realiseren aantal woningen in de sociale sector waardoor er voor de “locatie Buitendams” is aangesloten bij een ander woningbouwprogramma gelet op de ontwikkelende woningbehoefte.

Met deze ontwikkeling van 50 koopappartementen wordt een passende toevoeging gedaan aan de woningmarkt van Hardinxveld-Giessendam.

Peil

Voor de bepaling van het peil binnen het bestemmingsplan staat het de gemeente vrij om te kiezen om dit te koppelen aan het NAP of anderszins. In casu is er niet gekozen om het te koppelen aan het NAP.

In dit bestemmingsplan is het peil in de begripsbepalingen gedefinieerd als:

- a. Voor een bouwwerk, dat direct aan de weg grenst of een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, uitsluitend voor zover deze bouwwerken worden opgericht binnen het bouwvlak; de hoogte van de kruin van de weg;
- b. Indien volledig in of op het water wordt gebouwd; de hoogte van het gemiddeld waterniveau ter plaatse van het bouwwerk;
- c. In overige gevallen; de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse voor het bouwrijp maken van het terrein.

Door op deze wijze de bepaling van het peil te formuleren, kan ook de bouwhoogte worden bepaald aangezien deze gekoppeld is aan de hoogte van de kruin van de weg. De regeling voor de bepaling van de bouwhoogte is gekoppeld aan de bepaling van het peil zoals opgenomen in de begripsbepalingen. Juist op deze wijze de regeling omtrent de bouwhoogte vast te leggen zorgt voor duidelijkheid.

In figuur 2.4 in de toelichting is duidelijk aangegeven wat de peilberekeningen zijn ten opzichte van NAP.

De bepaling van de ondergrondse bouwdiepte van het gebouw is niet gekoppeld aan de fundering, maar aan het diepste punt van het bouwwerk. Dit omdat bij gebruik van bijvoorbeeld heipalen of anderszins diepgaande fundering deze als diepste punt gelden, wat niet gewenst is.

Verhaalbaarheid van uitvoerings- of maatregelschade

Initiatiefnemer zal een expertiserapportage laten opstellen kort voor de start van de bouwwerkzaamheden. Op basis hiervan kan schade ontstaan door de bouw vastgesteld worden.

Beëindiging woongenot

Het gaat bij deze ontwikkeling om een het perceel van de voormalige kerk en belendende percelen aan de Buitendams te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied. Hierbij verhoudt het plan zich tot het historische lint, de Buiten Giessen en de centrumbebouwing van het winkelcentrum Den Bogerd. Met de herontwikkeling van het centrum sinds 2010 is verdichting van het centrum ingezet. Gebouwen met 4

bouwlagen komen voor in het centrum en zijn niet dus ongebruikelijk in de huidige stedenbouwkundige structuur. De Buitendams kent al grotere gebouwen tussen de historische woningen zoals op de kruising van de Thorbeckestraat en de Buitendams en Buitendams 31. In het huidige bestemmingsplan is 11 meter bouwhoogte mogelijk, vergelijkbaar met omliggende bebouwing. Dit geeft aan dat de gemeenteraad al eerder de wens had om op deze locatie te verdichten en een hogere bebouwing toe te staan. Om de impact op de zichtlijnen vanaf de straat te beperken is gekozen voor een terugliggende gevel voor de bovenste verdieping. Los van alle architectonische en stedenbouwkundige aanpassingen is een aanpassing van de woonomgeving (bij welke ontwikkeling dan ook) onvermijdelijk en is het individuele recht van privacy in de bebouwde centrumgebied niet oneindig.

Voor de nieuwe ontwikkeling is een bezonningsstudie opgesteld op basis waarvan niet gesteld kan worden dat er sprake is van aanzienlijke onaanvaardbare schaduwwerking. De bezonningsstudie is voor de volledigheid als bijlage bij het bestemmingsplan en Stedenbouwkundig programma van Eisen toegevoegd

Planschade

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en wordt het plan voor rekening en risico van initiatiefnemer ontwikkeld en loopt de gemeente geen financieel risico.

2.2.4 Conclusie

Zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel is, om nog meer verduidelijking te geven het stedenbouwkundig programma van eisen inclusief bezonningsstudie toegevoegd. De zienswijze is ontvankelijk doch ongegrond.

2.3 Zienswijze 2

2.3.1 Ontvankelijkheid

Per post op 30 mei 2023 is de zienswijze ingediend. De zienswijze is derhalve tijdig ingediend. De zienswijze is ingediend door een direct omwonende en derhalve ontvankelijk.

2.3.2 Samenvatting

Het plan is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In de omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid- Holland wordt een aantal uitgangspunten benoemd. De kwaliteitskaart en gebiedsprofielen geven aan het plangebied, onderdeel Steden en dorpen enkele richtpunten. Gesteld is dat zo vele mogelijk rekening wordt gehouden met de karakteristieke kenmerken / identiteit van stad, kern of dorp. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. Uit de stedenbouwkundige opzet van het plan blijkt dat wordt voorzien in vijftig appartementen in een appartementencomplex van 4 bouwlagen.

Het uitgangspunt van een zorgvuldige inpassing wordt hier allerminst waargemaakt. Het gebouw wordt het enige gebouw in de omgeving met vier bouwlagen. Een appartementencomplex past geheel niet binnen de kenmerken en identiteit van Hardinxveld – Giessendam. Daarnaast wordt op geen enkele wijze in de planvorming gezorgd voor versterking en behoud van groenstructuur. Hoewel op de bestemming Verkeer ook groenvoorzieningen zijn toegestaan, geeft dit onvoldoende waarborgen dat daadwerkelijk groen wordt ingepast. op de tekening behorend bij de toelichting is een groenstrook met bomen ingetekend. Het verzoek is om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen om vast te leggen dat er een groenstrook komt en in stand blijft, waarbij een beplantingsplan in de bijlage bij de planregels kan worden opgenomen.

In het plan wordt uitgegaan van de inzet van deelauto's. Hierdoor kan het aantal parkeerplaatsen worden verminderd met 8 parkeerplaatsen. Nog altijd is in het parkeeronderzoek uitgegaan van 60-plussers, dit komt echter niet in de uitwerking van het plan terug.

Hoewel het navolgbaar is door middel van de inzet van een beperkt aantal deelauto's de parkeerbehoefte voor een klein deel afneemt, is het van belang onderzoek te doen of de beoogde doelgroep wel daadwerkelijk gebruik zal maken van deelauto's dan wel dit dient te motiveren. In de inspraakreactie is de beantwoording op dit onderdeel niet teruggekomen. Derhalve is het nog onvoldoende gewaarborgd.

Uit de stukken blijkt dat deelmobiliteit een nieuw initiatief is binnen de gemeente. Niet is inzichtelijk gemaakt hoe de parkeerdruk wordt opgelost, als blijkt dat het mobiliteitsconcept niet werkt. De parkeerdruk op de Buitendams is al hoog.

Door dit plan is inzicht in de woning van indiener. Door de komst van de balkons is er zicht op het pand met name de impact op de twee appartementen op de eerste verdieping van het pand van indiener. Door de komst van het hoge appartementencomplex zullen bewoners volledig zicht hebben in de woningen en op de balkons van indiener. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is hieraan volledig voorbij gegaan. De komst van balkons maakt een enorme inbreuk op de privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen.

Bezonningsstudie niet inzichtelijk

In de beantwoordingsnota wordt verwezen naar de bezonningsstudie. Deze studie ontbreekt in de stukken. Er bestaat gerede twijfel dat er vermindering van het zonlicht optreedt door de hoogbouw op slechts 15 meter afstand van het pand van indiener. Ten overvloede, het pand van indiener is gesitueerd ten noordwesten ten opzichte van het plangebied en zal op de voorgevel schaduw ervaren door het plan. Client voorziet met name in de herfst, winter en lente periode ene negatieve impact op het woon- en leefklimaat.

Verkeersbewegingen en parkeerproblematiek te laag ingeschat

Indiener is van mening dat bij het onderzoek naar de verkeersbewegingen onvoldoende rekening is gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van de kruising met de winkelstraat, (Peulenstraat) en met de aanwezige blauwe parkeerzone voor het winkelgebied. Daarnaast twijfelt indiener of wel gebruik gemaakt is van actuele en recente cijfers ten aanzien van de verkeersbewegingen.

Er staan veelal vrachtwagens ten behoeve van de winkels te laden en te lossen. Dit zorgt regelmatig voor verkeershinder. Temeer nu de Buitendams afbuigt waardoor het zicht op kruisend verkeer verminderd. Er zijn regelmatig gevaarlijke situaties. De kruising is niet overzichtelijk door bebouwing, het verloop van de straat en geparkeerde auto's van winkelaars en winkelmedewerkers aan de Buitendams (einde blauwe zone gebied).

Het plangebied zorgt al met al voor een verdere nadelige ruimtelijke impact op de verkeerssituatie op de Buitendams. Er worden niet voldoende maatregelen getroffen om deze onevenredige nadelige ruimtelijke impact te voorkomen. Bovenstaande factoren zijn ook onvoldoende meegenomen in de uitgevoerde onderzoeken Het plan is daarmee onzorgvuldig tot stand gekomen.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt om het nadeel van omwonenden zo klein mogelijk te houden. Daarom is het verzoek om andere mogelijke locaties te onderzoeken waar geen of minder planschade is.

Het verzoek is daarbij ook om het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk te houden tijdens de bouwfase.

Het verzoek is om het plan niet vast te stellen.

2.3.3 Gemeentelijke reactie

Relatie met omgevingsverordening

In artikel 7.43 (ruimtelijke kwaliteit) stelt de omgevingsverordening- Zuid-Holland dat indien een bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt en er wijziging op structuurniveau plaatsvindt de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Ten opzichte van huidige maximale planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Bebouwd Gebied' wordt de toegestane bouwhoogte iets hoger en wordt het bebouwingspercentage verhoogt. Wel worden er meer woningen mogelijk gemaakt dan voorheen volgens het bestemmingsplan mogelijk was, maar dit is niet ongebruikelijk omdat het centrum van Hardinxveld-Giessendam de laatste jaren een groei doormaakt. Dat betekent dat het plan onder het artikel 7.43

geclassificeerd wordt als een aanpassing: *'Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, het dorp of de stad. Het betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet.'* Het plan versterkt de huidige stedenbouwkundige structuur door middel van de ligging van de nieuwe bebouwing die het dijklint accentueert. Daarnaast heeft het centrum van Hardinxveld-Giessendam een gebiedsidentiteit van een mix tussen historische lintbebouwing en moderne bouwblokken. Met name rond de Boogaard en het stuk Buitendams vanaf nummer 57 tot 27 kenmerkt zich door grotere moderne bouwblokken. Het bestemmingsplan 'Buitendams 45' sluit aan op die gebiedsidentiteit. De ruimtelijke kwaliteit blijft minstens gelijk en de gebiedsidentiteit wordt niet aangepast. Het plan past in de omgevingsverordening – Zuid Holland. Terzijde wordt nog opgemerkt dat de provincie Zuid-Holland het bestemmingsplan toetst aan onder andere de omgevingsverordening en zijgeen zienswijze heeft ingediend tegen het plan.

Invulling plangebied

Voor de invulling van het plan is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Hardinxveld – Giessendam, waarbij met het ontwerp rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het stedenbouwkundig programma van eisen vraagt dat het plan rekening houdt met de historische verbinding tussen de Giessen en het centrumgebied. In het gebied Buitendams komt het historisch lint en het centrum bij elkaar.

Het gaat bij deze ontwikkeling om het perceel van de voormalige kerk en belendende percelen aan de Buitendams te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied. Hierbij verhoudt het plan zich tot het historische lint, de Buiten Giessen en de centrumbebouwing van het winkelcentrum Den Bogerd.

Met de herontwikkeling van het centrum sinds 2010 is verdichting van het centrum ingezet. Gebouwen met 4 bouwlagen komen wel voor in het centrum en zijn niet ongebruikelijk. De Buitendams kent al grotere gebouwen tussen de historische woningen zoals op de kruising van de Thorbeckestraat en de Buitendams en Buitendams 31. In het huidige bestemmingsplan is 11 meter bouwhoogte mogelijk, vergelijkbaar met omliggende bebouwing. Dit geeft aan dat de gemeenteraad al eerder de wens had om op deze locatie te verdichten en een hogere bebouwing toestond. Om de impact op de zichtlijnen vanaf de straat te beperken is gekozen voor een terugliggende gevel voor de bovenste verdieping aan de voorgevel, achtergevel en zijgevel, waardoor het gebouw ook beter past in de omgeving. Daarnaast is er in het huidige plan sprake van een verkleind oppervlak maar wel hoger, maar door stedenbouwkundige en architectonische ingrepen oogt het gebouw kleinschaliger en daarmee resulteert het in een aantrekkelijk woongebied.

Doordat er sprake is van een binnenstedelijke herontwikkeling is er geen noodzaak tot het vastleggen van de groene inpassing middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan een beplantingsplan. De ontwikkeling is te kleinschalig met versnipperde mogelijkheden om dit op deze wijze zo gedetailleerd vast te leggen.

Verkeersbewegingen en parkeerproblematiek

De gemeente Hardinxveld is voornemens om de Buitendams herin te richten. De herinrichting van de Buitendams staat op de planning en zal gecombineerd worden met het woonrijp maken van deze locatie. Daarbij zal het asfalt vervangen worden door stenen. De weginrichting wordt nog verder uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. De toekomstige verkeersintensiteit is passend voor een weg ingericht conform de richtlijn voor 30 km/u zones.

Het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte, inclusief het bezoekersparkeren, om te voorkomen dat het parkeren een negatief effect zou hebben op de omgeving.

De gemeente Hardinxveld-Giessendam is, op verzoek van de ontwikkelaar, bereid om mee te werken aan een pilot met deelauto's. Dit draagt bij aan het terugdringen van het autogebruik. Door een deelauto wordt het aantrekkelijker om een tweede of derde auto weg te doen. Aan dit experiment heeft de gemeente voorwaarden verbonden. Eén van de voorwaarden is dat de initiatiefnemer moet aantonen dat de deelauto's ook daadwerkelijk gebruikt gaan worden. In het "Onderzoek parkeren Beau Monde Hardinxveld-Giessendam" van 6 december 2021 staat dat de deelauto's eigendom worden van de vereniging van eigenaren. De bewoners betalen maandelijks een bijdrage aan de VVE voor o.a. de deelauto's. Daarmee zijn alle bewoners gedeeld eigenaar van de deelauto, wat het gebruik stimuleert.

Bezonningsstudie

Ter verduidelijking van het plan is het Stedenbouwkundig programma van eisen en de bezonningsstudie als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van ernstige en onaanvaardbare schaduw hinder.

Beperking van privacy en inkijk vanuit de nieuw appartementen

Los van alle architectonische en stedenbouwkundige aanpassingen is een aanpassing van de woonomgeving (bij welke ontwikkeling dan ook) onvermijdelijk en is het individuele recht van privacy in de bebouwde centrumgebied niet oneindig.

2.3.4 Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Wel is ter verduidelijking het Stedenbouwkundige programma van eisen met bezonningsstudie toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. De zienswijze is ontvankelijk doch ongegrond.

3. Wijzigingen in het plan

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Aanpassing verbeelding

In overleg met het waterschap is de verbeelding aangepast in overeenstemming met de waterlijn.

Aanpassing toelichting

In overleg met het waterschap is de waterparagraaf verduidelijkt dat er geen sprake is van een compensatieplicht. Daarnaast zijn de aanvullende eisen vanuit de gemeente Hardinxveld-Giessendam opgenomen.

3.2 Wijzigingen op basis van zienswijzen

Op basis van de zienswijzen zijn het stedenbouwkundig programma van eisen en de bezonningsstudie toegevoegd als bijlagen bij het bestemmingsplan. De nota van vooroverleg en Inspraak is aangevuld met de ingekomen vooroverleg reacties van het Waterschap en Provincie.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
T. +31 6 11 37 13 43
E. Mirella.Brienissen-
Sterkenburg@AnteaGroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl