

Nota van beantwoording zienswijzen

Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan vormt het initiatief van Blokland Bouwpartners om de bestaande bedrijfslocatie te willen transformeren tot een woonlocatie. Dit initiatief past binnen de visie van de gemeente om de rivier te verbinden met het dorp op plaatsen die hiervoor potentie hebben. Het plan van Blokland Bouwpartners is om maximaal 60 woningen te bouwen in een mix van woningtypen. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Rokerij' inclusief het ontwerpbesluit hogere waarden en de bijbehorende stukken hebben van donderdag 27 augustus 2020 tot en met woensdag 7 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Het voorontwerp was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog boekje van het plan lag ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Ook is het voorontwerp toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Wij hebben de volgende zienswijzen ontvangen (zie tabel hieronder). Ook zijn alle ontvangen zienswijzen toegevoegd als bijlagen.

Indiener	Datum dagtekening	Datum ontvangst
A) Indiener 1	30-09-2020	02-10-2020
B) Indiener 2	02-10-2020	05-10-2020
C) Indiener 3	04-10-2020	07-10-2020
D) Indiener 4	06-10-2020	07-10-2020
E) Indiener 5	06-10-2020	07-10-2020
F) Indiener 6	06-10-2020	07-10-2020
G) Indiener 7	05-10-2020	07-10-2020

Overzicht van de ontvangen zienswijzen.

Hieronder volgt een samenvatting van de inspraakreacties gevolgd door de beantwoording en conclusie.

Bijlagen:

1. Overzicht ontwikkeling in tijd

A) Indiener 1

Op 30 september jl. is een zienswijze ingediend door indiener 1. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording daarop.

Indiener is het oneens met het ontwerpbestemmingsplan. Indiener kan zich vanwege de nadelige gevolgen van het plan niet vinden in het plan zoals dat er nu ligt. Indiener haalt hierbij de volgende punten aan, waarbij meerdere malen wordt verwezen naar een eerder ingediende inspraakreactie:

1. Het bouwplan maakt de realisatie van een nieuwe woonwijk nabij de achtertuin van indiener mogelijk. Op De Buurt bevinden zich voornamelijk oude huizen. Indiener vreest voor schade in de vorm van scheuren of verzakkingen als gevolg van de sloop- en bouwtechnieken die gebruikt worden. De woning van indiener is niet onderheid en de grond bestaat voornamelijk uit veen. Door het verstenen van de veengrond kan deze inklinken, met de nodige gevolgen van dien. Indiener vreest dan ook voor nadelige gevolgen voor de woning.

In de nota van inspraakreacties wordt geschreven dat de aannemer er alles aan zal doen om de schade aan naburige panden te voorkomen. Zo zou er worden gekozen voor een trillingsarm funderingssysteem, waardoor risico's op trillingen in de grond nihil zijn. Indiener is van mening dat het college dit wel kan stellen, maar vraagt zich af wie voor de schade instaat als zijn woning toch verzakt. De zorg dat de woning niet zal verzakken, is bij indiener niet weggenomen. Indiener wil dan ook dat er wordt vastgelegd dat een vooropname/ een bouwkundige nulmeting voor de bouw dient te worden uitgevoerd.

2. Het plan gaat over de bouw van zowel grondgebonden woningen als appartementen. Uit het bouwplan blijkt dat uit booronderzoek is gebleken dat het plangebied ca. 1,80 tot 3,0 meter is opgehoogd. Het maaiveld van het plangebied is hierdoor boven het maaiveld van het perceel van indiener komen te liggen. Door op een hoger gebied een woonwijk te realiseren, wordt de privacy van indiener aangetast. Indiener heeft nu geen bebouwing grenzend aan de achterzijde van zijn perceel die inkijk geeft in zijn huis en tuin. Indien het bouwplan doorgang vindt is er direct zicht op het perceel van indiener en dan met name op de tuin en woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van indiener. Indiener acht aanpassing van het plan dan ook noodzakelijk.
3. In een eerdere inspraakreactie schreef indiener dat er wordt gevreesd voor geluidsoverlast door een toename van het aantal bewoners. Dit komt door de geringe afstand van de projectlocatie tot de woning van belanghebbende. Met de realisatie van 60 nieuwe woningen, zal er ongetwijfeld meer geluid van bewoners te horen zijn. In de nota van inspraakreacties geeft het college aan dat ze de zorgen begrijpt, maar wordt verder niet op dit punt ingegaan. Indiener blijft daardoor van mening dat het ontwikkelen van woningen op de locatie een enorme geluidsoverlast met zich zal meebrengen.

Daarnaast vreest indiener geluidsoverlast te ondervinden door het wegverkeer. De hoge bomen in het gebied die een natuurlijke afscherming tegen geluidsoverlast bieden, zullen worden gekapt. Het college geeft aan dat bomen geen significante bijdrage leveren aan de geluidsreductie. Indiener is het hier niet mee eens. Hoe gering de bijdrage volgens het college ook mag zijn, elke reductie van geluidsoverlast is voor de omwonenden wenselijk.

4. Indiener schreef in een eerdere inspraakreactie dat er verontreiniging met koper, nikkel, zink en PAK is terug te vinden in de bodem. Ook is er asbest aangetroffen en voldoet de bodem (het puin) op bepaalde deellocaties niet aan de kwaliteit die men daarvan mag verwachten. Bij de aanvang van de bouw moet het terrein daarvoor geschikt gemaakt worden. In dit kader vraagt indiener zich dan ook af of er voldoende onderzoek is verricht naar de gevaarlijke stoffen die door de realisatie van de woonwijk en de aanleg van de ontsluiting vrijkomen en de maatregelen die in verband hiermee moeten worden genomen om het goede woon- en leefklimaat van omwonenden te garanderen.

Er wordt uitdrukkelijk erkend dat er verder onderzoek nodig is. Indiener blijft zich dan ook afvragen of de realisatie van de woningen op de locatie gelet op de kwaliteit van de bodem wel mogelijk is. Het voorliggende plan blijft voor wat betreft het aspect 'bodem' niet goed onderzocht. Op dit moment is dan ook nog steeds onvoldoende gemotiveerd wat het effect is van de bodemverontreiniging op de omgeving. Ook is nog steeds niet ingegaan op de maatregelen die genomen zullen worden ter bescherming van de omwonenden. Zonder deugdelijk, uitvoerig onderzoek naar de kwaliteit van de bodem kan niet gesteld worden dat het plan niet in strijd is met de regels van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening vereist namelijk dat goed onderbouwd is waarom het plan op locatie mogelijk is. Deze onderbouwing ontbreekt. Daarnaast vraagt indiener zich ook af welke zekerheid hij heeft dat de onderzoeken bij het bouwrijp maken van het terrein wel grondig zullen worden uitgevoerd.

5. Indiener vreest een grote beperking van inval van zonlicht. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Indiener heeft daarom eerder verzocht in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt. In de nota van inspraakreacties staat dat er een bezonningsstudie is verricht naar de effecten van de appartementengebouwen op de omgeving. Er wordt aangegeven dat de resultaten geen tot acceptabele effecten op de omgeving hebben. Belanghebbende vraagt zich af hoe tot deze conclusie gekomen wordt. De bezonningsstudie geeft alleen foto's weer, maar een algehele conclusie en een onderbouwing daarbij ontbreken. Daarnaast is op meerdere foto's te zien dat de woningen aan De Buurt in de schaduw liggen. In het argument dat het project acceptabele effecten heeft op de omgeving kan indiener zich dan ook niet vinden. Het plan moet volgens indiener worden aangepast om de beperking van lichtinval zoveel mogelijk te voorkomen.
6. Indiener vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. De gemeente kan volgens indiener niet volstaan met een algemene verwijzing naar de planschadeprocedure. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt blijft. Indiener acht dit een reden om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten is. Een afweging die de gemeente in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan volgens indiener dient te maken.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden en bouwverkeer worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Door de ontwikkelaar is dit in de klankbordgroep-sessies in 2018 reeds toegezegd. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Ad. 2

Privacy is een privaatrechtelijk aspect, en wordt alleen betrokken bij bestuursrechtelijke zaken, zoals een bestemmingsplan, wanneer er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Hier is sprake van wanneer er, zonder toestemming, binnen twee meter van de grenslijn van een erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Dit is in dit geval niet aan de orde, de nieuwe woningen en appartementen waar indiener over spreekt, worden op grotere afstand gesitueerd.

Indien bewoners toch nadelige gevolgen ondervinden of vinden dat de waarde van hun woning wordt aangepast, kunnen zij een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente.

Ad. 3

Er wordt in bestemmingsplannen enkel getoetst aan de Wet Geluidhinder wanneer er nieuwe woningen worden geprojecteerd. Voor deze bestaande woning is dit dus niet verplicht en ook niet gebeurd. Uit geluidonderzoeken blijkt dat er ter plaatse van de grondgebonden woningen geen significante geluidbelasting optreedt. Alleen voor de appartementen zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Meer geluid door omwonenden wordt in een bestemmingsplanprocedure niet onderzocht. Het gaat hier om te verwachten burengeluid. Dit is per situatie verschillend en vooraf niet in te schatten. Mocht indiener in de toekomst hinder ondervinden van (naaste) burens, is het allereerst aan indiener zelf om dit met de burens te proberen op te lossen. In een worst-case scenario kan er gebruik worden gemaakt van een privaatrechtelijke procedure.

Zoals in de nota van inspraak reeds is aangegeven, worden bomen niet in de berekening betrokken. Het effect van bomen is zeer gering. Dit heeft tevens te maken met de wisselende begroeiing binnen jaargetijden. Kale (loof)bomen in de winter voegen al helemaal niets toe. Daarnaast 'schermen' de bomen slechts een deel van de woningen aan De Buurt af.

Ad. 4

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond te bepalen. Hieruit blijkt dat er inderdaad vervuilde stoffen aanwezig zijn in de grond. De maatregelen die nodig zijn worden beschreven in een saneringsplan. Het saneringsplan is ingediend bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Zodra dit saneringsplan is goedgekeurd is dit voor een ieder inzichtelijk.

Het is van belang zich te realiseren dat het bestemmingsplan 'slechts' het juridische kader biedt op basis waarvan een ontwikkeling in ruimtelijk opzicht wordt mogelijk gemaakt. Want: als het bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld, kan een ontwikkeling nog niet zomaar worden gerealiseerd. Daarvoor zijn nog verschillende toestemmingen en procedures nodig op grond van afzonderlijke wetgeving. Afhankelijk van de complexiteit van de locatie en de ontwikkeling zijn dat veel of weinig extra toestemmingen en procedures. Officieel komt de wijze van saneren pas aan bod bij de omgevingsvergunning voor bouwen en aanleg en is dus geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.

Van de gemeente wordt op grond van de wet verwacht dat zij er voor zorgt dat het bestemmingsplan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat er verantwoorde, zorgvuldig voorbereide en gemotiveerde keuzes in worden gemaakt, die hun basis vinden in (gemeentelijk, provinciaal en Rijks-) beleid.

De onderzoeken, waarop de keuzes zijn gebaseerd, zijn inmiddels allen afgerond en staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. De toelichting op het bestemmingsplan bevat de verantwoording van deze keuzes.

Ad. 5

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit geconcludeerd kan worden dat er vrijwel geen verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn afbeeldingen opgenomen van de huidige en toekomstige situatie, ieder jaargetijde, op verschillende tijdstippen. Op slechts twee afbeeldingen is te zien dat er meer schaduwwerking over de woningen aan de Buurt valt, dit zijn de afbeeldingen van 23 september om 18:00 's avonds en de afbeelding van 22 december om 15:00 's middags. Dit verschil is echter zeer beperkt, en de tijdstippen zijn ook niet als dusdanig hinderlijk te bestempelen dat de bewoners van de Buurt hier last van zullen hebben.

Ad. 6

Ons inziens blijft het nadeel voor omwonenden op deze locatie beperkt. Zoals hiervoor reeds is aangegeven kunnen bewoners indien zij toch nadelige gevolgen ondervinden of vinden dat de waarde van hun woning wordt aangepast, een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B) Indiener 2

Op 2 oktober jl. is een zienswijze ingediend door indiener 2. Hieronder volgt een samenvatting en de beantwoording daarop.

Indiener verzoekt om de eerder gemaakte inspraakreactie onderdeel te laten uitmaken van deze zienswijze en als herhaald en ingelast te beschouwen. Daarnaast worden de volgende punten aangehaald:

1. Indiener merkt op dat de keuze om aan De Buurt te komen wonen in 2002 is gemaakt, op basis van de op dat moment aanwezige structuurvisie van de gemeente. In de aanwezige structuurvisie – er wordt specifiek verwezen naar de structuurvisie 2005 - werd expliciet besproken dat men op de locatie van De Rokerij de intentie had om maximaal vijftig woningen te gaan bouwen waarbij geen hoogbouw zou worden gerealiseerd. Er zou volgens indiener namelijk aansluiting worden gezocht bij de bestaande typologie van woningen in de omgeving van De Rokerij, te weten het type 'lintbebouwing'. Indiener meent dat het niet van een goede ruimtelijke ordening getuigd alsmede strijd oplevert met het beleid dat vanuit de gemeente jarenlang is uitgeoefend, waarin reeds de bestaande structuur van de woningen zou worden gerespecteerd en het zicht op de rivier vanaf De Buurt niet weg zou worden genomen. Het voornemens zijnde ontwerp bestemmingsplan zal ervoor zorgen dat indiener dit zicht op de rivier alsmede op het aanwezige groenpark zullen verliezen. Indiener weerlegt hierbij het standpunt dat uit het SPvE zou voortvloeien dat de voorgestelde opzet ruimte biedt voor zichtlijnen vanuit De Buurt en het plangebied richting de rivier, waar eveneens naar verwezen wordt bij de beantwoording van de ingekomen inspraakreacties.

Indiener meent dat onderzoek vanuit de omwonenden wel degelijk heeft aangetoond dat het zicht op de rivier en het groenpark in de toekomstige situatie wordt weggenomen. Indiener verzoekt derhalve het ontwerp bestemmingsplan aan te passen en de positionering van de woningen aan te passen, zodat de zichtlijnen vanuit hun woning op de rivier en het groenpark niet onderbroken worden.

2. Indiener meent dat de gekozen bouwhoogte buitenproportioneel is ten opzichte van de bestaande huizenstructuur en bijbehorende bouwhoogte. Zoals in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan reeds is aangegeven ligt de locatie op een kenmerkende locatie en vormt deze als het ware een schakel tussen de rivier en de kern van Boven-Hardinxveld. Indiener meent dat er in het kader van behoorlijk bestuur verwacht mag worden dat die schakel ruimtelijk gezien de vlakte van de rivier verbindt met enerzijds de lintbebouwing ten oosten en ten westen van de locatie en anderzijds de laagbouw in de historische dorpskern. Het verbreken van deze verbinding tussen de rivier en de dorpskern door het plaatsen van hoogbouw sluit daar volgens indiener niet bij aan. Bovendien draagt het behoud van de dijklint 'Rivierdijk' volgens de structuurvisie 2030 bij aan de kwaliteit en kenmerk van de gemeente. Het argument dat de hoogbouw vervolgens in verhouding zou staan tot de 'grootchaligheid' van de rivier getuigt volgens indiener niet van een deugdelijke motivering van de besluitvorming, hetgeen opnieuw strijd oplevert met de beginselen van behoorlijk bestuur alsmede specifiek met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3:46 Awb.

Indiener vraagt zich in dit verband af op welke wijze precies rekening is gehouden met de alternatieven voor woningbouw op deze locatie, die door omwonenden zijn aangedragen gedurende de totstandkoming van uw besluitvorming. Indiener verzoekt dringend acht te slaan op de alternatieve mogelijkheden nu deze beter aansluiten bij het huidige beleid, structuurvisie en bestaande bepalingen alsmede de gestelde doelen vanuit de gemeente en een initiatief tot burgerparticipatie op te starten om de voorgestelde hoogbouw te toetsen op maatschappelijk draagvlak. Dit zou naar het oordeel van cliënten tevens aansluiten bij het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de nota 'Samen denken en samen werken' waarin

wordt aangegeven dat “het college oprecht geïnteresseerd is in hetgeen burgers naar voren brengen en dat laat merken in woord en daad”. Hiermee meent indiener dat de verbinding met de rivier en de bestaande dorpskern op een zorgvuldigere manier kan worden behouden, waarbij zowel de belangen van de reeds gevestigde bewoners als de toekomstige bewoners zijn gediend. Indiener verzoekt derhalve in het ontwerp bestemmingsplan de thans geldende maximale bouwhoogte van 12,00 meter te handhaven.

3. Indiener verwijst naar de ontwikkeling op de locatie van ‘de IJzergieterij’ en merkt op dat dergelijke initiatieven strijd opleveren met het eigen gemeentelijk beleid en wijst in dit kader specifiek nog naar de richtpunten in het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierover wordt ook gesproken in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Er staat daarbij aangegeven dat in de laag van de cultuur- en natuurlandschappen in het plangebied richtpunten gelden zoals “rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen”. Indiener meent dat het ontwerp bestemmingsplan De Rokerij echter haaks staat op dit gemeentelijk c.q. provinciaal beleid en bepleit derhalve voor het betrekken van burgers om alternatieve manieren te zoeken voor het realiseren van andersoortige bebouwing van dergelijke locaties.
4. De toename van bebouwing in het gebied betekent naast de hoogbouw tevens dat er aan de achterzijde van het perceel van indiener nu ook woningen komen te liggen. Deze woningen zijn in het ontwerp bestemmingsplan zodanig gepositioneerd dat er volgens indiener op bepaalde delen van het jaar een onevenredige zonlichtderving zal plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Uit de bezonningsstudie die als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd, blijkt volgens indiener dat in de herfst, de winter alsmede in het voorjaar schaduw veroorzaakt zal worden in de tuin van de woning. Naast dat dit een vermindering van het woon- en leefgenot zal opleveren, betekent dit dat indiener ook beperkt zullen worden in toekomstige initiatieven zoals het plaatsen van zonnepanelen. Het verzoek is derhalve om de desbetreffende woningen zodanig te positioneren achter het perceel van indiener, dat de komst hiervan niet tot extra schaduwval op het perceel zal leiden.
5. Indiener is van mening dat het verdwijnen van een groenpark (in het thans geldende bestemmingsplan is aan dit deel de enkelbestemming ‘Tuin’ toegekend) een onevenredige invloed heeft op het woon- en leefklimaat. Indiener merkt op dat de ingediende alternatieve scenario’s voor dit gebied wel degelijk laten zien dat het in grote mate intact houden van het groen tot de mogelijkheden behoort. Er wordt dan ook bepleit om het advies over te nemen dat uit het onderzoeksrapport ‘Ruimtelijk Plan De Rokerij - Toetsing & vergelijking van de scenario’s’.
6. Indiener merkt op dat het wegnemen van groen, en de aanwezige bomen, met zich mee zal brengen dat ook de toename van geluidsoverlast zal toenemen. Indiener meent dat de effecten van de reeds gedane bomenkap in dit gebied voor hen ten onrechte niet worden meegenomen of hier nader onderzoek naar wordt verricht en bepleit ervoor dit alsnog te doen. Voor zover in de Nota van inspraak is aangegeven dat de bomen geen significante bijdrage leveren aan de geluidsreductie heeft de gemeente hier volgens indiener geen nadere motivering van aangedragen. Indiener merkt op dat in zijn algemeenheid vaststaat dat bomen en groen wel degelijk geluid reduceren en verzoeken de gemeente om in ieder geval mitigerende maatregelen te nemen teneinde de toename aan geluid te reduceren. Te denken valt onder meer aan het plaatsen van voldoende bomen of een geluidswal aan de zijde van de Rivierdijk.
7. In het ontwerp bestemmingsplan is een aansluiting gemaakt tussen De Buurt en De Rokerij. Uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat, op grond van een regionaal verkeersmodel gebleken is, dat De Buurt daardoor te maken gaat krijgen met een toename van de autoverkeersintensiteit ter grootte van 145 extra autoverkeersbewegingen per etmaal. Indiener meent dat deze toename niet evenredig meer te noemen is en meent dat hierdoor het goede woon- en leefklimaat maar eveneens de verkeersveiligheid in het geding komen. Indiener wijst in dit kader namelijk eveneens op de toename van circa 20 autobewegingen per etmaal door bewoners van de Willem Droststraat, de Frans Halsstraat en de Jan Steenstraat

die - wanneer het verkeer westwaarts gaat de route via De Buurt en De Rokerij zal nemen naar de Rivierdijk - ook zorgen voor extra belasting. Indiener meent in dit kader dat het RVMK niet compleet is, omdat bijvoorbeeld de actuele doorgang via de Kerkstoep ook niet in het model is meegenomen. Met optelling van de toename van langzaam verkeer concludeert indiener dat de totale verkeersintensiteit in De Buurt door De Rokerij onevenredig en onnodig zal toenemen.

8. Indiener wenst nogmaals terugkoppeling te geven op het SPvE, waarin reeds de aansluiting met De Buurt is voorgesteld om twee redenen. Allereerst vanwege het extra creëren van parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van De Buurt, hetgeen eveneens wordt toegelicht in de Nota van inspraak. Indiener meent dat de komst van deze extra parkeerplaatsen in de praktijk helemaal niet nodig is, aangezien de bewoners van de zuidoostelijke kant van De Buurt door de ontwikkelingen van het parkeerplein van De Rokerij nu de mogelijkheid krijgen om achter hun woning te parkeren en de bewoners van de noordoostelijke kant reeds achter hun huis of op het Kerkplein met ruime mogelijkheden kunnen parkeren. Bovendien zouden de aan te leggen parkeerplaatsen een openbaar karakter kennen en zouden deze dus ook voor andere personen - waaronder de bewoners van De Rokerij - te gebruiken zijn, waardoor effectief nog steeds de vraag is hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk ten behoeve zullen komen van de bewoners van De Buurt. Naar het oordeel van indiener levert de komst van deze verbinding dus geen significante bijdrage aan de invulling van de parkeerbehoefte.
9. In het SPvE zou als tweede punt van onderbouwing van de verbindingsweg zijn voorgesteld om de hoeveelheid verkeer op het zuidoostelijke deel van De Buurt en de aansluiting met de Rivierdijk te ontlasten. Indiener meent dat het initiële plan uit 2017 een ontsluiting van De Rokerij kende door De Buurt, waarbij er rekening gehouden werd met 105 verkeersbewegingen per dag (30 grondgebonden woningen van de Rokerij + 5 woningen van De Buurt die aan achterzijde gaan parkeren en daarbij gemiddeld 3 verkeersbewegingen per dag) over mede het zuidoostelijke deel van De Buurt en de aansluiting met de Rivierdijk. In het onderzoeksrapport 'Verkeersplan De Rokerij - Toetsing & vergelijking van de scenario's is dit beschreven als scenario 1. De verkeerscommissie heeft destijds een positief advies gegeven voor deze oplossing van de verkeersafwikkeling naar aanleiding van de komst van De Rokerij. De aanpassing van het initiële plan uit 2017 wat mede door de projectontwikkelaar en de gemeente op 12 juni 2018 voorgesteld is, naar een scenario waarbij er een aansluiting is naar De Buurt voor langzaam- en calamiteitenverkeer, is hetgeen wat indiener voor ogen had.

Gebleken is dat dit in het ontwerp bestemmingsplan, zonder nader overleg met de klankbordgroep en/of omwonenden, door de gemeente is aangepast naar het derde scenario. Het is voor indiener echter niet duidelijk waarom een toename van het verkeer op de aansluiting met de Rivierdijk destijds geen probleem was en een gelijkblijvende verkeersdruk op de aansluiting met de Rivierdijk nu wel een probleem zou zijn. Er is bovendien geen enkele bron die aangeeft dat de aansluiting De Buurt - Rivierdijk onveilig zou zijn. Cliënten benadrukken daarom nogmaals dat het uiterst opmerkelijk is dat het initiële voorstel uit 2017, waarbij uitgegaan is van een toename van 105 verkeersbewegingen per etmaal voor De Buurt, akkoord is bevonden maar een voorstel met gelijkblijvende verkeersintensiteit door zowel het noordwestelijk deel als het zuidoostelijk deel en aansluiting met Rivierdijk niet goedkeuring kan hebben. Gelet op het bovenstaande ziet indiener onvoldoende grond voor het aanhouden van de twee uitgangspunten voor het vaststellen van het huidige voorstel van de verkeersontwikkeling.

10. Indiener meent dat in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel ook niet voldoende rekening is gehouden met mogelijke bijeffecten die de aansluiting met zich mee zal brengen. Hierbij zal er onder meer een nieuwe kruising ontstaan (met 4 takken) tussen de Kerkstoep, het westelijke gedeelte van De Buurt, het oostelijke gedeelte van De Buurt en De Rokerij, waarbij door de kromming van De Buurt en de helling van de Kerkstoep aankomend verkeer een

beperkt zicht heeft. Zowel het toenemen van de verkeersintensiteit als de afname van de verkeersveiligheid door het ontstaan van deze nieuwe kruising zal de verkeersveiligheid volgens indiener doen afnemen.

11. Indiener pleit er voor dat het verkeersplan alsmede het ontwerp bestemmingsplan zodanig aangepast wordt, overeenkomstig het gezamenlijk vastgestelde voorstel tussen de gemeente, de ontwikkelaar en de inwoners tijdens de klankbordvergadering van 12 juni 2018. Daarbij was het voorstel om (1) een ontsluiting te maken voor de woningen van De Rokerij aan de westzijde van De Rokerij aan de Rivierdijk alsmede (2) een aansluiting voor langzaam verkeer vanaf De Buurt naar De Rokerij, welke eventueel in het geval van een calamiteit of verstopping alsnog in twee richtingen opengesteld kan worden aan alle soorten verkeer. Indiener meent dat dit het enige breed maatschappelijk gedragen voorstel is, voor het vinden van een geschikte oplossing voor de verkeersafwikkeling aangaande De Rokerij en De Buurt. Indiener merkt op dat ruim 70% van de inwoners van De Buurt hiervoor ook een petitie heeft ondertekend en heeft aangeleverd aan het college op 20 februari 2019. Mocht het daadwerkelijk noodzakelijk zijn om ter plaatse ook een aantal parkeerplaatsen te realiseren, dan wijst indiener erop dat de extra parkeerplaatsen ook dan nog steeds kunnen worden gerealiseerd door bijvoorbeeld schuine parkeervakken (zoals reeds is gerealiseerd ter hoogte van De Buurt in te tekenen of door het realiseren van een keercirkel aan het einde van de nieuwe 'stoep' bij de aansluiting tussen De Buurt en De Rokerij.
12. Indiener merkt op dat als het college toch niet de voorkeur geeft aan het bovengenoemde voorstel van 12 juni 2018, dat er alsnog voldoende alternatieve scenario's denkbaar zijn waarvan een deel reeds is aangedragen en een aantal nieuw is, ontstaan door voortschrijdend inzicht. Eventuele alternatieve scenario's genieten de voorkeur conform de rangorde van score op de geldende criteria. Indiener verzoekt derhalve de verkeersafwikkeling nogmaals te heroverwegen en hier zorgvuldig onderzoek naar te verrichten vanuit een integraal perspectief, waardoor het meest optimale resultaat gevonden kan worden in relatie tot het SPvE en het GWP. Hierdoor kan naar het oordeel van indiener een oplossing gevonden worden, waarmee een toename van autoverkeersbewegingen in De Buurt kan worden voorkomen.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Het gebied tussen de Rivierdijk en de Buurt (verder: De Rokerij) staat in diverse, opeenvolgende beleidsstukken van de gemeente Hardinxveld-Giessendam consequent benoemd als locatie die aantrekkelijk is om te wonen, maar nu nog is bestemd als gebied voor (mogelijk milieuhinderlijke) bedrijven. Het is aangeduid als herstructureringsgebied, ofwel een locatie waar een andere functie en inrichting gewenst is. Uitgangspunt voor de herstructurering is een verandering van bestemming van bedrijven naar wonen.

Het bijzondere van de locatie is, dat de ontwikkeling kansen biedt om de zwakke relatie van de kern met de Merwede te verbeteren. Terugkijkend in de tijd was de Rivierdijk (de huidige Buurt) tot rond 1960 een dijk met een kerende functie en lintbebouwing langs de Merwede. Met het inpolderen van delen van de uiterwaarden voor de realisatie van buitendijks gelegen bedrijvengebieden en scheepswerven is de relatie met de rivier steeds meer onder druk komen te staan. Bij de noodzakelijke aanpassing aan de waterkeringen in 1998 is de Rivierdijk verlegd naar de zuidwestrand van de locatie waardoor het gebied tussen de Rivierdijk en de Buurt binnendijks is komen te liggen. Het werd een bedrijfslocatie in privaat eigendom en de relatie tussen (de bebouwing van) De Buurt en (het contact met) de rivier ging daarmee grotendeels verloren. Door de herstructurering van de binnendijkse locatie van bedrijven naar woningbouw, zijn er kansen om opnieuw een relatie met de rivier te leggen.

Het bestemmingsplan voor De Rokerij ligt in het verlengde van bovengenoemde intenties en kaders vanuit beleid. Het volgt op een reeks van ontwerpstappen en (tussentijdse) plandocumenten waarin de ruimtelijke opzet van het plan uitvoerig is onderzocht. Conclusie van deze studies is onder meer dat een woningbouwprogramma van 60 woningen - gelijk verdeeld in 30 grondgebonden woningen en 30 appartementen – passend is op de locatie.

Bij de ruimtelijke opzet van het woningbouwplan zijn de condities van de omgeving en de inbedding in de context bepalend. De hogere bebouwing van appartementen verhoudt zich het best tot de schaal en maat van de rivier en een goede oriëntatie op het zuiden en het water, vandaar dat deze aan de zuidrand van de locatie zijn gepositioneerd. De lagere bebouwing van grondgebonden woningen sluit juist beter aan op de bestaande (dijk)bebouwing van de Buurt, waardoor deze in het binnengebied van het plan zijn geplaatst.

Ten aanzien van de situering, vormgeving en bouwhoogten van de appartementen aan de zuidzijde van het plan zijn verschillende varianten onderzocht. Tijdens een oriënterende inloopavond in november 2017 zijn onder meer aan de hand van een maquette twee varianten gepresenteerd aan omwonenden. Een variant met drie vrijstaande volumes met afwisselende bouwhoogten (smaller en hoger; 1) en een variant in een meer aaneengesloten bebouwingswand met aflopende bouwhoogten (breder en lager; 2). De meningen van omwonenden over de voor- en nadelen van deze varianten waren sterk verdeeld en (uiteraard) ook afhankelijk van de plek waar bewoners grenzen aan het plan. Mensen die meer aan de noordzijde van het gebied wonen neigden over het algemeen naar een voorkeur voor variant 1, terwijl mensen die meer aan de oostzijde van het gebied wonen neigden naar variant 2.

Vanaf de oriënterende inloopavond is het plan in een aantal stappen aangepast, onder meer door input vanuit de dialoog met omwonenden (klankbordgroep). Met name wat betreft de verkeersstructuur, de ruimtelijke opzet van het binnengebied en de appartementen zijn structurele aanpassingen gemaakt. Ten aanzien van de appartementen is de variant met drie smalle gebouwen met verschillende hoogten (gebaseerd op 2 woningen per laag) nader uitgewerkt, omdat hiermee de (zicht-)relaties tussen het binnengebied, de Rivierdijk en het water (en vice versa) het meest ruim kunnen zijn. Om de (zicht-)relaties verder te optimaliseren staan de gebouwen iets gedraaid ten opzichte van elkaar, zodat ze ongeveer haaks op de wegas van de Rivierdijk staan. De bouwhoogtes van de drie gebouwen variëren, waarbij het middengebouw het hoogste is en de gebouwen aan de flanken lager zijn. De bouwhoogte van het meest westelijke appartementengebouw is het laagste, vanwege de belemmeringen (geluidbelasting) van de haven. Deze nadere uitwerking van het plan is vervolgens vertaald naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat als basis dient voor het bestemmingsplan.

In het SPvE is de positie van de drie appartementengebouwen aan de zuidzijde van het plan vastgelegd met bijbehorende bouwhoogten. Het principe daarvan is, dat de gebouwen worden uitgewerkt met maximaal 4 woonlagen met een kap aan de westflank, via maximaal 6 woonlagen met kap in het midden naar maximaal 5 woonlagen met een kap aan de oostflank van het gebied boven de parkeerlaag die zich op het niveau van het maaiveld van het plan bevindt.

Eveneens is in het SPvE bepaald dat de uiteindelijk te realiseren ruimtelijke kwaliteit van de uitwerking door middel van supervisie wordt geborgd. In het verlengde van de streefbeelden voor architectuur en openbare ruimte wordt het plan nader uitgewerkt. Voor de kapvorm van de appartementen wordt daarbij onderzocht of dat een 'dubbele zaagtand' kan worden, ofwel twee keer een lessenaarsdak met de goot aan de lage zijde. Om het maximale aantal lagen, zoals vermeld in het SPvE, te garanderen zijn aangepaste goot- en bouwhoogtes opgenomen in het vastgestelde plan.

Ad. 2

De alternatieven waar indiener over spreekt zijn op een later moment ingebracht. Naar aanloop van het huidige plan zijn diverse scenario's besproken, waaronder de keuze voor drie torens ten opzichte van een langer gerekt gebouw. Daarnaast waren alle onderzoeken aangaande geluid, verkeer, stedenbouwkundige invulling, watercompensatie allemaal al afgerond. Dit had ook te maken met het grote aantal randvoorwaarden waar het plan aan moet voldoen (geluidnormen etc.).

Bij de ontwikkeling van plan de Rokerij zijn de omwonenden van de buurt uitgebreid gehoord en geïnformeerd via de klankbordgroep. Dit betrof diverse overleggen in 2017 en 2018. Hierbij zijn diverse varianten gepresenteerd door de ontwikkelaar en gemeente. In het verslag van de klankbordgroep van 12 juni 2018, lezen we dat Arie Blokland een concept tekening van de ontsluiting aan de westzijde presenteert. Hierop reageerden de klankbordleden positief en gaven aan dat zij zich n.a.v. voorgaand overleg gehoord voelden.

In het klankbordoverleg van 28 november is het nieuwe concept SPvE gepresenteerd. Dit is het huidige ontwerp waarbij de inbreng van de klankbordgroep waar mogelijk is verwerkt.

Door de klankbordgroep is op 17 mei 2018 aangegeven dat ze de bouwvorm niet vinden matchen binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en dat ze bij de grondgebonden woningen graag een meer traditionele bouw zien, afgestemd op de huidige bebouwing. De ontwerpen zijn hier vervolgens op aangepast.

De alternatieve ontwerpen waar over wordt gesproken zijn intern besproken, er is gekeken of zaken uit deze ontwerpen meegenomen konden worden in het ontwerp. Echter voldeden deze ontwerpen op meerdere punten niet aan de randvoorwaarden. In de meeste scenario's waren bijvoorbeeld de tuinen van de woningen aan de westzijde geluidbelast. In een ander scenario ontbrak het doorzicht vanaf de Buurt naar de dijk. De ontwikkelaar heeft dus niet voor deze alternatieven gekozen, omdat deze niet realistisch aansloten bij de randvoorwaarden. De gemeente is hierin een toetsend orgaan, we toetsen de plannen die de ontwikkelaar indient.

In het overzicht van de klankbordsessies (bijlage 1 bij deze nota) is te zien dat de klankbordgroep bij de stedenbouwkundig planvorming betrokken is geweest, en dat wensen en/of opmerkingen zijn verwerkt in de plannen. Daarnaast is de klankbordgroep ook in het ontwikkelingsproces betrokken en is mede op hun inbreng de ruimtelijke ontwikkeling en het ontwerp van de woningen is aangepast.

Ad. 3

Het is ons niet duidelijk met welk gemeentelijk beleid de ontwikkeling volgens indiener in strijd is. In de structuurvisie wordt het plangebied benoemd als locatie waar revitalisering van/transformatie naar woningbouw kan plaatsvinden. Daarnaast willen we de doorstroming op de woningmarkt verbeteren door de toevoeging van extra woningen. De rij- en hoekwoningen zijn opgebouwd uit verschillende prijscategorieën, van goedkoop tot middelduur. De twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen liggen in de prijscategorie duur. De appartementen variëren van middelduur tot duur. Met het toevoegen van (middel)dure woningen hopen we meer doorstroming te creëren in het goedkopere segment.

Het plangebied is in de provinciale kwaliteitskaarten, waaronder de laag van de cultuur- en natuurlandschappen waarover indiener spreekt, onder andere aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. Het klopt dat het behouden van kenmerkende landschapselementen hier een van de richtpunten zijn. Het plangebied herbergt in de huidige situatie echter geen kenmerkende landschapselementen en er wordt rekening gehouden met het dijklint en de rivierdijk. De voorgestelde verkaveling vormt een opbouw van volumes en dichtheid van het dijkland van De Buurt naar de rivier. Deze opzet biedt ruimte

voor zichtlijnen vanuit De Buurt en het plangebied richting de rivier. De ontwikkeling is volgens ons dan ook niet in strijd met het provinciale beleid.

Ad. 4

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit geconcludeerd kan worden dat er vrijwel geen verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn afbeeldingen opgenomen van de huidige en toekomstige situatie, ieder jaargetijde, op verschillende tijdstippen. Op slechts twee afbeeldingen is te zien dat er meer schaduwwerking over de woningen aan de Buurt valt, dit zijn de afbeeldingen van 23 september om 18:00 's avonds en de afbeelding van 22 december om 15:00 's middags. Dit verschil is echter zeer beperkt, en de tijdstippen zijn ook niet als dusdanig hinderlijk te bestempelen dat de bewoners van de Buurt hier last van zullen hebben.

Ad. 5

Het stukje groen waar indiener over spreekt was in de huidige situatie bestemd als 'Tuin' en ligt op particulier terrein. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en erven, parkeren op eigen terrein, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is geen maximaal aantal m² verharding opgenomen. In principe mocht het terrein in de huidige situatie dus volledig worden bestraat. De bestemming 'Groen' langs de dijk blijft grotendeels gehandhaafd. Het kleine verschil ter plaatse van de ontsluiting wordt gecompenseerd. Het aantal m² groen is zowel in de vigerende als toekomstige situatie circa 3.200 m².

Door de ontwikkelaar is aan de omwonenden aangeboden mee te denken over de groene invulling/ het plaatsen van bomen rondom het plangebied en de bestaande percelen. Hier is slechts door een enkeling op gereageerd. Momenteel wordt het groenplan verder uitgewerkt. Dit is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Ad. 6

Uit geluidonderzoeken blijkt dat er ter plaatse van de grondgebonden woningen geen significante geluidbelasting optreedt. Alleen voor de appartementen zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Zoals in de nota van inspraak reeds is aangegeven worden bomen niet in de berekening betrokken. Het effect van bomen is zeer gering. Dit heeft tevens te maken met de wisselende begroeiing binnen jaargetijden. Kale (loof)bomen in de winter voegen al helemaal niets toe. Daarnaast 'schermde' de bomen slechts een deel van de woningen aan De Buurt af.

Ad. 7

De door de indiener genoemde toename van het verkeer op de Buurt is gebaseerd op het oorspronkelijke plan met een aansluiting voor het verkeer op de Buurt voor de 30 grondgebonden woningen en een eigen inrit naar de Rivierdijk voor de appartementen.

Dit ontwerp is aangepast op de wijze zoals nu op de verbeelding is weergegeven, namelijk: een volwaardige nieuwe aansluiting op de Rivierdijk en een tweede aansluiting vanaf de Buurt met éénrichtingverkeer voor auto's. Dit model is doorgerekend. Daaruit blijkt dat er geen toename van verkeer verwacht wordt op de Buurt voor wat betreft het deel tussen de Kon. Wilhelminalaan en de toerit naar de Buurt, maar wel een afname van het verkeer op het deel van de Buurt tussen de nieuwe toerit en de Rivierdijk.

Het eerste plan waar indiener op doelt voldeed, maar door geluiden uit de klankbordgroep en ongenoegen van de bewoners van de Buurt is door de ontwikkelaar een totaalontsluiting gemaakt aan de Rivierdijk. Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar, waardoor er geen ontsluiting van 30 woningen via De Buurt noodzakelijk is. Het huidige plan is opnieuw door de gemeente aan de verkeerscommissie voorgelegd waardoor deze opnieuw is beoordeeld en vastgesteld.

In genoemde berekening is de Kerkstoep meegenomen. De veronderstelling van de indiener blijkt niet uit het model. De door de indiener genoemde toename wordt in het verkeersrapport toelaatbaar geacht en zou geen invloed hebben op de goede verkeersafwikkeling op de Buurt.

- De Rokerij heeft geen invloed op de goede verkeersafwikkeling op De Buurt en Rivierdijk. De intensiteiten en I/C-verhouding blijven ruim binnen acceptabele grenzen.

(Verkeersonderzoek, Het Verkeershuis, 8 april 2018)

Door de wijziging van het plan is er geen sprake meer van toename van 145 mvt/etmaal en is er zeker geen sprake van een negatieve invloed op de verkeersveiligheid van de Buurt.

Ad. 8

Het plan de Rokerij voorziet in eigen parkeerbehoefte. Op basis van ervaringen in bestaande woonwijken en om risico's te vermijden van parkeeroverlast hanteert de gemeente in haar beleid de maximale in plaats van de gemiddelde of minimale kentallen van de CROW voor de parkeerbehoefte. In de toegang naar de Rokerij zijn drie parkeerplaatsen geprojecteerd, die gebruikt kunnen worden door bewoners en bezoekers van de Buurt. Dit is een bijkomend voordeel van de aanleg van de toegang naar de Rokerij.

Ad. 9

De door de indiener genoemde scenario's zijn niet de voorstellen zoals die in het ontwerpproces een plaats hebben gekregen. Het eerste ontwerp is, zoals bij punt 7 ook is genoemd, onderzocht door verkeerskundig bureau "Het Verkeershuis". De uitkomst hiervan was dat er een aanvaardbaar plan lag. Dit ontwerp is ook ter advisering voorgelegd aan de verkeerscommissie die over verkeerszaken advies uitbrengt aan het college. De commissie adviseerde positief.

Zoals bij punt 7 ook al is aangegeven is dit ontwerp gewijzigd in het tweede ontwerp. Dat betreft de situatie zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en in het SPvE. Hierover is ook een positief advies uitgebracht door de verkeerscommissie.

De voordelen van deze oplossing ten opzichte van het eerste ontwerp zijn:

- Er is geen separate inrit meer nodig voor de appartementen, waarvan de inrichting niet optimaal was (zie ook het rapport van Het Verkeershuis blz. 11);

- Het invoegend en afslaand verkeer op de Rivierdijk leiden tot verschillen in richting en snelheid (<30 - 50 km/u). Die kunnen aanleiding geven tot verkeersonveilige situaties.

- Dit risico betreft ook de aansluiting De Buurt – Rivierdijk, waar meer verkeer komt in ontwerp 1. In ontwerp 2 komt hier juist minder verkeer en daardoor verkleint het genoemde risico. Dus dit is anders dan de indiener veronderstelt.
- De nieuwe ontsluiting op de Rivierdijk krijgt een rijbaanscheiding in de 50 km/h weg met een middeneiland. Dit zorgt ervoor dat verkeer op de Rivierdijk geattendeerd wordt op de mogelijkheid dat er kruisend en afslaand verkeer te verwachten is. Er is geen sprake van hierboven genoemd risico.
- Het middeneiland zorgt ervoor dat vooral langzaamverkeer deelnemers veiliger kunnen oversteken.

Eerder is toegezegd dat na realisatie van het plan De Rokerij de verkeerssituatie gemonitord zal worden. Een jaar na oplevering van alle woningen (of indien nodig langer) zal een evaluatie opgesteld worden aan de hand van de monitoring van de verkeerssituatie. Indien uit de monitoring blijkt dat er ongewenste situaties zijn ontstaan of zich voordoen met betrekking tot de verkeersveiligheid, dan

zullen daar, voor zover mogelijk, aanvullende maatregelen voor genomen worden. Eerder zijn er 2 mogelijke oplossingen genoemd: het plaatsen van een (wegneembaar) paaltje vanaf De Buurt naar De Rokerij en het instellen van 1-richtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer vanaf De Buurt naar de kerk. Na de monitoring zal pas definitief bekeken kunnen worden of er maatregelen genomen moeten worden, en zo ja welke maatregel het meest passend is.

Ad. 10

De door de indiener genoemde toename van autoverkeer op de Buurt blijkt niet uit het model. Er zal naar verwachting een toename zijn van langzaamverkeer. De Buurt is onderdeel van een 30 km/h zone en is de inrichting voldoet aan de kenmerken die gelden voor een duurzaam veilige 30 km/u weg. Uit metingen blijkt dat de gemiddelde snelheid 32 km/h is. Zoals ook blijkt uit het rapport van Het Verkeershuis is er geen sprake van een onveilige verkeerssituatie door de uitvoering van dit plan.

Ad. 11

Zoals bij de eerdere punten aangegeven is er een eerste ontwerp, dat onderzocht is en voorzien van een positief advies. Daarnaast is er het tweede ontwerp dat een plaats heeft gekregen in het SPvE en het bestemmingsplan. Ook daarop is een positief advies gegeven. De door de indiener genoemde nadelen van het voorliggende ontwerp worden niet gedeeld. Zie hiervoor ook de voorgaande punten. Voor een keercirkel onderaan de helling is geen ruimte. Parkeerhavens (drie achter elkaar) waar je over groter afstand achteruit moet rijden zijn niet gewenst.

Ad. 12

De indiener spreekt steeds over toename van autoverkeer als argument om het plan aan te passen. Zoals hiervoor beschreven is er sprake van afname van verkeer op een deel van de Buurt. Er is ook geen afname van de verkeersveiligheid. Verwijzend naar de eerdere punten is er verkeerskundig gezien geen aanleiding om het voorliggende plan te wijzigen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Om het maximale aantal lagen, zoals vermeld in het SPvE, te garanderen zijn aangepaste goot- en bouwhoogtes opgenomen in het vastgestelde plan.

C) Indiener 3

Op 4 oktober jl. is een zienswijze ingediend door indiener 3. Hieronder volgt een samenvatting en de beantwoording daarop.

Uitgangspunt bij de gehanteerde stellingname in de zienswijze is dat indiener als bewoner niet gevraagd heeft om deze ontwikkelingen en omdat de voordelen volledig eenzijdig bij de ontwikkelaar terecht komen en de nadelen vooral bij de huidige bewoners, het in de rede ligt dat kosten voor onderzoek en compensatiemaatregelen op geen enkele manier voor rekening van de bewoners dienen te komen. Indiener merkt tevens op dat het bijzonder is dat in de Structuurvisie 2030 de locatie De Rokerij niet genoemd is.

Indiener gaat vervolgens in op een aantal eerdere bezwaren:

1. Gedurende de gespreksrondes met de klankbordgroep zijn een aantal alternatieve plannen gepresenteerd, die volgens indiener een groot deel, zo niet alle, bezwaren van de bewoners zouden kunnen wegnemen omdat deze in tegenstelling tot de huidige opzet rekening houdt met de belangen van de huidige bewoners. In de alternatieve plannen is aantoonbaar gemaakt dat de gewenste aantallen te ontwikkelen woningen nog steeds haalbaar is, terwijl de nadelen van de huidige plannen met de alternatieve invulling achterwege blijven. Recent zijn de genoemde alternatieven nogmaals uitvoerig uiteengezet en tegen de relevante bepalingen afgezet die er gelden vanuit de SpvE. De Structuurvisie 2013 en de GVP. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de ontwikkelaar en de gemeente de alternatieve plannen niet willen overwegen of bespreken, terwijl ze het optimale compromis op een presenteerblaadje aangereikt krijgen. Voor indiener is dit tekenend voor het gebrek aan daadwerkelijke inspraak en oog voor de belangen van de huidige bewoners. In het eigen beleidsplan Burgerparticipatie (2013) staat dat d.m.v. burgerparticipatie draagvlak gecreëerd wordt, het leidt tot cohesie. In het gemeentelijk beleid rondom burgerparticipatie, de Werkbijlage, Programma 3: een prettige woon en leefomgeving: Implementatie Omgevingswet staat het volgende: De wet burgerparticipatie draagt bij aan de betrokkenheid van inwoners bij de inrichting van de fysieke leefomgeving. Er wordt meer samenwerking gecreëerd en meer integrale afstemming met bewoners en betrokken partijen. Volgens indiener kan geconstateerd worden dat het eigen beleid van de gemeente niet wordt nageleefd en wordt gehandhaafd.
2. Op pagina 66 van de toelichting wordt geconcludeerd dat vanwege het instellen van een klankbordgroep het plan als "maatschappelijk uitvoerbaar" wordt gekwalificeerd en door de bewoners gedragen wordt. Dit zou volgens indiener wellicht het geval zijn geweest indien de klankbordgroep als serieuze en volwaardige gesprekspartner zou zijn behandeld, en de door haar gedane voorstellen zouden hebben geleid tot daadwerkelijke (en niet enkel symbolische) aanpassingen in het plan. De conclusie dat de het plan door de bewoners wordt gedragen is volgens indiener nu echter feitelijk en aantoonbaar onjuist en misleidend, en dient uit het plan te worden geschrapt
3. Indiener is van mening dat een groot deel van het verzet en onbegrip van de huidige bewoners te maken heeft met de onverzettelijke houding van gemeente en projectontwikkelaars en de pertinente weigering om oog te hebben voor andere belangen dan die van de ontwikkelaar in hun streven naar winstmaximalisatie, en onderwijl de kosten en lasten op de huidige bewoners af willen te wentelen. Indiener roept de gemeente op om -conform hun taak en eigen beleid- het behartigen van belangen tussen bewoners en ontwikkelaar meer in balans te brengen en niet eenzijdig in het voordeel van de ontwikkelaar te laten doorslaan. Indiener roept de gemeente op om de gepresenteerde alternatieve plannen in heroverweging te nemen en bepalend te laten zijn voor de kaderzetting en verdere ontwikkeling van het gebied.
4. In de nota wonen 2012-2022 worden volgens indiener uitspraken gedaan die relevant zijn voor de voorliggende bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen bouwplannen:
 - Rekening moet worden gehouden met een krimp van de bevolking

- Als er sprake zou zijn van groei, dan is deze vooral afhankelijk van de mogelijkheid van de gemeente om jongeren met goedkope/betaalbare koopwoningen aan het dorp te binden.
- Indien binding van jongeren met betaalbare woningen niet slaagt zal groei omslaan in krimp en zal anderzijds leegstand ontstaan indien in de verkeerde sectoren wordt gebouwd.

De constatering dat behoefte is aan groei van de woningvoorraad in het goedkopere segment sluit volgens indiener niet aan bij de beoogde plannen van de Rokerij. Gevolg van het laten bouwen van woningen conform beoogd plan zou volgens indiener dan ook leiden tot het aantrekken van bewoners van buiten en uit andere inkomens klassen, terwijl het doelgroepenbeleid conform de doelstellingen in de nota wonen, niet zal slagen. Worst case zullen de woningen onverkoopbaar blijken of ten prooi vallen aan speculanten.

5. In de par. 'regionale Woonvisie' wordt volgens indiener gesteld dat de WOZ waarde van de huidige woningen laag is. Mocht hieruit worden geconcludeerd dat met de ontwikkeling van woningen in de Rokerij de WOZ waarde van de bestaande woningen in de Buurt als gevolg van de ontwikkeling ook hoger worden, zal een effect kunnen zijn dat de woningen in en rond het plangebied duurder zullen worden, en daarmee wellicht juist net onbereikbaar voor de doelgroepen die de gemeente met de ontwikkeling denkt te kunnen bedienen.
6. Indiener vindt dat het type woningen niet aansluit op de behoefte zoals geformuleerd door de gemeente, en dat de alternatieve plannen een betere invulling aan dit beleid zou geven. Indiener vraagt de gemeente met klem de alternatieven nogmaals te bestuderen en terug te komen op het genomen besluit om hoogbouw te plaatsen en het voornemen om niet in lintbebouwing te bouwen.
7. De woning van indiener is niet onderheid. Indiener vreest, op grond van de trillingen die nu al ervaren worden, een flink risico op structurele schade aan de woning. Indiener is van mening dat de gevolgen van (alle facetten van) de sloop- en bouwwerkzaamheden voor rekening van de ontwikkelaar zijn en ruimhartig dienen te worden vergoed. Tevens vindt indiener dat de bewijslast voor schade niet bij de bewoners dient te liggen. De ontwikkelaar kan hiertoe gedetailleerd vóór, tijdens en na de werkzaamheden metingen laten doen. Deze metingen dienen door een onafhankelijke instantie te worden uitgevoerd (niet zijnde de ontwikkelaar) en te allen tijde controleerbaar en verifieerbaar te zijn voor bewoners.
8. Indiener vreest dat de waarde van de woning zal afnemen door het plaatsen van een woonwijk pal achter de tuinen, waardoor het uitzicht op groen en bos verandert in direct zicht op huizen. Indiener vindt dat de vastgestelde waardevermindering dient te worden vergoed. Een taxatie dient voor rekening van de ontwikkelaar te komen en door een onafhankelijk, beëdigd taxateur te worden uitgevoerd.
9. In de regels bij het bestemmingsplan staat volgens indiener vermeld dat de maximale hoogte voor te realiseren bouwwerken op het beoogde plangebied een hoogte van 11 m geldt. In de door de ontwikkelaar getoonde invulling van het plangebied staan echter een drietal hoogbouwflats langs de rivier van ongeveer 26m hoog.
10. In het bestemmingsplan wordt volgens indiener tevens aangegeven dat de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied heeft geleid tot een karakteristieke lintbebouwing langs de oevers van de rivier. De karakterloze opzet van de voorgestelde plannen staat echter volgens indiener in schril contrast met hetgeen waarover de ontwikkelaars in hun eigen bestemmingsplan lof toejuichen. De opzet en met name de compleet niet op hun plek zijnde hoogbouw dient dan ook niet het vinden van "een aansluiting op de traditionele bestaande lintbebouwing en een stedenbouwkundige invulling die past bij het karakter van de bestaande dorpskern". Deze termen maskeren volgens indiener slechts de enige werkelijke reden, en dat is volgens indiener om maximaal te cashen door op de waterzicht-locaties zo veel en zo hoog mogelijk te bouwen.
11. In het bestemmingsplan wordt voortdurend gesteld dat de huidige bestemming een "bedrijfslocatie" is. Dit, volgens indiener, foute beeld wordt door het gehele plan gebruikt als

argument dat daarmee de aanpassing naar een bestemming "wonen" per definitie een kwalitatieve verbetering voor bestaande bewoners zou impliceren. Deze kenschets lijkt bewust misleidend en feitelijk onjuist, omdat slechts ongeveer de helft van het plangebied op dit moment de bestemming "industrie" heeft. De andere helft heeft de bestemming tuin, en de wijziging naar de bestemming "wonen" is per definitie een verslechtering voor de woonkwaliteit van de huidige bewoners. Dergelijke misleidende teksten in het plan dienen volgens indiener te worden gecorrigeerd.

12. De gestelde kenmerken van het plan waarmee wordt onderbouwd dat de hoogbouwflats passen in het karakter van de omgeving zijn volgens indiener flinterdun en ridicuul. De "weidsheid en grootte" van de rivier benoemen om de bouw van hoogbouwflats te rechtvaardigen, impliceert volgens indiener dat de weidsheid van het open weidelandschap en de lucht daarboven in het groene hart voldoende reden zijn om daar een tweede Bijlmermeer neer te zetten. Indiener vindt dat de ontwikkelaar gehouden dient te worden aan hun eigen karakterbeschrijving van de plan-doelstellingen en aan de in het nieuwe bestemmingsplan gestelde generieke regels.

Op grond van de regels en het ontbreken van een echte onderbouwing waarom van deze regels afgeweken moet worden stelt indiener dat de regels leidend moeten zijn, en daarmee de hoogbouw geschrapt dient te worden. De karakterbeschrijving van de plan doelstellingen pleiten juist voor het toepassen van lintbebouwing passend bij de huidige bebouwing.

13. Het plangebied is sinds de aanleg van de nieuwe dijk binnendijks gelegen. Daarvoor is het altijd buitendijks terrein geweest, dat gekenmerkt werd door regelmatige overstromingen /hoogwater. In het bestemmingsplan wordt de bodem aangemerkt als "veenweide" gebied. Dat houdt in dat de grond bij een te lage waterstand inklinkt en het veen oxideert met veel CO₂ uitstoot tot gevolg. Om dit effect tegen te gaan is verhoging van het waterpeil nodig, hetgeen strijdig zal zijn met de benodigde draagkracht van de grond in geval van woningbouw. In beide gevallen zullen besluiten aangaande het peilbeheer volgens indiener negatieve gevolgen hebben voor de huizen en tuinen van bewoners. Een te hoog peil zal zorgen voor extra water in onze tuinen en souterrains/kelders. Een te laag peil zal de inklinking die sinds de indijking van het gebied (aantoonbaar) is gestart verder verergeren en additioneel risico op schade aan de toch al kwetsbare funderingen tot gevolg hebben. Daarnaast zullen eventuele botte noodoplossingen volgens indiener de huidige afwatering van de tuinen op de greppel achter de tuinen onmogelijk maken. Ook dit zal volgens indiener leiden tot meer achterblijvend water op de percelen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens indiener gesteld dat geen aanpassing van het grondwaterpeil zal plaatsvinden. Er wordt tevens gesteld dat het maaiveldniveau van het plangebied wel zal worden verhoogd. Dit betekent volgens indiener per saldo een verlaging van het grondwaterpeil en daarmee het risico op inklinking en daarnaast afwatering/afwenteling richting de tuinen. Daarnaast bestaat volgens indiener een risico dat, indien een substantieel deel van het plangebied zal worden bebouwd met forse ondergrondse constructies, er sprake zal zijn van een verstoring van grondwaterstroming en invloed op het grondwaterpeil (barrièrewerking). In het bestemmingsplan staat benoemd dat één van de principes van het nationaal waterplan is, dat "afwenteling" dient te worden voorkomen. Dit dient volgens indiener voor dit plan het leidende principe te zijn. Indiener is van mening dat de huidige greppel voor afwatering van de tuinen dient te worden gehandhaafd en geen onderdeel kan worden van de tuinen van de nieuwe woningen. Daarnaast wenst indiener inspraak te hebben op de te nemen besluiten rondom het te hanteren (netto) grondwaterpeil. Eventuele schade en overlast aan de tuinen en huizen als gevolg van verkeerde keuzes ten aanzien van het peilbesluit en maaiveldaanpassingen dienen te worden vergoed dan wel hersteld.

14. In de oude zomerdijk direct achter de tuinen liggen volgens indiener de vuilwater-rioleringsleidingen en hemelwaterriolering voor de huizen. Gezien de locatie van een transformatorhuisje zullen waarschijnlijk ook routes van elektriciteitsleidingen zijn meegelegd. In de huidige plannen komen deze nutsvoorzieningen (inclusief de aansluitingen op de rioleringen) vervolgens in particulier (en bebouwd) terrein van derden te liggen. Indiener vindt dat een dergelijke situatie tot onvermijdelijke toegangs- en toestemmings-disputen zal leiden indien in geval van problemen of onderhoud toegang tot deze leidingen moet worden verkregen. Om die reden zal volgens indiener een bufferzone van openbare/gemeente grond moeten worden gecreëerd tussen de huidige tuinen en de tuinen van de eventuele nieuwe bewoners (afhankelijk van de uiteindelijke planvorming) waarin deze nutsvoorzieningen toegankelijk blijven voor onderhoud.
15. Indiener stelt dat een van de ambities die de gemeente in haar beleidsplannen zegt na te streven is het "Versterken van duurzaamheid en leefbaarheid". Het huidige stukje bos was ongeveer het laatste groen in de gemeente. Terwijl volgens indiener inmiddels breed wordt onderkend dat de aanwezigheid van groen van groot belang lijkt de gemeente met deze bestemmingsplan wijzigingen juist de deur open te zetten voor het vernielen van het laatste groen over zich af te willen roepen.

Volgens indiener heeft de projectontwikkelaar/ eigenaar onder valse voorwendselen inmiddels de bomen laten kappen. In het ontwerpbestemmingsplan staat in de conclusie van de paragraaf betreffende het verdwijnen van de bomen en de herinrichting van nieuwe groenzones echter: Met de uitkomsten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bestaande groenzone niet als zodanig behouden kan blijven. Met de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt worden twee groene verblijfsgebieden aangelegd waardoor geen sprake is van een afname van 'groengebied'.

Om te voorkomen dat een kaal grasveldje de kwalificatie van gelijkwaardig / vervangend 'groengebied' mag dragen, gaat indiener er dus vanuit dat in totaal 61 vervangende volwassen bomen binnen het plangebied zullen worden aangeplant om deze toezegging waar te maken.

Ook in de Nota van inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan "de Rokerij" wordt onder het kopje "groen" duidelijk gesteld dat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan het groen zal toenemen. Indiener gaat er vanuit dat ook deze toezegging zal worden nagekomen.

Ondanks bovengenoemde toezeggingen valt in het bestemmingsplan te lezen dat voor het plangebied in het Groenbeleidsplan geen concrete uitgangspunten zijn opgenomen. Dat lijkt volgens indiener nogal onlogisch, omdat immers gesteld is dat als gevolg van de ontwikkeling juist meer groen zou terug komen. Indiener roept de gemeente op om de gedane toezeggingen in het Groenbeleidsplan op te nemen en hierop te handhaven.

16. In het bestemmingsplan wordt volgens indiener geconstateerd dat de grond meervoudig en zwaar is vervuild, en dient te worden gesaneerd. Dit impliceert een langdurige extra blootstelling van de bestaande huizen en funderingen aan zwaar materieel, en de bewoners aan de vrijkomende verontreinigingen. De extra en langdurige inzet van zwaar materieel voor de sanering van de grond brengt tevens additionele stikstof uitstoot met zich mee, die ongetwijfeld nog niet in de uitstoot berekeningen zijn meegenomen. Indien tevens een aantoonbare overschrijding van de PFAS norm zou worden aangetoond middels het aangekondigde onderzoek ontstaat daarmee overigens de situatie dat de grond niet gesaneerd kan worden omdat de grond niet mag worden verplaatst.

De kosten van een dergelijke grondsanering kunnen volgens indiener dusdanig hoog zijn dat hiermee het project onrendabel wordt, of bij doorbelasting van de kosten, de huizen onverkoopbaar. Gevolg is een stuk vernield groen zonder perspectief.

Tenslotte kan indiener zich voorstellen dat bij het saneren van grond zo dicht in de waterkeringsbeschermingszone Rijkswaterstaat eisen zal stellen aan de maximale afgraaf diepte om instabiliteit van de dijk te voorkomen. Beperkingen aan de afgraafdiepte zullen de effectiviteit van de bodemsanering beperken, waarbij het de vraag is hoe gecontroleerd wordt of de huidige (en met name toekomstige) bewoners met gevaarlijke residuen van niet saneerbare grond worden opgezaaid. Indiener vindt het daarom voorbarig om nu al een bestemmingsplanwijziging door te voeren, en roept de gemeente op om verdere besluitvorming te bevriezen totdat aanvullend onderzoek is uitgevoerd.

17. Indiener gaat nader in op het provinciale beleid zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- a. Omgevingsbeleid: Onder punt 6 van “omgevingsbeleid: ambities en sturing” wordt gesteld dat een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving één van de richtinggevende ambities zijn. Voor de bewoners t/m de buurt 26 is de bouw volgens indiener echter een duidelijke verslechtering van de ambitie “aantrekkelijke leefomgeving”.
- b. Omgevingskwaliteit — kwaliteitskaart: In het ontwerpbestemmingsplan is het plangebied is aangemerkt als “Veen(weide)landschap”. Daaraan wordt volgens het provinciale beleid o.a. als “richtpunt” gesteld dat “Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders”. Aanvullend wordt t.a.v. de naastgelegen bestaande lintbebouwingen gesteld dat:
 - Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied
 - Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

Verder dient het lint herkenbaar te blijven als bebouwingsvorm en dient op gepaste afstand te worden gebouwd van het lint.

- c. Halverwege pag. 7 wordt de conclusie getrokken dat “geen nieuwe bebouwing in een veenweide polder wordt gebouwd, en dat het naastgelegen lint intact blijft en dat daarop zoveel mogelijk wordt aangesloten”. Deze conclusie is volgens indiener aantoonbaar onjuist, omdat er ten eerste met het volbouwen van het plangebied (op pag 6 gekenschetst als ‘veenweidelandschap”, en volledig ingesloten gelegen tussen 2 dijken (definitie van een polder), dus juist wel in een veenweide polder wordt gebouwd. Ten tweede wordt met de nieuwe bebouwing (haaks op het lint) juist niet aangesloten op de bestaande lintbebouwing, maar verstoort deze en doet er afbreuk aan. Hiermee luidt de conclusie dat er dus niet aan de eisen van de kwaliteitskaart t.a.v. Veenweidepolders wordt voldaan.
- d. Halverwege pag 7 wordt een opsomming van relevante richtpunten voor de laag “stedelijke occupatie” gegeven. Ten aanzien van de voorgenomen hoogbouw zijn de volgende aspecten relevant:
 - Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
 - De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur

Vervolgens wordt vermeld dat een “beeldkwaliteitsplan” is opgesteld welke het gestelde “inzicht in effecten, invloed en aanvaardbaarheid” en daarmee de

onderbouwing van de legitimiteit van de hoogbouw zou moeten bieden. Dit beeldkwaliteitsplan wordt volgens indiener niet beschreven in het bestemmingsplan noch in de bijlagen. Onderbouwing van de legitimiteit van de hoogbouw ontbreekt dus in het ontwerpbestemmingsplan.

- e. Onderaan pag. 8 wordt vervolgens geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Rokerij past binnen het provinciale beleid. Indiener vindt het overduidelijk dat het plan in haar huidige vorm echter op alle punten in strijd is met de hiervoor opgesomde eisen en uitgangspunten, en daarmee dient de conclusie dus te zijn dat het plan niet voldoet aan het provinciale beleid en daarmee afgewezen dient te worden.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

De alternatieven waar indiener over spreekt zijn op een later moment ingebracht. Naar aanloop van het huidige plan zijn diverse scenario's voorgelegd aan de klankbordgroep, waaronder de keuze voor drie torens ten opzichte van een langer gerekt gebouw. Daarnaast waren alle onderzoeken aangaande geluid, verkeer, stedenbouwkundige invulling, watercompensatie allemaal al afgerond. Dit had ook te maken met het grote aantal randvoorwaarden waar het plan aan moet voldoen (geluidnormen etc.).

Bij de ontwikkeling van plan de Rokerij zijn de omwonenden van de buurt uitgebreid gehoord en geïnformeerd via de klankbordgroep. Dit betrof diverse overleggen in 2017 en 2018. Hierbij zijn diverse varianten gepresenteerd door de ontwikkelaar en gemeente. In het verslag van de klankbordgroep van 12 juni 2018, lezen we dan Arie Blokland een concept tekening van de ontsluiting aan de westzijde presenteert. Hierop reageerden de klankbordleden positief en gaven aan dat zij zich n.a.v. voorgaand overleg gehoord voelden.

In het klankbordoverleg van 28 november is het nieuwe concept SPvE gepresenteerd. Dit is het huidige ontwerp waarbij de inbreng van de klankbordgroep waar mogelijk is verwerkt.

Door de klankbordgroep is op 17 mei 2018 aangegeven dat ze de bouwvorm niet vinden matchen binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en dat ze bij de grondgebonden woningen graag een meer traditionele bouw zien, afgestemd op de huidige bebouwing. De ontwerpen zijn hier vervolgens op aangepast.

De alternatieve ontwerpen waar over wordt gesproken zijn intern besproken er is gekeken of zaken uit deze ontwerpen meegenomen konden worden in het ontwerp. Echter voldeden deze ontwerpen op meerdere punten niet aan de randvoorwaarden. In de meeste scenario's waren bijvoorbeeld de tuinen van de woningen aan de westzijde geluidbelast. In een ander scenario ontbrak het doorzicht vanaf de Buurt naar de dijk. De ontwikkelaar heeft dus niet voor deze alternatieven gekomen omdat deze niet realistisch aansloten bij de randvoorwaarden. De gemeente is hierin een toetsend orgaan, we toetsen de plannen die de ontwikkelaar indient.

In het overzicht van de klankbordsessies (bijlage 1 bij deze nota) is te zien dat de klankbordgroep bij de stedenbouwkundig planvorming betrokken is geweest, en dat wensen en/of opmerkingen zijn verwerkt in de plannen. Daarnaast is de klankbordgroep ook in het ontwikkelingsproces betrokken en is mede op hun inbreng de ruimtelijke ontwikkeling en het ontwerp van de woningen is aangepast.

Daarnaast wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid rond burgerparticipatie. De werkbijlage is hier geen onderdeel van. Dit stuk verwijst naar het huidige collegeprogramma en dan naar het stuk over de implementatie van de Omgevingswet. Een participatiebeleid maakt deel uit van de Omgevingsvisie die zoals het er nu naar uit ziet op 01-01-2022 wettelijk verplicht wordt voor gemeenten. Dus dit moet nog worden opgesteld en daarom kan de gemeente nog niet voldoen aan

dit opgestelde doel. De gemeente wijkt dus niet af van het beleid rondom burgerparticipatie. Er hebben verschillende momenten plaatsgevonden waarop de klankbordgroep om advies is gevraagd. Uit de verslagen van deze momenten blijkt dat er grotendeels positief werd gereageerd. De aandachtspunten uit deze sessies zijn meegenomen in de uitwerking van het plan.

Daarnaast blijkt uit een aantal verslagen van de overleggen met de klankbordgroepen dat er duidelijk is aangegeven dat de verkeerscommissie een adviesorgaan betreft. College en de gemeenteraad hebben de mogelijkheid om van het advies van de commissie af te wijken. Het advies is echter wel meegenomen in de uiteindelijke planvorming.

Ad. 2

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft te maken met de wettelijke verplichtingen, zoals het betrekken van de gebruikelijke vooroverlegpartners en het faciliteren van een inspraakprocedure. Dit is naar ons inziens voldoende gebeurd. De aanpassingen die volgden uit de sessies met de klankbordgroep zijn destijds positief ontvangen.

Ad. 3

Zoals hiervoor al uitgelegd, zijn wij van mening dat er voldoende momenten zijn gefaciliteerd waarbij omwonenden en de projectontwikkelaar met elkaar in gesprek hebben kunnen gaan.

Ad. 4

De constatering van indiener dat er enkel behoefte is aan de groei van de woningvoorraad in het goedkopere segment is naar ons inziens wat te kort door de bocht. In de nota wordt beschreven dat er relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. Een aanzienlijk deel van de sociale huurwoningen (56%) wordt dus bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen en dat door een gebrek aan doorstroming slechts weinig woningen vrijkomen. Deze 'goedkope scheefheid' is in onze gemeente veel groter dan in de regio en in heel Nederland. De gemeente streeft er naar om grote schommelingen in het aantal woningen te voorkomen en een gelijkmatig bouwprogramma te realiseren.

Op dit moment zijn er voor hen vanwege een gebrek aan doorstroming onvoldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren. Om meer jongeren en middeninkomens aan onze gemeente te binden willen we voorzien in de woonbehoefte van deze groep door ervoor te zorgen dat het aanbod duurdere huurwoningen en goedkopere koopwoningen wordt vergroot. Dit kan alleen door ook duurdere woningen toe te voegen, waardoor de doorstroming op gang komt en de 'goedkope scheefheid' zal afnemen. Daarnaast wil de gemeente de keuzemogelijkheden van alle huishoudens vergroten door gevarieerde nieuwbouw: klein én groot, goedkoop én duur, meergezins én eengezins, huur én koop. Hiermee wordt ook de hogere-inkomensgroep bediend.

Met de huidige woningvraag en de doelstelling om de doorstroming op gang te brengen zijn wij dan ook niet bezorgd dat de woningen onverkoopbaar blijken of ten prooi vallen aan speculanten. De rij- en hoekwoningen zijn opgebouwd uit verschillende prijscategorieën, van goedkoop tot middelduur. De twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen liggen in de prijscategorie duur. De appartementen variëren van middelduur tot duur. Deze variatie in typering en prijsklasse sluit aan bij hetgeen we willen bereiken, voldoende keuzemogelijkheden voor alle huishoudens en een doorstroming in de woningmarkt.

Ad. 5

Het zou kunnen dat de WOZ-waarde van de bestaande woningen in de Buurt als gevolg van de ontwikkeling stijgt. Dit is op dit moment echter nog niet te voorspellen. Mocht dit het geval zijn, is dit echter niet in strijd met hetgeen wat hierboven beschreven wordt. Er worden dan alsnog genoeg

keuzemogelijkheden geboden. Voor indiener kan het enkel voordelig uitvallen wanneer de woning in waarde stijgt.

Ad. 6

Zie punt 4 en 5.

Ad. 7

Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden en bouwverkeer worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Door de ontwikkelaar is dit in de klankbordgroep-sessies in 2018 reeds toegezegd. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Ad. 8

Indien bewoners nadelige gevolgen ondervinden kunnen zij een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente.

Ad. 9

De maximale bouwhoogte voor de grondgebonden woningen en appartementen verschilt van elkaar. Dit is opgenomen op de verbeelding. De bouwhoogte van 11 meter geldt enkel wanneer er geen maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven staat. Dit geldt dus enkel voor de grondgebonden woningen. Dit zullen we verduidelijken door een maximale goot- en nokhoogte te vermelden in het bestemmingsplan.

Ad. 10

Het gebied tussen de Rivierdijk en de Buurt (verder: De Rokerij) staat in diverse, opeenvolgende beleidsstukken van de gemeente Hardinxveld-Giessendam consequent benoemd als locatie die aantrekkelijk is om te wonen, maar nu nog is bestemd als gebied voor (mogelijk milieuhinderlijke) bedrijven. Het is aangeduid als herstructureringsgebied, ofwel een locatie waar een andere functie en inrichting gewenst is. Uitgangspunt voor de herstructurering is een verandering van bestemming voor bedrijven naar wonen.

Het bijzondere van de locatie is, dat de ontwikkeling kansen biedt om de zwakke relatie van de kern met de Merwede te verbeteren. Terugkijkend in de tijd was de rivierdijk (de huidige Buurt) tot rond 1960 een dijk met een kerende functie en lintbebouwing langs de Merwede. Met het inpolderen van delen van de uiterwaarden voor de realisatie van buitendijks gelegen bedrijvengebieden en scheepswerven is de relatie met de rivier steeds meer onder druk komen te staan. Bij de noodzakelijke aanpassing aan de waterkeringen in 1998 is de Rivierdijk verlegd naar de zuidwestrand van de locatie waardoor het gebied tussen de Rivierdijk en de Buurt binnendijks is komen te liggen. Het werd een bedrijfslocatie in privaat eigendom en de relatie tussen (de bebouwing van) De Buurt en (het contact met) de rivier ging daarmee grotendeels verloren. Door de herstructurering van de binnendijkse locatie van bedrijven naar woningbouw, zijn er kansen om opnieuw een relatie met de rivier te leggen.

Het bestemmingsplan voor De Rokerij ligt in het verlengde van bovengenoemde intenties en kaders vanuit beleid. Het volgt op een reeks van ontwerpstappen en (tussentijdse) plandocumenten waarin de ruimtelijke opzet van het plan uitvoerig is onderzocht. Conclusie van deze studies is onder meer dat een woningbouwprogramma van 60 woningen - gelijk verdeeld in 30 grondgebonden woningen en 30 appartementen – passend is op de locatie.

Bij de ruimtelijke opzet van het woningbouwplan zijn de condities van de omgeving en de inbedding in de context bepalend. De hogere bebouwing van appartementen verhoudt zich het best tot de schaal en maat van de rivier en een goede oriëntatie op het zuiden en het water, vandaar dat deze aan de zuidrand van de locatie zijn gepositioneerd. De lagere bebouwing van grondgebonden woningen sluit juist beter aan op de bestaande (dijk)bebouwing van de Buurt, waardoor deze in het binnengebied van het plan zijn geplaatst.

Ten aanzien van de situering, vormgeving en bouwhoogten van de appartementen aan de zuidzijde van het plan zijn verschillende varianten onderzocht. Tijdens een oriënterende inloopavond in november 2017 zijn onder meer aan de hand van een maquette twee varianten gepresenteerd aan omwonenden. Een variant met drie vrijstaande volumes met afwisselende bouwhoogten (smaller en hoger; 1) en een variant in een meer aaneengesloten bebouwingswand met aflopende bouwhoogten (breder en lager; 2). De meningen van omwonenden over de voor- en nadelen van deze varianten waren sterk verdeeld en (uiteraard) ook afhankelijk van de plek waar bewoners grenzen aan het plan. Mensen die meer aan de noordzijde van het gebied wonen neigden over het algemeen naar een voorkeur voor variant 1, terwijl mensen die meer aan de oostzijde van het gebied wonen neigden naar variant 2.

Vanaf de oriënterende inloopavond is het plan in een aantal stappen aangepast, onder meer door input vanuit de dialoog met omwonenden (klankbordgroep). Met name wat betreft de verkeersstructuur, de ruimtelijke opzet van het binnengebied en de appartementen zijn structurele aanpassingen gemaakt. Ten aanzien van de appartementen is de variant met drie smalle gebouwen met verschillende hoogten (gebaseerd op 2 woningen per laag) nader uitgewerkt, omdat hiermee de (zicht-)relaties tussen het binnengebied, de Rivierdijk en het water (en vice versa) meest ruim kunnen zijn. Om de (zicht-)relaties verder te optimaliseren staan de gebouwen iets gedraaid ten opzichte van elkaar, zodat ze ongeveer haaks op de wegas van de Rivierdijk staan. De bouwhoogtes van de drie gebouwen variëren, waarbij het middengebouw het hoogste is en de gebouwen aan de flanken lager zijn. De bouwhoogte van het meest westelijke appartementengebouw is het laagste, vanwege de belemmeringen (geluidbelasting) van de haven. Deze nadere uitwerking van het plan is vervolgens vertaald naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat als basis dient voor het bestemmingsplan.

In het SPvE is de positie van de drie appartementengebouwen aan de zuidzijde van het plan vastgelegd met bijbehorende bouwhoogten. Het principe daarvan is, dat de gebouwen worden uitgewerkt met maximaal 4 woonlagen met een kap aan de westflank, via maximaal 6 woonlagen met kap in het midden naar maximaal 5 woonlagen met een kap aan de oostflank van het gebied boven de parkeerlaag die zich op het niveau van het maaiveld van het plan bevindt.

Eveneens is in het SPvE bepaald dat de uiteindelijk te realiseren ruimtelijke kwaliteit van de uitwerking door middel van supervisie wordt geborgd. In het verlengde van de streefbeelden voor architectuur en openbare ruimte wordt het plan nader uitgewerkt. Voor de kapvorm van de appartementen wordt daarbij onderzocht of dat een 'dubbele zaagtand' kan worden, ofwel twee keer een lessenaarsdak met de goot aan de lage zijde. Om het maximale aantal lagen, zoals vermeld in het SPvE, te garanderen zijn aangepaste goot- en bouwhoogtes opgenomen in het vastgestelde plan.

Ad. 11

Het klopt dat slechts de helft van het plangebied op dit moment de bestemming industrie heeft. Deze teksten zullen worden gecorrigeerd in het bestemmingsplan. Dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt klopt echter wel. In het vigerende bestemmingsplan is circa 7.500 m² als industrie bestemd. In de nieuwe situatie komt hier circa 6.000 m² woonbestemming voor terug. Deze woonbestemming is ook bedoeld voor tuinen etc. en zal dus niet volledig bebouwd worden. Het aantal m² groen is in de toekomstige situatie gelijk aan het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zal ten

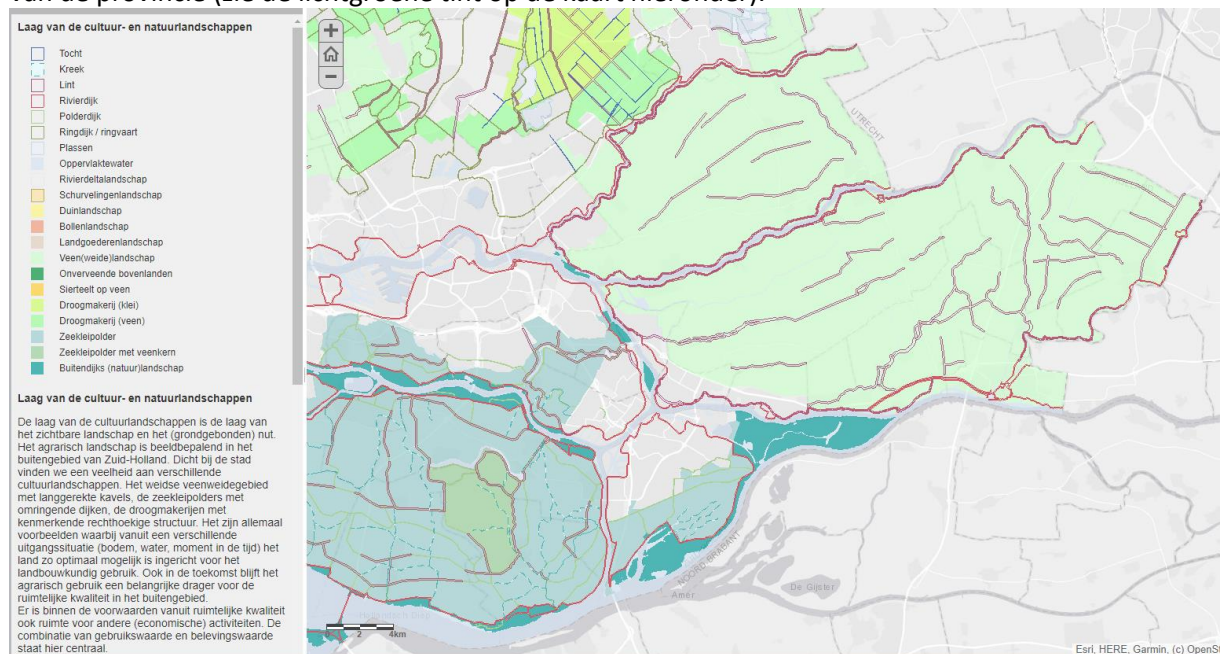
opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de toekomstige wadi bestemd wordt als 'Waterstaat – Waterberging'. Hiermee neemt het mogelijke te verhardten aantal m2 af ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. 12

Zoals onder de punten 9 en 10 reeds uitgelegd voldoet de hoogbouw aan de regels in het bestemmingsplan. Om het maximale aantal lagen, zoals vermeld in het SPvE, te garanderen zijn aangepaste goot- en bouwhoogtes opgenomen in het vastgestelde plan.

Ad. 13

In de kwaliteitskaarten van de provincie Zuid-Holland is het plangebied in de laag van de cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. Dit geldt echter voor een zeer groot deel van de provincie (zie de lichtgroene tint op de kaart hieronder).



Het plangebied is echter geen origineel veenweidegebied. Het gebied is gelegen aan de rivier en is in het (verdere) verleden reeds ingericht en opgehoogd. De Buurt is de oude waterkering en het gebied van de Rokerij stond in open verbinding met de rivier en had een grondwaterpeil dat zich aanpaste aan de waterstand in de rivier.

Er zijn grondwaterpeilmetingen gedaan. Voor de woningbouw wordt het te ontwikkelen gebied opgehoogd en voorzien van een drainage systeem om te voorkomen dat de grondwaterstand te hoog kan worden in een natte periode. Ook op de randen met bestaande kavels worden voorzieningen getroffen om verhoogde grondwaterstanden te voorkomen.

Oxidatie van veen is in dit gebied niet aan de orde, omdat er sprake is van andere grondsoorten. In het waterhuishoudkundig plan is het te ontwerpen afwateringssysteem omschreven. Dit voorkomt water- en grondwateroverlast op de bestaande percelen. Dit waterhuishoudkundig plan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

De gevolgen van ophoging en bouwactiviteiten op de stabiliteit van bestaande woningen wordt in beeld gebracht bij de verdere uitwerking van het plan.

Ad. 14

In de huidige situatie liggen de leidingen al in particuliere grond. De gemeente heeft geen eigendommen in het gebied tussen de twee dijken. Voor het mogen hebben en onderhouden van leidingen in particuliere grond is een zakelijk recht overeenkomst gevestigd. Dit verandert niet door de ontwikkeling van het plan.

Zoals nu uitgewerkt wordt deze zone waarin kabels en leidingen aanwezig zijn met een minimale breedte van 3500 mm aan gemeente overgedragen. Hierdoor is onderhoud en bereikbaarheid gegarandeerd.

Ad. 15

Het stukje groen waar indiener over spreekt was in de huidige situatie bestemd als 'Tuin' en ligt op particulier terrein. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en erven, parkeren op eigen terrein, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is geen maximaal aantal m² verharding opgenomen. In principe mocht het terrein in de huidige situatie dus volledig worden bestraat en is het niet verplicht om de bomen te behouden. De bomen binnen het plangebied hebben daarnaast geen beschermde status en de meeste bomen hebben een matige toekomstverwachting, van 5 tot 10 jaar.

De bestemming 'Groen' langs de dijk blijft grotendeels gehandhaafd. Het kleine verschil ter plaatse van de ontsluiting wordt gecompenseerd. Het aantal m² groen is zowel in de vigerende als toekomstige situatie circa 3.200 m².

Begin 2020 heeft er echter noodkap plaatsgevonden als gevolg van twee hevige stormen. Aan de hand van de situatie na de noodkap heeft er een actualiserend ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Door de ontwikkelaar is aan de omwonenden aangeboden mee te denken over de groene invulling/ het plaatsen van bomen rondom het plangebied en de bestaande percelen. Hier is slechts door een enkeling op gereageerd. Momenteel wordt het groenplan verder uitgewerkt. Dit is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Ad. 16

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond te bepalen. Hieruit blijkt dat er inderdaad vervuilde stoffen aanwezig zijn in de grond. De maatregelen die nodig zijn worden beschreven in een saneringsplan. Het saneringsplan is ingediend bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Zodra dit is goedgekeurd is dit voor een ieder inzichtelijk.

Het is van belang zich te realiseren dat het bestemmingsplan 'slechts' het juridische kader biedt op basis waarvan een ontwikkeling in ruimtelijk opzicht wordt mogelijk gemaakt. Want: als het bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld, kan een ontwikkeling nog niet zomaar worden gerealiseerd. Daarvoor zijn nog verschillende toestemmingen en procedures nodig op grond van afzonderlijke wetgeving. Afhankelijk van de complexiteit van de locatie en de ontwikkeling zijn dat veel of weinig extra toestemmingen en procedures. Officieel komt de wijze van saneren pas aan bod bij de omgevingsvergunning voor bouwen en aanleg en is dus geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.

Van de gemeente wordt op grond van de wet verwacht dat zij er voor zorgt dat het bestemmingsplan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dat betekent dat er verantwoorde, zorgvuldig voorbereid en gemotiveerde keuzes in worden gemaakt, die hun basis vinden in (gemeentelijk, provinciaal en Rijks-) beleid.

De onderzoeken, waarop de keuzes zijn gebaseerd, zijn inmiddels allen afgerond en staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. De toelichting op het bestemmingsplan bevat de verantwoording van deze keuzes.

Ad. 17

Omgevingsbeleid: Onder punt 6 van “omgevingsbeleid: ambities en sturing” wordt gesteld dat een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving één van de richtinggevende ambities zijn. Voor de bewoners t/m de buurt 26 is de bouw volgens indiener echter een duidelijke verslechtering van de ambitie “aantrekkelijke leefomgeving”.

- a. We begrijpen het standpunt van indiener. Het begrip ‘aantrekkelijke leefomgeving’ is natuurlijk vrij te interpreteren. We zijn van mening dat de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls betekent voor het gebied, hier profiteren de bestaande woningen ook van.
- b. Het plangebied is in de provinciale kwaliteitskaarten, waaronder de laag van de cultuur- en natuurlandschappen waarover indiener spreekt, onder andere aangeduid als ‘Veen(weide)landschap’. Zie hiervoor ook de beantwoording onder punt 13. Het lint blijft behouden in zijn huidige vorm en blijft dus ook onderscheidend en herkenbaar. In het SPvE wordt beschreven dat het plan zich dient te verhouden tot de kleinschalige dijkwoningen aan de Buurt en de grotere schaal van de rivier. Aan het waterfront zijn dan ook de losse bouwvolumes met appartementen met weids uitzicht over de Merwede gesitueerd. Centraal in het plangebied is een alzijdig bouwblok met grondgebonden woningen voorzien. En aansluitend op De Buurt zijn grondgebonden woningen in een lossere verkaveling voorzien. Hiermee ontstaat een opbouw in volumes en dichtheid van het dijklint van De Buurt naar de rivier. Deze opzet biedt ruimte voor zichtlijnen vanuit De Buurt en het plangebied richting de rivier. De ontwikkeling is volgens ons dan ook niet in strijd met het provinciale beleid.
- c. Het plangebied kan niet (meer) beschreven worden als herkenbare veenweidepolder. De aanwezige bedrijfsbebouwing heeft de herkenbaarheid van het plangebied als polder al teniet gedaan. Door de ruime opzet van de verkaveling en het realiseren van groen plus waterberging in de vorm van een wadi wordt de oorspronkelijke polder meer herkenbaar dan in de vigerende situatie het geval is.
- d. In het SPvE zijn in hoofdstuk 3 duidelijke richtingen wat betreft de beeldkwaliteit opgenomen, zowel voor de architectuur als voor de openbare ruimte. Een verwijzing naar deze paragraaf wordt naar aanleiding van deze zienswijze toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- e. Het is ons niet duidelijk met welk gemeentelijk en/ of provinciaal beleid de ontwikkeling volgens indiener in strijd is. In de structuurvisie wordt het plangebied benoemd als locatie waar revitalisering van/transformatie naar woningbouw kan plaatsvinden. Zowel in punt b als in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat de ontwikkeling volgens ons tevens past binnen het provinciale beleid.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De onduidelijkheid met betrekking tot de hoogte wordt verduidelijkt een maximale goot- en nokhoogte te vermelden in het bestemmingsplan (op de verbeelding). Daarnaast zal ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de toekomstige wadi bestemd wordt als ‘Waterstaat – Waterberging’. Hiermee neemt het mogelijke te verhardende aantal m2 af ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het waterhuishoudkundig plan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Een actualiserend en nader bodemonderzoek is tevens toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

D) Indiener 4

Op 6 oktober jl. is een zienswijze ingediend door indiener 4. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording daarop.

Volgens indiener houdt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening met de bedrijfsbelangen van de scheepswerf aan de Havenstraat. Als zorgvuldig handelende overheid - en conform de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State – dient de gemeente volgens indiener rekening te houden met de aanwezigheid en bestendigheid van aldaar reeds gevestigde bedrijven en een representatieve uitbreiding van die bedrijvigheid overeenkomstig de maximale planologische mogelijkheden. Op de wijze waarop thans het bestemmingsplan voorligt is indiener van mening dat aan deze belangen te kort wordt gedaan. De volgende punten worden daarbij aangehaald:

1. Tot de toelichting van het ontwerp plan behoort een rapportage akoestisch onderzoek van Voortman Ingenieurs. Uit dit onderzoek blijkt, dat geen rekening is gehouden met de scheepswerf optredende maximale geluidsniveaus.

2. In de planregels is vastgelegd dat er alleen nieuwe geluidgevoelige objecten toelaatbaar zijn op het moment dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan de waarden uit een besluit hogere waarden.

Echter uit genoemde rapport akoestisch onderzoek blijkt dat het de bedoeling is om de naar de scheepswerf gekeerde gevel van het dichtste bij de scheepswerf te realiseren appartementencomplex uit te voeren als een zogenaamde dove gevel. Op grond van artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder dient een dergelijke dove gevel een zodanige geluidwering te bieden tegen de feitelijk optredende geluidbelasting dat het voorgeschreven binnen niveau wordt behaald.

Door enkel rekening te houden met de thans bestaande feitelijke situatie en daarin niet de mogelijk zijnde toekomstige ontwikkelingen te betrekken, wordt niet dan wel onvoldoende rekening gehouden met de redelijke toekomstmogelijkheden voor de scheepswerf, het gebruik van het terrein en het gebruik van het bedrijventerrein in het algemeen. Hoe meer mogelijkheden het bedrijventerrein heeft, des te aantrekkelijker is het vestigingsklimaat. Zulks komt alle bedrijven voor nu en in de toekomst ten goede.

3. In het akoestische rapport wordt verder aangegeven dat bij de betrokken appartementen geluidluwe buitenruimten zullen worden gecreëerd door toepassing van doorgetrokken gevels ('oortjes').

In het ontwerp hogere waardenbesluit zijn echter geen voorschriften opgenomen strekkende tot het daadwerkelijk realiseren van deze doorgetrokken gevels, dan wel vergelijkbare voorzieningen waarmee de ambities van het hogere waardenbeleid kunnen worden verzekerd. De vraag is of de Wet geluidhinder sowieso voldoende basis biedt om dergelijke voorschriften aan een hogere waardenbesluit te verbinden. Feit blijft dat voorschriften met een dergelijke strekking evenmin zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Op deze wijze ontbreekt volgens indiener derhalve iedere garantie dat bedoelde geluidluwe gevels en buitenruimten daadwerkelijk worden gerealiseerd en aanwezig zullen blijven. Dat is hoe dan ook in strijd met het hogere waarden beleid en een goede ruimtelijke ordening.

4. Het verzoek om hogere waarden gaat in op de appartementen per bouwlaag en niet zozeer op de gevels van deze appartementen (zo lijkt het in bijlage 6 alsof uitsluitend om hogere waarden wordt verzocht voor de zuidgevel, terwijl de gepresenteerde waarde de hoogst berekende waarden per bouwlaag zijn, hier is geen onderscheid gemaakt voor de gevels). Dit is een onjuist uitgangspunt, nu hogere waarden de gevelbelasting betreffen.

Gelet op het hogere waardenbesluit worden er thans per te bouwen woongebouw hogere waarden verleend. Dit is volgens indiener onjuist. Er is sprake van hogere waarden op specifieke gevels en geveldelen van een te bouwen woongebouw. Daarom zal enerzijds sprake zal zijn van toepassing van dove gevels op het westelijk appartementencomplex (waarvoor dus

geen hogere waarde dient te gelden) en anderzijds dient overeenkomstig het hogere waardenbeleid sprake te zijn van geluidluwe gevels. Door integraal een hogere waarde toe te kennen, wordt afbreuk gedaan aan het beleid ten aanzien van geluidluwe gevels en wordt als gevolg daarvan de geluidsproductie van het bedrijf en daarmee de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Zulks is in strijd met de normen van zorgvuldige besluitvorming en - zoals reeds aangegeven - strijdig met vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het hogere waardenbesluit dient volgens indiener derhalve meer specifiek te worden geformuleerd en wel op dusdanige wijze dat de bedrijfsbelangen blijven gewaarborgd.

5. Vanwege de specifieke aard van de werkzaamheden van scheepswerf dienen tal van de bedrijfsactiviteiten bij de scheepswerf in de buitenlucht te worden uitgevoerd. In perioden van duisternis wordt gebruik gemaakt van (mobiele) verlichting om de werkzaamheden bij te lichten. Verder is sprake van lasactiviteiten op het buitenterrein die een zelfstandige lichtbron vormen.

In de huidige situatie is in het plangebied sprake van een woning in één bouwlaag met kap. Door het tussengelegen dijklichaam ondervindt deze woning geen lichthinder van de activiteiten. Echter in de thans voorgestelde nieuwe situatie zal in principe sprake zijn van bebouwing in 2 woonlagen met kap voor wat betreft de grondgebonden woningen en 6 woonlagen (19 meter) voor wat betreft de appartementen.

In deze situatie zal kortom wel degelijk sprake kunnen zijn van een risico op lichthinder voor de omgeving. Dit aspect is volgens indiener ten onrechte niet in de voorbereiding van het te wijzigen bestemmingsplan meegenomen.

6. Indiener is dan ook van mening dat bij de voorbereiding van dit te wijzigen bestemmingsplan is verzuimd voldoende kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen te vergaren, waardoor het thans voorliggende ontwerp in strijd is met hetgeen in artikel 3:2 Awb is bepaald. Dientengevolge zijn ook de belangen van indiener onvoldoende in de afwegingen ter zake het ontwerp bestemmingsplan meegenomen. Indiener verzoekt dan ook om in voornoemde zin rekening te houden met de gerechtvaardigde bedrijfsbelangen zoals omschreven en het ontwerp bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Wat betreft de maximale geluidsniveaus:

Op een gezoned industrie terrein worden maximale geluidsniveaus op de zonecontour niet getoetst en derhalve niet onderzocht. Voor een individueel bedrijf gelegen op het gezoned industrie terrein kan het maximale geluidniveau wel van belang zijn.

Dit is mondeling toegelicht op een bespreking op 27 november 2020 met indiener en diens akoestisch adviseur en de adviseur van de projectontwikkelaar.

De maximale geluidsniveaus van de relevante bronnen zullen nader onderzocht worden om te beoordelen in hoeverre de nieuwbouw een belemmerende invloed heeft ten opzichte van de huidige woonbebouwing

Ad. 2/3

Het optredende binnenniveau is vastgelegd in het bouwbesluit en hieraan wordt voldaan. De gevel direct gelegen aan de zijde industrie is als een zogenaamde dove gevel uitgevoerd.

De benodigde geluidwering is derhalve 21 dB terwijl een geluidwering van minimaal 23 dB (**25 dB kan ook met balansventilatie**) gerealiseerd gaat worden door de projectontwikkelaar. (Normaliter wordt

de geluidwering van de gevel al berekend op basis van de gecumuleerde geluidbelasting door wegverkeer en industrielawaai (van 60 dB))

Door de beschikbare geluidruimte op de geluidzone niet helemaal op te vullen maar in overleg met de omgevingsdienst OZHZ 1 dB werkruimte te realiseren is op voorhand voldoende rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan wordt opgenomen waar dove gevels moeten worden toegepast.

Ad. 4

Dove gevels worden niet getoetst aan grenswaarden. De zuidgevel is daarom het hoogst geluidbelast ten aanzien van wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Indiener suggereert dat het integraal toekennen van hogere waarden afbreuk doet aan het beleid. Echter is de volgende passage in het beleid opgenomen: *" Voor iedere woning moet een hogere waarde verzoek worden opgesteld. Als het hogere waarde verzoek meerdere woningen betreft, kan met één verzoek worden volstaan maar zal het aantal woningen moeten worden vermeld."* De veronderstelling van indiener is dus onjuist. Het hogere waardenbesluit hoeft dus ook niet aangepast te worden.

In de bouwkundige voorzieningen wordt wel rekening gehouden met de optredende geluidbelasting op de dove gevel zodat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd wordt. Bouwkundig is het plan zo uitgeëngineerd dat er een 2 (of 4 dB) hogere geluidwering is ontworpen dan strikt genomen noodzakelijk is.

Ad. 5

Lichthinder als gevolg van laswerkzaamheden zal in de toekomst net zo intens zijn als op dit moment richting de huidige woningen aan de Buurt. Tevens zijn alle werkzaamheden die buiten uitgevoerd worden te vallen onder de huidige milieuvergunningen en zijn hierin geborgd.

Ad. 6

Er heeft inmiddels overleg met indiener plaatsgevonden. Dit wordt verder gecontinueerd en er wordt bij de aanpassingen die volgen uit dit overleg rekening gehouden met de (bedrijfs)belangen van indiener.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt opgenomen waar dove gevels moeten worden toegepast. Het hogere waardenbesluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

E) Indiener 5

Op 6 oktober jl. is een zienswijze ingediend door indiener 5. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording daarop.

Indiener is van mening dat het bestemmingsplan voorziet in drastische wijzigingen van de leefomgeving, welke onaanvaardbaar zijn. Indiener haalt hierbij de volgende punten aan:

1. In het ontwerp is aansluitend aan het erf van indiener twee bouwvlakken voorzien waar twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Er geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Echter gezien het feit dat het plangebied op een ontwerphoogte van NAP +3,5 meter wordt gebracht is de daadwerkelijke hoogte 10,5 tot 11 meter t.o.v. het peil van het erf. Hiermee wordt er dus aansluitend aan het erf een gebouw mogelijk van 11 meter hoogte wat een forse ingreep voor de leefomgeving betekent. Het hoogteverschil heeft tot gevolg dat er op het erf van indiener kweldruk ontstaat waarmee schade aan roerende en onroerende goederen ontstaat. Tevens is het niet uit te sluiten dat hiermee schade aan de fundering ontstaat alsook door trillingen bij het heien en vrachtverkeer.
2. Voor de bouw kavels is het noodzakelijk de bomen, struiken en andere begroeiing in het plangebied te verwijderen, hetgeen volgens indiener enkele maanden geleden al is uitgevoerd. Dit heeft tot het onomkeerbare gevolg dat het leefgebied van de voorkomende vogels en vleermuizen ernstig is aangetast hetgeen in strijd is met de wet natuurbescherming. In de destijds ingediende inspraakreactie hebben heeft indiener hiernaar verwezen. Desondanks heeft de gemeente toestemming gegeven om de bomen te kappen terwijl de beoordeling/reactie op de inspraakreacties nog ontbrak. Dit riekt naar een ernstige vorm van onbehoorlijk bestuur dan wel laat blijken dat inwoners/belanghebbenden niet serieus genomen worden. Dit wordt ook bevestigd door de subjectieve houding van de gemeente o.a. door de samenwerkingsovereenkomst reeds te ondertekenen voordat een definitief bestemmingsplan gereed is.
3. Circa 7.000 m² van het plangebied was begroeid met bomen, struiken en ander groen. Kenmerkend hiervan was de aaneengesloten en compacte vorm van het groen. Het voorontwerp voorziet weliswaar in een beperkte compensatie van het groen, echter betreft dit volgens indiener een zeer beperkte oppervlakte en smalle strook groen. Het is voor indiener onbegrijpelijk dat de huidige bestemming 'tuin' omgevormd kan worden naar woonbestemmingen. Een deugdelijke motivering en belangen afweging hiervoor ontbreekt.
4. Het voorontwerp leidt tot een toename van de verkeersbewegingen in de Buurt. Een indicatieve toename is circa 160 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen vinden met name plaats als aankomende verkeersbeweging hetgeen betekent dat voornamelijk in de middag de verkeersbewegingen optreden. Het verkeersonderzoek schetst volgens indiener het beeld dat het initiatief geen invloed heeft op de verkeersafwikkeling. Dit wordt echter sterk betwijfeld aangezien de toename in de verkeersbewegingen met name in middag plaats vindt. Tevens blijkt uit het onderzoek dat de verkeersveiligheid verslechtert wat de kans op meer ongevallen en slachtoffers vergroot.
5. Met de toename aan geluid verslechtert volgens indiener de leefkwaliteit in de omgeving waarmee gezondheidseffecten niet uit te sluiten zijn.
6. De genoemde schade en de beperking van het uitzicht en de leefomgeving leiden volgens indiener tot een forse inbreuk op het welzijn, hetgeen onherstelbaar is.
7. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat er sprake is van gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt gedefinieerd als een gebied met matige tot sterke functiemenging. Er is weliswaar nu planologisch sprake van de bestemming wonen, bedrijf en gemengd. In de toekomst is het plangebied enkel voorzien van de bestemming wonen waarmee er volgens indiener geen sprake is functiemenging zoals bedoeld in de VNG milieuzonering. De gehele omgeving van 'De Buurt' is voorzien van de bestemming 'gemengd' waarbij de volgende functieaanduidingen zijn opgenomen: bedrijf, detailhandel en dienstverlening. Op

basis van de begripsbepaling en de regels betreffende deze functieaanduidingen is duidelijk dat er sprake is van alleen bedrijfsmatige functies en daarmee een gebied met enkel bedrijfsbestemmingen en een gebied met enkel woonbestemmingen. Het is dan volgens indiener niet mogelijk te stellen dat er sprake is van functiemenging en daarmee van een 'gemengd gebied'. Indiener verwijst hierbij naar de uitspraak van 17-01-2018, ECLI:NL:RVS:2018:117.

8. Daarnaast is het volgens indiener op basis van het ontwerpbestemmingsplan artikel 5.2.2. mogelijk om een uitbouw te realiseren van 1 meter diep. Op basis van artikel 12.1 lid a kunnen maten 15% vergroot worden en op basis van artikel 13.1 kunnen bestemmingsgrenzen met 5 meter verplaatst worden. Hiermee is het mogelijk om de bebouwing op 9 meter van de erfgrans te realiseren.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In onderhavige situatie betekend dit dat de afstand in het ontwerp bestemmingsplan 15 meter bedraagt welke zoals eerder beschreven in het ontwerpbestemmingsplan kan worden verkleind naar 9 meter.

Hiermee wordt niet voldaan aan de VNG milieuzonering waarbij voor categorie 2 een afstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. De bedrijfsactiviteiten van indiener worden met het voorliggende plan onmogelijk gemaakt.

9. Met indiener is met de huidige eigenaar afgesproken dat de groenzone tussen de erfgrans en de nieuw te realiseren woningen wordt voorzien van hoge begroeiing/bomen. Het ontwerp bestemmingsplan is niet voorzien van een voorwaardelijke verplichting dan wel inrichtingsplan waaruit dit blijkt. Afspraken worden op deze wijze niet nagekomen. Indiener verzoekt dit concreet te laten uitwerken door een nader aan te wijze onafhankelijke deskundige zodat er een concreet inrichtingsplan voor de groenzone aanwezig is. Hiermee kan de ernstige aantasting van de privacy enigszins worden beperkt.
10. Indiener verzoekt om de plannen te heroverwegen waarbij het bestaande groen en het uitzicht behouden blijft.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden en bouwverkeer worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Door de ontwikkelaar is dit in de klankbordgroep-sessies in 2018 reeds toegezegd. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

In het waterhuishoudkundig plan worden voorzieningen opgenomen om te voorkomen dat er wateroverlast of grondwateroverlast ontstaat ten gevolge van de ontwikkeling de Rokerij. In het plangebied wordt voorzien in een drainage systeem om het grondwaterpeil te reguleren.

Van kwel is sprake als de druk van het grondwater zodanig is dat het boven maaiveld uitkomt. Dit gebeurt niet door de aanleg van de Rokerij. Binnendijs kan dit voor komen als de watervoerende laag (op ca 11 m diepte) een opening heeft naar het maaiveld. Omdat de waterstand in de rivier hoger is dan het maaiveld in de polder kan er dan water aan de oppervlakte komen. Dat zou op kunnen treden

bij extreem hoog water in de rivier. De normale waterstand in de rivier is (veel) lager dan het maaiveld in het plangebied de Rokerij.

Ad. 2

De bomen, struiken en andere begroeiing zijn gelegen binnen het gebied dat bestemd is als 'Tuin'. Dit is op particulier terrein. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en erven, parkeren op eigen terrein, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is geen maximaal aantal m2 verharding opgenomen. In principe mocht het terrein in de huidige situatie dus volledig worden bestraat en is het niet verplicht om de bomen te behouden. De bomen binnen het plangebied hebben daarnaast geen beschermde status en de meeste bomen hebben een matige toekomstverwachting, van 5 tot 10 jaar.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn twee ecologische onderzoeken opgenomen. Het eerste onderzoek betreft een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen. Hierin wordt inderdaad geconcludeerd dat een ontheffing voor het verwijderen van de bomen, struiken en andere begroeiing noodzakelijk is. Begin 2020 heeft er echter noodkap plaatsgevonden als gevolg van twee hevige stormen. Aan de hand van de situatie na de noodkap heeft er een actualiserend onderzoek plaatsgevonden. Voor de overige delen en elementen van het plangebied blijven de onderzoeken, rapportage, conclusie en aanbevelingen uit de eerdere quickscans en het vleermuisonderzoek ongewijzigd.

De bestemming 'Groen' langs de dijk blijft grotendeels gehandhaafd. Het kleine verschil ter plaatse van de ontsluiting wordt gecompenseerd. Het aantal m2 groen is zowel in de vigerende als toekomstige situatie circa 3.200 m2. Daarnaast zal ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de toekomstige wadi bestemd wordt als 'Waterstaat – Waterberging'. Hiermee neemt het mogelijke te verharderen aantal m2 af ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Door de ontwikkelaar is aan de omwonenden aangeboden mee te denken over de groene invulling/ het plaatsen van bomen rondom het plangebied en de bestaande percelen. Hier is slechts door een enkeling op gereageerd. Momenteel wordt het groenplan verder uitgewerkt. Dit is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst is een privaatrechtelijke aangelegenheid en staat los van dit bestemmingsplan.

Ad. 3

Zie punt 2.

Ad. 4

De door de indiener genoemde toename van het verkeer op de Buurt is gebaseerd op het oorspronkelijke plan met een aansluiting voor het verkeer op de Buurt voor de 30 grondgebonden woningen en een eigen inrit naar de Rivierdijk voor de appartementen.

Dit ontwerp is aangepast op de wijze zoals nu op de verbeelding is weergegeven, namelijk: een volwaardige nieuwe aansluiting op de Rivierdijk en een tweede aansluiting vanaf de Buurt met éénrichtingverkeer voor auto's. Dit model is doorgerekend. Daaruit blijkt dat er geen toename van verkeer verwacht wordt op de Buurt voor wat betreft het deel tussen de Kon. Wilhelminalaan en de toerit naar de Buurt, maar wel een afname van het verkeer op het deel van de Buurt tussen de nieuwe toerit en de Rivierdijk.

In genoemde berekening is de Kerkstoep meegenomen. De veronderstelling van de indiener blijkt niet uit het model.

De door de indiener genoemde toename wordt in het verkeersrapport toelaatbaar geacht en zou geen invloed hebben op de goede verkeersafwikkeling op de Buurt.

- De Rokerij heeft geen invloed op de goede verkeersafwikkeling op De Buurt en Ri-vierdijk. De intensiteiten en I/C-verhouding blijven ruim binnen acceptabele grenzen.

(Verkeersonderzoek, Het Verkeershuis, 8 april 2018)

Door de wijziging van het plan is er geen sprake meer van een toename van 160 mvt/etmaal en is er zeker geen sprake van een negatieve invloed op de verkeersveiligheid van de Buurt.

Eerder is toegezegd dat na realisatie van het plan De Rokerij de verkeerssituatie gemonitord zal worden. Een jaar na oplevering van alle woningen (of indien nodig langer) zal een evaluatie opgesteld worden aan de hand van de monitoring van de verkeerssituatie. Indien uit de monitoring blijkt dat er ongewenste situaties zijn ontstaan of zich voordoen met betrekking tot de verkeersveiligheid, dan zullen daar, voor zover mogelijk, aanvullende maatregelen voor genomen worden. Eerder zijn er 2 mogelijke oplossingen genoemd: het plaatsen van een wegneembaar paaltje vanaf De Buurt naar De Rokerij en het instellen van 1-richtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer vanaf De Buurt naar de kerk. Na de monitoring zal pas definitief bekeken kunnen worden of er maatregelen genomen moeten worden, en zo ja welke maatregel het meest passend is.

Ad. 5

Uit de plattegrond blijkt dat alle grondgebonden woningen beschikken over geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten. In verband met de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai worden delen van de appartementen 'doof' uitgevoerd. Met deze en andere bouwkundige maatregelen wordt de leefkwaliteit gewaarborgd.

Ad. 6

Uit jurisprudentie blijkt dat woningeigenaren geen recht hebben op blijvend uitzicht. Indien bewoners toch nadelige gevolgen ondervinden of vinden dat de waarde van hun woning wordt aangepast, kunnen zij een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de waardevermindering van de woning te verzoeken.

Ad. 7

Indiener gaat in de zienswijze in op een uitspraak van de Raad van State. Er wordt daarin gesproken over "de kern" van Hedikhuizen. Wanneer er op ruimtelijkeplannen.nl gekeken wordt naar k het (nieuwe) plan is te zien dat het daar inderdaad om een echte kern met vrijwel uitsluitend woningen gaat. Die situatie is dus zeker niet vergelijkbaar.

De lijn van de afdeling is dat er breder moet worden gekeken dan alleen het plangebied. Bij andere uitspraken (ECLI:NL:RVS:2016:541 en ECLI:NL:RVS:2015:588) is de afdeling tot het oordeel gekomen dat er sprake is van gemengd gebied. In die laatste staat:

4.5. Het plan voorziet in de bouw van zorgwoningen van maximaal 7,5 m hoogte. Onder zorgwoning moet volgens de planregels worden verstaan een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een zekere zorgbehoefte. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de ontwikkeling in het plangebied wat betreft de ruimtelijke gevolgen onder de categorie "Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven" van de VNG-brochure kan worden geschaard. Wat betreft het omgevingstype is van belang dat in de plantoelichting een lijst staat van elf adressen in de omgeving van het plangebied waar bedrijvigheid van milieucategorie 2 of hoger is toegestaan. Anders dan [appellant sub 2] en [appellant sub 1] stellen, heeft de raad het omgevingstype

niet alleen op basis van de aangrenzende percelen hoeven te bepalen. De raad heeft de omgeving van het plangebied dan ook terecht aangemerkt als gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. Gelet hierop wordt wat betreft het aspect geluidhinder voldaan aan de richtafstanden die in de VNG-brochure voor een ontwikkeling als voorzien in het plangebied worden aanbevolen.

Bij de Rokerij zit er direct ten noorden van het plangebied inderdaad een gemengde bestemming. Direct ten westen van het plan ligt echter ook het gezoneerd industrieterrein Langs de Merwede en ligt het plan ook binnen de zone waardoor sprake is van een verhoogde geluidbelasting wat ook een argument is voor een gemengd gebied. Verder grenst het plangebied aan de Rivierdijk (verkeersbestemming met doorgaand verkeer) en ligt daar direct achter de rivier. Tot slot bevinden zich in de omgeving van het plangebied aan de noordzijde nog enkele bedrijfsbestemmingen en een maatschappelijke bestemming. Naar ons inziens is in dit plan dus zeker sprake van een gemengd gebied.

Ad. 8

Uit de regelgeving waar indiener naar verwijst blijkt inderdaad dat er enkele afwijkingen en wijzigingen mogelijk zijn in het bestemmingsplan. Hier staat echter de voorwaarde tegenover dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad. Hiermee is indiener ervan verzekerd dat bij eventuele afwijkingen of wijzigingen de bedrijfsactiviteiten van indiener niet worden geschaad.

Ad. 9

Door de ontwikkelaar is aan de omwonenden aangeboden mee te denken over de groene invulling/ het plaatsen van bomen rondom het plangebied en de bestaande percelen. Hier is slechts door een enkeling op gereageerd. Momenteel wordt het groenplan verder uitgewerkt. De ontwikkelaar gaat hierover graag verder in gesprek met indiener. Dit staat los van het bestemmingsplan.

Ad. 10

De plannen zijn meerdere malen heroverwogen en hieruit is gebleken dat de huidige opzet het beste aansluit bij de randvoorwaarden (zoals bijvoorbeeld geluidnormen) en de omgeving.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige beschrijving is aangepast in de toelichting en het waterhuishoudkundig plan is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

F) Indiener 6

Op 6 oktober jl. is een zienswijze ingediend door indiener 6. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording daarop.

Indiener verzoekt om de eerder gemaakte inspraakreactie onderdeel te laten uitmaken van deze zienswijze en als herhaald en ingelast te beschouwen. Daarnaast worden de volgende punten aangehaald:

1. Indiener vreest nadelige gevolgen van de hoogbouw door inkijk en verlies van uitzicht.
2. De huidige waterhuishouding is volgens indiener reeds problematisch, als gevolg van de aanleg van de huidige Rivierdijk in 1998. Ook toen werd aangegeven dat negatieve gevolgen in de toekomst zouden worden opgelost. Na 22 jaar geeft indiener aan dat dit niet het geval is. Indiener vreest vervelende gevolgen, omdat zelfs het Waterschap vragen stelt over hoe de toekomstige waterhuishouding zal worden vormgegeven.
3. Tuinen en huizen die grenzen aan het bouwgebied worden volgens indiener aangepast. Het perceel van indiener, wat hier niet aan grenst, komt dan in een put te liggen. De kelder van indiener is nu al een probleem, en zal daardoor continu grondwater bevatten. Een klacht hierover bij het Waterschap resulteerde in de reactie; binnenshuis eigen verantwoording. Het plan van de Rokerij ziet indiener daarom als een probleem, omdat indiener op dit gebied hinder zal ondervinden en geen recht van spreken meer zal hebben.
4. Indiener vreest verder hinder te ondervinden van het huidige plan omdat de ontsluiting van de huizen aan de Rivierdijk zal worden aangepast en er geen toegang tot de openbare weg meer zal zijn per fiets of auto. Hierdoor is elke reisbeweging weer aangewezen op het overpad dat over het terrein van indiener loopt. Geen van de bewoners vindt dit wenselijk.
5. Verder wil indiener aangeven dat de huidige verkeerssituatie op De Buurt reden tot zorg is, en is indiener van mening zijn dat dit erger zal worden wanneer het verkeer van De Rokerij hier bij zal komen. Wanneer indiener in de voorgaande fase hierover zorg uitspraken werd geantwoord dat deze verkeerssituatie niet onder het plan van De Rokerij viel, en om die reden geen invloed op het plan kon hebben. Tot de verbazing van indiener leest deze in de nota van inspraak dat er ontlasting van het kruispunt Rivierdijk / De Buurt zal ontstaan. Het lijkt indiener tegenstrijdig om een verzoek af te doen maar vervolgens wel dezelfde verkeerssituatie in eigen redenering als argument te gebruiken. Ondanks alle onderzoeken en redenering blijft indiener in de veronderstelling dat het plan van De Rokerij een negatief gevolg zal hebben op de verkeerssituatie en de veiligheid op De Buurt.
6. Indiener wil aangeven dat alle (bouw) schade en gevolgen voor de bestaande woningen van dit plan, zullen worden gemonitord in het plangebied. In het huidige plan is de stippellijn aangepast en loopt deze niet meer over De Buurt. Hierdoor valt de woning van indiener mogelijk niet meer onder het zogenaamde plangebied, terwijl die dat eerst wel deed omdat de stippellijn over De Buurt liep. Indiener heeft hierop geen reactie gekregen in de nota van inspraak. In de nota van inspraak is aangegeven dat de huizen tussen de twee dijken vallen onder het plangebied. Het is indiener niet duidelijk wat er wordt verstaan onder plangebied, en of de woning van indiener hierin meegenomen blijft worden. Wanneer dit niet het geval is heeft indiener zeker bezwaar tegen het voorliggende bestemmingsplan, omdat er dan geen nulmeting van de woning zal plaatsvinden, geen vergoeding van eventuele schade door werkzaamheden zal zijn of rekening zal worden gehouden met de waterhuishouding.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad.1

Uit jurisprudentie blijkt dat woningeigenaren geen recht hebben op blijvend uitzicht. Indienen bij de gemeente om tegemoetkoming in de waardevermindering van de woning te verzoeken. Tevens zijn op verzoek van indiener in de klankbordgroep geen balkons op de zijgevels gesitueerd.

Ad. 2

De woning van de indiener bevindt zich op een plaats waar een separate voorziening aanwezig is in beheer van het waterschap voor het beheren van het grondwater. De overige punten worden beschreven in het aangepaste waterhuishoudkundig plan, dat is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting. Dit plan is afgestemd met het waterschap en het ontwerp voorziet erin dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de afwatering van de bestaande percelen.

Ad. 3

Zie punt 2.

Ad. 4

Het recht van overpad is een private aangelegenheid en staat los van het plan.

Ad. 5

De door de indiener genoemde toename van het verkeer op de Buurt is gebaseerd op het oorspronkelijke plan met een aansluiting voor het verkeer op de Buurt voor de 30 grondgebonden woningen en een eigen inrit naar de Rivierdijk voor de appartementen.

Dit ontwerp is aangepast op de wijze zoals nu op de verbeelding is weergegeven, namelijk: een volwaardige nieuwe aansluiting op de Rivierdijk en een tweede aansluiting vanaf de Buurt met éénrichtingverkeer voor auto's. Dit model is doorgerekend. Daaruit blijkt dat er geen toename van verkeer verwacht wordt op de Buurt voor wat betreft het deel tussen de Kon. Wilhelminalaan en de toerit naar de Buurt, maar wel een afname van het verkeer op het deel van de Buurt tussen de nieuwe toerit en de Rivierdijk.

De door de indiener genoemde toename wordt in het verkeersrapport toelaatbaar geacht en zou geen invloed hebben op de goede verkeersafwikkeling op de Buurt.

- De Rokerij heeft geen invloed op de goede verkeersafwikkeling op De Buurt en Rivierdijk. De intensiteiten en I/C-verhouding blijven ruim binnen acceptabele grenzen.

Door de wijziging van het plan is er geen sprake meer van toename van het verkeer en is er zeker geen sprake van een negatieve invloed op de verkeersveiligheid van de Buurt.

Eerder is toegezegd dat na realisatie van het plan De Rokerij de verkeerssituatie gemonitord zal worden. Een jaar na oplevering van alle woningen (of indien nodig langer) zal een evaluatie opgesteld worden aan de hand van de monitoring van de verkeerssituatie. Indien uit de monitoring blijkt dat er ongewenste situaties zijn ontstaan of zich voordoen met betrekking tot de verkeersveiligheid, dan zullen daar, voor zover mogelijk, aanvullende maatregelen voor genomen worden. Eerder zijn er 2 mogelijke oplossingen genoemd: het plaatsen van een wegneembaar paaltje vanaf De Buurt naar De Rokerij en het instellen van 1-richtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer vanaf De Buurt naar de kerk. Na de monitoring zal pas definitief bekeken kunnen worden of er maatregelen genomen moeten worden, en zo ja welke maatregel het meest passend is.

Ad. 6

Het plangebied betreft het gebied dat is aangegeven op de verbeelding. De stippellijn waar indiener over spreekt vormt de plangrens, alles buiten deze grens blijft gehandhaafd en hier blijft het vigerende bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' van toepassing. Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden en bouwverkeer worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door

de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Door de ontwikkelaar is dit in de klankbordgroep-sessies in 2018 reeds toegezegd. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmings-planprocedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige beschrijving is aangepast in de toelichting en het waterhuishoudkundig plan is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

G) Indiener 7

Op 5 oktober jl. is een zienswijze ingediend door indiener 7. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording daarop.

Indiener heeft in een brief van 2 december 2019 diverse opmerkingen gemaakt op het voorontwerp om de waterbelangen op de juiste wijze te borgen in het ontwerp bestemmingsplan. Indiener heeft geconstateerd dat deze opmerkingen nog niet voldoende zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Op dit moment lopen er op ambtelijk niveau nog diverse gesprekken om de waterbelangen alsnog goed in het definitieve bestemmingsplan te krijgen.

In het ambtelijke voortraject is uitgebreid gesproken over wat nodig is om de waterbelangen voldoende te borgen in het bestemmingsplan. De afspraak was dat er voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan een sluitend waterhuishoudingsplan zou zijn dat instemming heeft van indiener. Naar nu blijkt is het ontwerp bestemmingsplan reeds ter inzage gelegd zonder een sluitend en akkoord bevonden waterhuishoudingsplan.

Op dit moment wordt is het waterbelang volgens indiener onvoldoende geborgd en wordt niet voldaan aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening wordt gehouden met de gevolgen van de waterhuishouding is nodig. Gezien de complexiteit van het plan is er een waterhuishoudkundig plan nodig dat goedkeuring heeft van het waterschap.

Op verschillende punten is het plan volgens indiener in strijd met beleid en regelgeving van het waterschap, dan wel met de algemene zorgplicht voor het realiseren van een goed functionerend watersysteem:

1. Het plangebied valt volledig binnen de kernzone en de beschermingszones van de primaire waterkering. Binnen deze kernzone en beschermingszones gelden geboden en verboden voor bepaalde activiteiten, werkzaamheden en beheer. In het plan wordt hiermee onvoldoende rekening gehouden. In de plankaart is bijvoorbeeld niet de bestemming 'waterstaat-waterkering' opgenomen voor het gedeelte van het plangebied dat binnen de kernzone valt. In de bijlage zijn de modelregels voor de kernzone en beschermingszones van de primaire kering opgenomen. Indiener vraagt om de kernzone en beschermingszones van de primaire waterkering op de plankaart te bestemmen en voor de regels deze modelregels over te nemen. Tevens ziet indiener graag in de waterparagraaf een toelichting op hoe de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de beperkingen die het bouwen in de buurt van een primaire waterkering met zich meebrengt.
2. Vanwege de ligging van de voorgenomen ontwikkeling tussen twee dijken is een robuust ontworpen watersysteem van zeer groot belang. Klimaatontwikkelingen versterken deze noodzaak. In het plan is hier onvoldoende rekening mee gehouden. Indiener geeft de volgende opmerkingen mee:
 - Uit de berekeningen blijkt dat er gebruik wordt gemaakt van vuistregels. Er is geen maatwerkberekening gemaakt terwijl dit wel in de tekst staat aangegeven. In de afstemming tussen gemeente en waterschap is bovendien afgesproken dat het compenseren van demping van een C-watgang achterwege kan blijven, mits de maatwerkberekening onderdeel is van het vereiste waterhuishoudingsplan.
 - Bij de bepaling van het verhard oppervlak nu en in de toekomst zijn verkeerde aannames gedaan. Zo wordt er voor halfverharding uitgegaan van een percentage van 0% verharding; hier moet echter worden uitgegaan van een percentage van 50% verharding. Het belang van de waterkering legt beperkingen op waardoor de benodigde berging - afhankelijk van de voorziene locatie - mogelijk niet gerealiseerd kan worden en uw plan derhalve niet uitvoerbaar kan zijn. Daarnaast zijn de geplande wadi's niet opgenomen in de plankaart en dus niet beschermd als waterberging.

Indiener verzoekt om de wadi's op de plankaart te bestemmen als 'waterstaat-waterberging' met als bijbehorende regels de modelregel voor 'waterstaat-waterberging', zie hiervoor de bijlage. Het heeft de voorkeur om bij een wadi een waterdiepte van 40 cm toe te passen en niet 60 cm zoals nu voorgesteld is in het plan.

- In het plan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen waarmee een bestemmingsgrens tot 5 m kan opschuiven. Dat kan leiden tot een extra toename van verharding zonder dat daarvoor waterberging geregeld is. Gezien de beperkte mogelijkheden om aanvullende waterberging te realiseren, vraagt indiener om aan te geven hoe wordt geborgd dat de waterberging afdoende blijft in het geval gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsregel.
 - Indiener voorziet een risico dat de nieuwe ontwikkelingen leiden tot wateroverlast bij bestaande bebouwing en tuinen. Indiener verzoekt te onderbouwen hoe dit wordt voorkomen.
3. Teneinde wateroverlast te voorkomen, stelt het waterschap eisen aan de maximale afvoer van (hemel)water uit het gebied. Volgens het plan gaat het gebied afvoeren op een geïsoleerde vijver in de Frans Halsstraat. Indiener vraagt inzichtelijk te maken of het bestaande watersysteem deze extra afvoer vanuit de Rokerij wel kan verwerken. Als dat niet het geval is, vraagt indiener om aan te geven welke (hydrologische) maatregelen er worden genomen om de negatieve effecten op het watersysteem te compenseren.
 4. De hoeveelheid huishoudelijk afvalwater die straks vanuit de ontwikkeling 'de Rokerij' naar de RWZI Schelluinen zal gaan, is nog niet gekwantificeerd. Dit zal uitgewerkt moeten worden in het te maken rioleringsplan. Dit rioleringsplan zal ook getoetst moeten worden aan het beleid en de eisen van het waterschap. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in de omgeving van de waterkering, moet rekening worden gehouden met de toepassing van bepaalde materialen bij de aanleg van de riolering (NEN 3650). Indiener verzoekt om in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat er nog een rioleringsplan opgesteld moet worden en dat de nota "Samen door een buis" het beleidskader van het waterschap is voor afspraken over de waterketen met derden.
 5. In het voorliggende plan wordt aangegeven dat alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen onder de regels van de Keur vallen. Dit betreft echter ook waterkeringen. Indiener verzoekt om de tekst aan te passen naar: <.. alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en waterschapswegen ...>.

Hieronder volgt de reactie van de gemeente:

Ad. 1

De bestemming 'Waterstaat – waterkering' is toegevoegd aan de plankaart. Daarnaast zijn de modelregels voor de kernzone en de beschermingszone van de primaire waterkering opgenomen in de regels en de plankaart. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit toegelicht.

Ad. 2

Het waterhuishoudkundig plan is aangepast waarbij de opmerkingen van indiener zijn meegenomen. Het aangepaste waterhuishoudkundig plan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Daarnaast is de wadi op verzoek van indiener bestemd als 'Waterstaat – Waterberging'. Bij de afwijkingsregels is opgenomen dat dit altijd in overleg dient te gaan met het waterschap.

Ad. 3

Het watersysteem en de hydrologische maatregelen worden nader uitgelegd in het aangepaste waterhuishoudkundig plan. Zie hiervoor de bijlage bij het bestemmingsplan.

Ad. 4

Op verzoek van indiener is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat er nog een rioleringsplan wordt opgesteld waarbij de beleidskaders uit de nota 'Samen door een buis' worden toegepast.

Ad. 5

De tekst in de toelichting is hierop aangepast.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemmingen 'Waterstaat – waterkering' en 'Waterstaat – Waterberging' zijn toegevoegd aan de plankaart en de regels. Daarnaast zijn de modelregels voor de kernzone en de beschermingszone van de primaire waterkering opgenomen in de regels en de plankaart. De genoemde punten zijn aangepast in de toelichting. Het waterhuishoudkundig plan is aangepast waarbij de opmerkingen van indiener zijn meegenomen. Het aangepaste waterhuishoudkundig plan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Bijlage: Overzicht ontwikkeling in tijd

Verloop ontwikkeling ontwerp (woningen) en situatie in samenspraak met overleggen klanbordgroep in tijd



1e ontwerp met eigentijdse woningen, wadi in het midden en ontsluiting van grondgebonden woningen op de Buurt ten tijde van bespreking 17 mei 2018

KARAKTERISTIEK, SFEERVOL & EIGENTIJD



21-02-2018



van Es
architecten

1e ontwerp met eigentijdse woningen, wadi in het midden en
ontsluiting van grondgebonden woningen op de Buurt ten tijde van bespreking 17 mei 2018



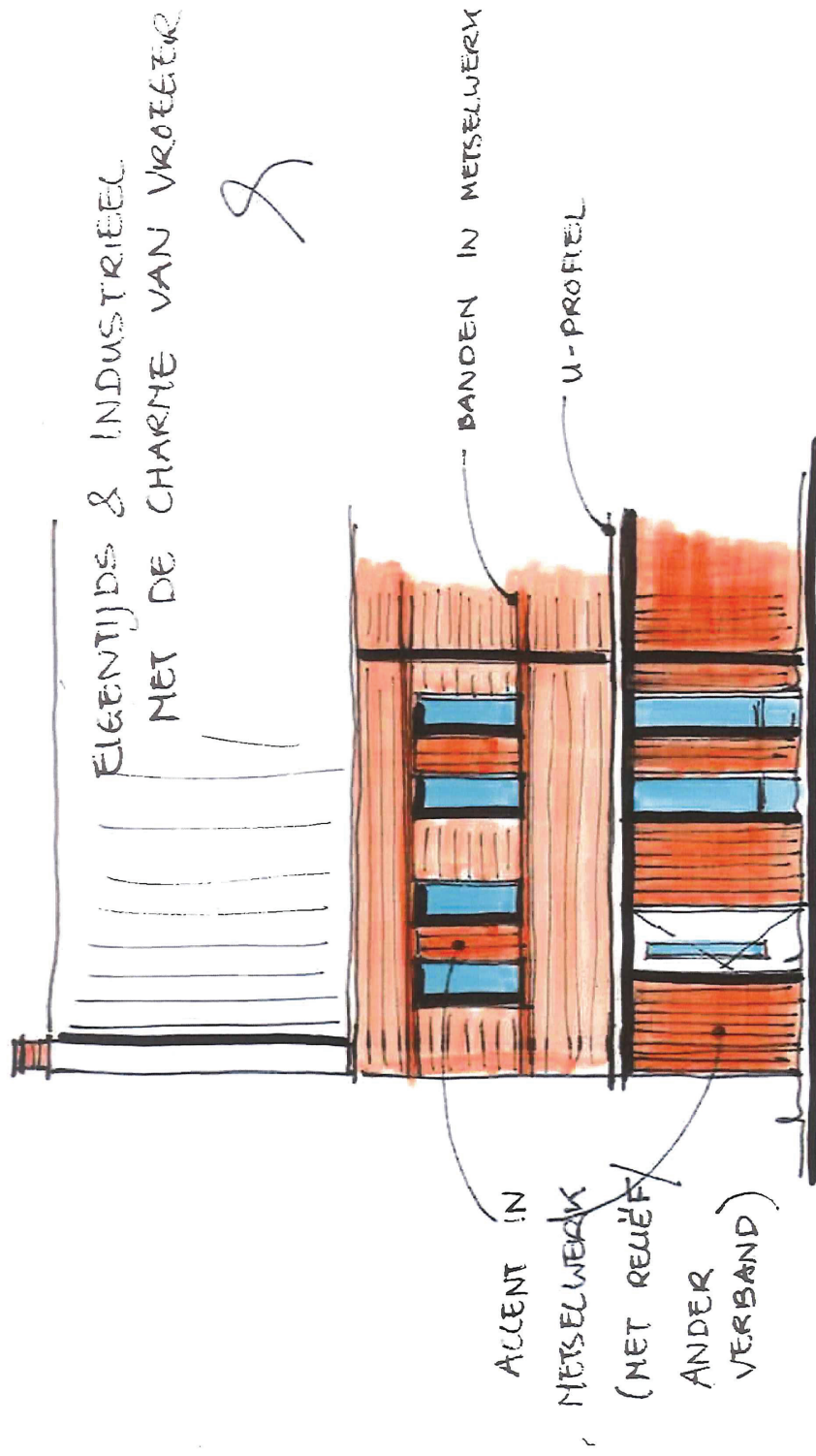
21-02-2018

1e ontwerp met eigentijdse woningen, wadi in het midden en
ontsluiting van grondgebonden woningen op de Buurt ten tijde van bespreking 17 mei 2018



21-02-2018

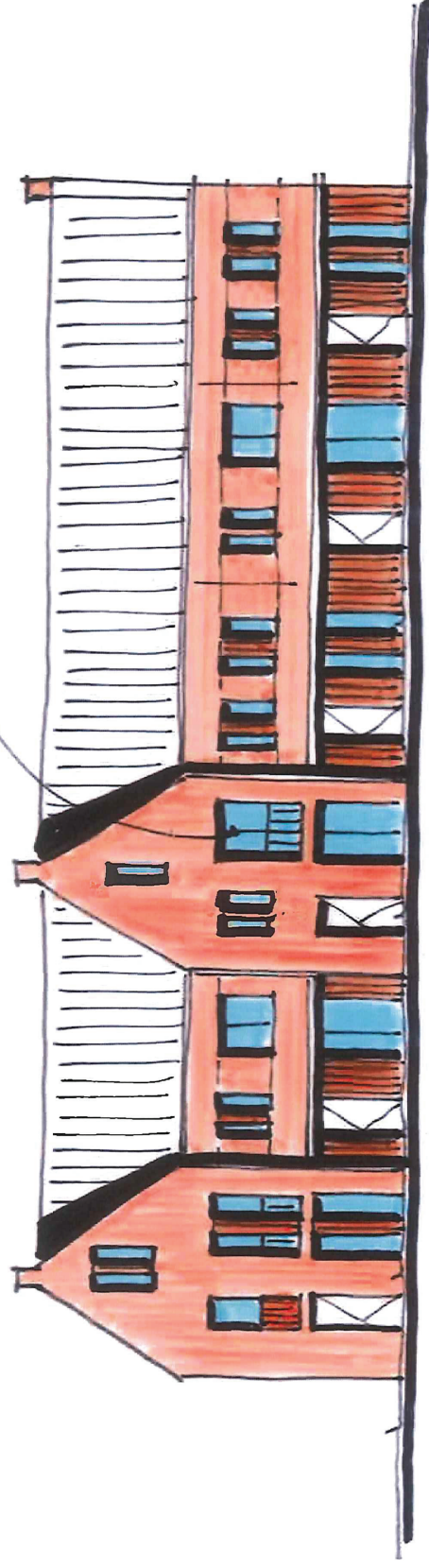
gewijzigd ontwerp woningen na aanleiding van bespreking
klankbordgroep 17 mei 2018 naar een meer traditioneel ontwerp



schets ontwerp 12 juni 2018

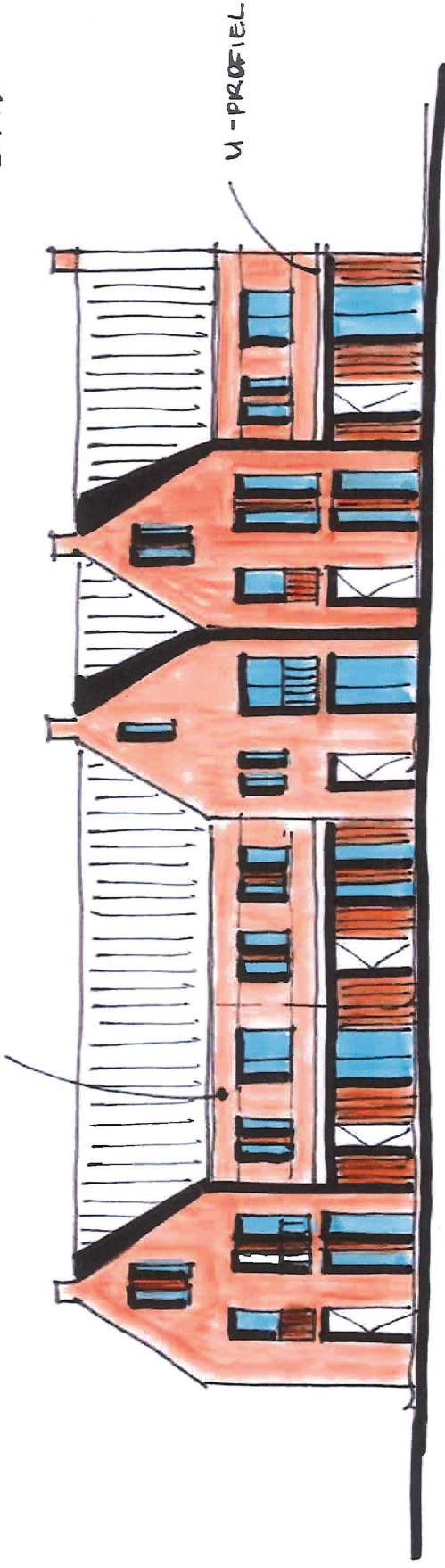
gewijzigd ontwerp woningen na aanleiding van bespreking
klankbordgroep 17 mei 2018 naar een meer traditioneel ontwerp

FRANSE BALKONS IN 'KOPGEVELS'



01

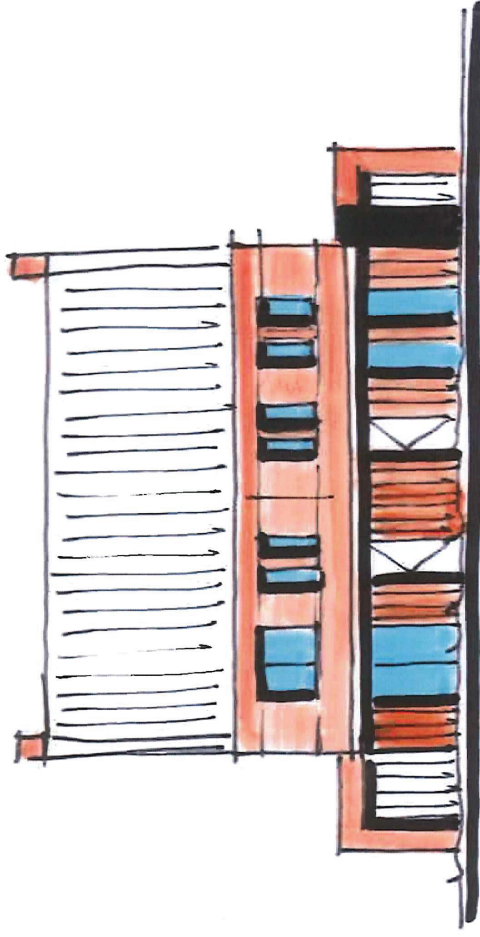
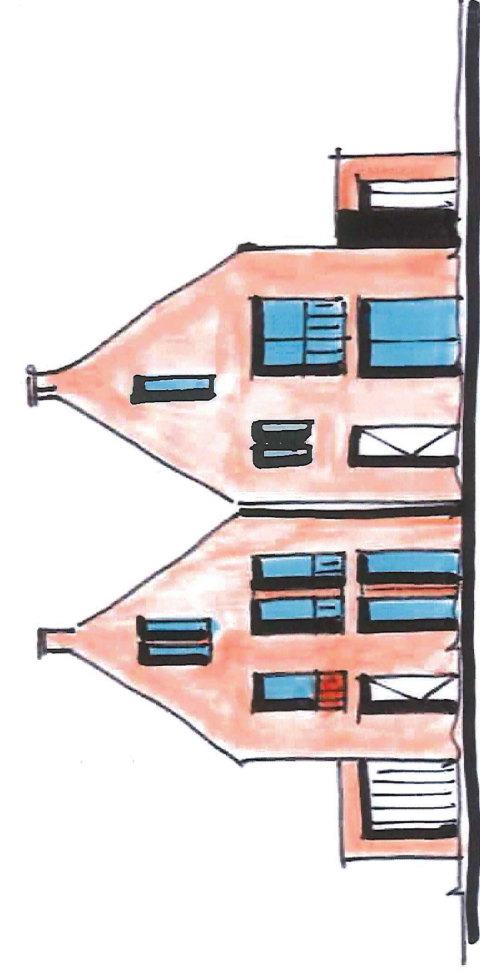
NETSELWERK : EENHEID IN KLEUR
VARIATIE IN RELIËF / VERBAND



— RIJWONINGEN —

schets ontwerp 12 juni 2018

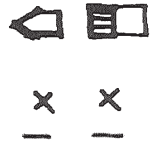
gewijzigd ontwerp woningen na aanleiding van bespreking
klankbordgroep 17 mei 2018 naar een meer traditioneel ontwerp



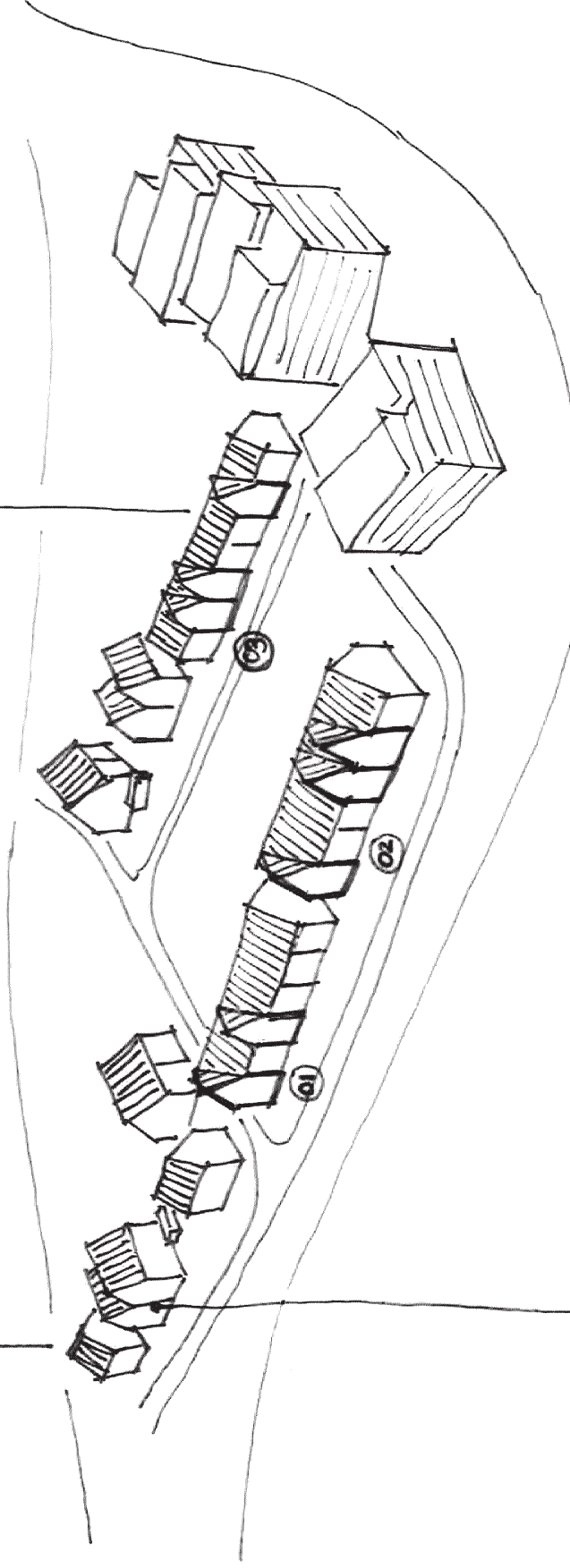
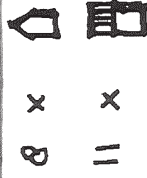
schets ontwerp 12 juni 2018

— 2-ONDER-1 KAPPERS —

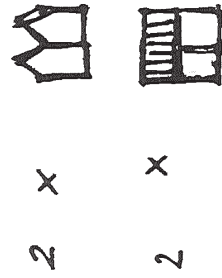
VRIJSTAANDE WONINGEN : 2 STUKS



RIJWONINGEN : 19 STUKS



2-ONDER-1 KAPPERS : 4 SETS (8 WONINGEN)



gewijzigd ontwerp woningen na aanleiding van bespreking
klankbordgroep 17 mei 2018 naar een meer traditioneel ontwerp
situatie was nog ongewijzigd met wadi in het
midden

— MASSASTUDIE —

schets ontwerp 12 juni 2018



uiteindelijke vorm:

invulling plan : situatie aangepast met ontsluiting naar de Rivierdijk, wadi naar westzijde verplaats en andere indeling voor de grondgebonden woningen.

ontwerp grondgebonden woningen:

Aangepast van het eigentijdse ontwerp naar traditioneel ontwerp