

## ZIENSWIJZENNOTA

onderdeel uitmakend van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen op Molenweg 60 te Heerjansdam met de activiteiten 'bouwen' & 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

## 1. INLEIDING

Op 8-12-2023 is er door initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning (Z2023-00000468) ingediend voor de bouw van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen ter hoogte van Molenweg 60 te Heerjansdam.

Het initiatief is niet passend binnen het bestaande bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld op 18 november 2014). De locatie heeft de bestemming 'Wonen - 1' zonder maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daarmee is er op de locatie maximaal één woning toegestaan. Er bestaat echter de mogelijkheid medewerking te verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan via de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

De locatie is gelegen aan de Molenweg 60 in Heerjansdam en betreft een bestaand perceel met de bestemming 'Wonen - 1'. Dit perceel bestaat kadastraal uit twee stukken grond met een totaal oppervlak van 3.570 m<sup>2</sup>. Op het perceel zijn thans een woning en half open schuur gelegen (gebouwd in 1960). De bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 360 m<sup>2</sup>. In het verleden is de bebouwing gebruikt als toonzaal met de daarbij behorende opslag- en kantoorruimten. Op dit moment wordt de bebouwing nog slechts gebuikt voor opslag.

Het initiatief bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van in totaal 7 nieuwe wooneenheden (een vrijstaande woning en een boerderijvolume bestaande uit 6 appartementen).

De vrijstaande woning zal bestaan uit twee bouwlagen met een zolder (bouwhoogte van ca. 8,12 m) en heeft een grondoppervlakte van ca. 151 m<sup>2</sup>. De vrijstaande woning zal een in de omgeving passende landelijke uitstraling krijgen.

Het boerderijvolume zal bestaan uit drie bouwlagen (bouwhoogte van ca. 10,25 m) en heeft een grondoppervlakte van ca. 308 m<sup>2</sup>. Het boerderijvolume zal tevens een in de omgeving passende landelijke en sobere uitstraling krijgen.

De locatie wordt thans ontsloten via een in- en uitrit op de Molenwei. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Ter afsluiting van het terrein wordt aan het begin van de inrit een toegangspoort geplaatst. De toegangspoort heeft een bouwhoogte van ca. 2,4 meter.

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft de raad op 2 juli 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

De ontwerp-omgevingsvergunning (met bijbehorende stukken) heeft vanaf 18 juli 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Hoewel niet wettelijk verplicht, is de ontwerp-omgevingsvergunning ook naar de overlegpartners gestuurd. In hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen. De voorliggende zienswijzennota zal worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen en aan de overlegpartners en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze nota maakt onderdeel uit van de motivering van het besluit op de omgevingsvergunning.

De beslissing op de aanvraag wordt bekendgemaakt in De Brug, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Rechtbank. Alle indieners van een zienswijze worden hierover geïnformeerd.

De omgevingsvergunning zal daarnaast beschikbaar worden gesteld via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

## 2. ZIENSWIJZE

Tijdens de ter inzage legging bestond voor een ieder de mogelijkheid open zienswijzen kenbaar te maken. Hierop is 1 zienswijze ingediend. De gegevens van de reclamant zijn niet openbaar.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ingediende zienswijze.

Nr.	Indieningsdatum	Via	Type zienswijze	Reactie
1	24 juli 2024	Per mail	Individuele zienswijze	Zie 3.1

Een uitwerking van de zienswijze en de gemeentelijke reactie treft u hieronder aan. De inhoudelijke strekking van de zienswijze is zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven.

### **Ontvankelijkheid zienswijzen**

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 18 juli 2024 tot en met 28 augustus 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

### 3. INDIVIDUELE BEHANDELING ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is de ingebrachte zienswijze weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

De zienswijze is in het geheel beoordeeld. De beantwoording is cursief weergegeven.

#### 3.1. Reclamant 1                      ontvangstdatum zienswijze: 24 juli 2024

##### 3.1.1 Inhoud zienswijze

Gemeente Zwijndrecht  
Postbus 15  
3330AA Zwijndrecht

PER EMAIL: [gemeente@zwijndrecht.nl](mailto:gemeente@zwijndrecht.nl)

Betr. Zienswijze Molenweg 60 Heerjansdam. Uw nummer Z2023-00000468.

Geacht college van Burgemeester en wethouders,

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de terinzagelegging van het Ontwerp omgevingsvergunning ten aanzien van het bovenvermelde project. Hierbij wil ik tevens en vooral het Ontwerp motivatie aanvraag omgevingsvergunning (Aanvraagnr. Z2023-00000468) betrekken dat over hetzelfde project door u is opgesteld.

Mijn belang in het kader van dit project ligt vooral in het voorkomen van het ontstaan van schade en/of verzakking aan mijn huis (Molenweg ■■■ Heerjansdam) als gevolg van de bouw van de vrijstaande woning en/of de 6 appartementen. In het ontwerp omgevingsvergunning zelf heb ik daarover niets kunnen vinden; wat dat betreft heb ik op dat ontwerp op dit moment geen bedenkingen.

In het door u gepubliceerde ontwerp motivatie aanvraag omgevingsvergunning (nummer Z2023-00000468) is onder 'onderdeel D) Mededelingen' sub punt 4, wel op het punt van mogelijke schade en/of verzakking ingegaan. In het kort wordt aan de aanvrager en/of diens aannemer voorgeschreven om vooraf met een onafhankelijk bureau een bouwkundige opname (schouw) van de nabije panden en woningen uit te voeren en controlemaatregelen overeen te komen om later eventueel ontstane schade vrij objectief te kunnen vaststellen.

Voor zover ik heb kunnen nagaan is zo'n bouwkundige opname c.q. schouw nog niet uitgevoerd. Daarover bestaat dus nog onzekerheid en leg ik op dat punt dan ook mijn bedenking aan u voor. Ik wil hieraan toevoegen dat mijn belang (en wellicht dat van de overige nabije woningen) er ook en vooral bij is gebaat dat een dergelijk bouwkundig onderzoek er op is of wordt gericht om maatregelen te nemen om eventuele schade en/of verzakking bij voorbaat zo veel mogelijk te voorkomen, naast en voorafgaand aan een afspraak om later eventueel ontstane schade etc. objectief te kunnen vaststellen.

Uw reactie op het bovenstaande zie ik met belangstelling tegemoet. Indien en voor het geval mijn zienswijze c.q. bedenkingen zoals geformuleerd tegen het 'ontwerp motivatie aanvraag omgevingsvergunning' niet geheel passen in het tijdschema voor het afgeven van de verschillende vergunningen en goedkeuringen ten aanzien van het project Molenweg 60 Heerjansdam, dan verzoek ik u mij nader te informeren op welk moment en op welke wijze dit wel kan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

### 3.1.2 Gemeentelijke reactie

*Wij begrijpen de zorgen van indiener. Echter, dit betreft een uitvoeringsaspect. In beginsel geldt dat de aannemer de schade die wordt geleden dient te vergoeden en moet voorkomen dat er schade wordt veroorzaakt. Eigenaren kunnen de ontwikkelaar op voorhand aansprakelijk stellen en een vooropname van de huidige staat laten vastleggen (vooropname). Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de toekomstige aannemer voor aanvang een vooropname zal (laten) doen van het in- en exterieur van de volgende bebouwing te Heerjansdam:*

- *Openbare weg vanaf Molenwei 4 t/m kruising Molenweg-Molenwei.*
- *Molenwei 4 (incl. opstallen)*
- *Molenweg 56 / 58*
- *Tjasker 17 / 19 / 21.*

*Dit beschermt initiatiefnemer tegen claims voor schade die reeds bestond voor aanvang van de bouw en geeft anderzijds duidelijkheid over eventueel door de bouw ontstane schade bij omwonenden. Wij zien in redelijkheid geen aanleiding op voorhand te veronderstellen dat sprake is van een onaanvaardbaar risico bij de realisatie van het plan.*

### **Conclusie**

**De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.**



#### 4. VOOROVERLEG

De ontwerp-omgevingsvergunning is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners voor een reactie zoals we die bij bestemmingsplanprocedures kennen met het verzoek om een reactie te geven op het plan. De volgende bestuurlijke overlegpartners hebben van 18 juli 2024 tot en met 28 augustus 2024 de mogelijkheid gekregen om te reageren op de ontwerp-omgevingsvergunning:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
3. Waterschap Hollandse Delta
4. Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid
5. Dorpsraad Heerjansdam

Er zijn binnen deze termijn vier reacties binnengekomen. De reacties zijn hierna weergegeven, de reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

## 4.1 Provincie Zuid-Holland

 <b>provincie Zuid-Holland</b>	<b>Gedeputeerde Staten</b>
	<b>Postadres Provinciehuis</b> Postbus 90601 2509 LP Den Haag T 070 - 441 66 11 <a href="http://www.zuid-holland.nl">www.zuid-holland.nl</a>
	<b>Datum</b> Zie verzenddatum links onder
	<b>Ons kenmerk</b> PZH-2024-858760851 DOS-2024-0003448
	<b>Uw kenmerk</b> Ontwerp-omgevingsvergunning 'Woningbouw Molenweg 60, Heerjansdam'
	<b>Bijlagen</b>
<b>Burgemeester en wethouders van gemeente Zwijndrecht</b> postbus 15 3330 AA Zwijndrecht	
<b>Onderwerp</b> Zienswijze ex artikel 6.12 Bor inzake ontwerp omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 <sup>e</sup> Wabo ten behoeve van Molenweg 60, Heerjansdam	
Geacht college,	
<b>Inleiding</b> Ingevolge artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht ontvingen wij op 17 juli 2024 het bovengenoemde besluit.	
Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40. In de visie, de programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.	
Wij maken van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerpbesluit van uw gemeente.	
<b>Zienswijze</b> De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit.	
In 2022 en 2023 heeft er afstemming plaatsgevonden tussen de provincie, gemeente en initiatiefnemer over dit plan. Hierbij is de landschappelijke inpassing van het plan uitvoerig besproken met als eindresultaat een door alle partijen gedragen landschappelijke inpassingsplan (variant 1, versie 23 december 2022). Helaas ontbreekt dit landschappelijke inpassingsplan als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het plan Molenweg 60 - Heerjansdam. De ruimtelijke kwaliteit blijft hierdoor niet ten minste gelijk. Daarmee voldoet het plan niet aan de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 6.9).	
<b>Bezoekadres</b> Zuid-Hollandslein 1 2596 AW Den Haag	
<b>Tram 9</b> Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeertijd voor auto's is beperkt.	
	
	PZH-2024-858760851 dd. 14-08-2024



Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen moet rekening gehouden worden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap (artikel 6.9, lid 2).

Het plangebied Molenweg 60 – Heerjansdam valt onder de beschermingscategorie 2 groene buffer en beschermingscategorie 3 buitengebied. Belangrijke waarden zijn hier onder andere de openheid en het groene karakter en de relatie tussen bebouwde ruimte en het buitengebied. Ook is de belevingswaarde van het gebied belangrijk.

De locatie is onderdeel van de dorpsrand van Heerjansdam. Hier geldt het richtpunt stads- en dorpsranden. Dit zijn plekken met bijzondere potentie voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het zijn overgangspotentialen waar de contrasten tussen de verschillende landschappen goed beleefd kunnen worden. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf. Ontwikkelingen in deze randen vragen daarom om extra aandacht voor een zorgvuldige inpassing en een optimale ruimtelijke kwaliteit (zie omgevingsvisie Zuid-Holland, beleidskeuze landschap).

Het plan houdt op dit moment onvoldoende rekening met het bovengenoemde richtpunt en de beschermingscategorieën. Het bouwvolume en parkeerplaatsen die worden mogelijk gemaakt tasten het groene karakter en kwalitatieve overgang van dorp naar buitengebied aan. Het plan maakt niet duidelijk hoe dit zich verhoudt tot de genoemde richtpunten en beschermingscategorieën en welke maatregelen worden genomen om deze impact te mitigeren. Met een goede landschappelijke inpassing zien wij mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk te laten blijven. Het eerder afgestemde landschappelijke inpassingsplan is hier een voorbeeld van.

Wij verzoeken te borgen dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft. Wij zien mogelijkheden dit te borgen door het eerder afgestemde landschappelijke inpassingsplan als voorwaardelijke onderdeel van het plan op te nemen.

#### **Conclusie**

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbesluit op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het besluit alsnog op deze punten aan te passen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

  
Hoofd Beoordeling

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.



#### *4.1.1 Gemeentelijke reactie*

*Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is door ons geconstateerd dat het vooraf overeengekomen inpassingsplan per abuis niet is gepubliceerd als onderdeel van de omgevingsvergunning. Voorts is op basis van de parkeernorm het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen uitgebreid met 4 plaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het beleid zoals de Provincie dit heeft vastgelegd teneinde de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden.*

*Door het inpassingsplan en de uitvoering hiervan als voorschrift op te nemen in de omgevingsvergunning wordt aanleg en instandhouding conform dit plan gewaarborgd.*

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van de voorschriften van de omgevingsvergunning.

#### **Conclusie**

**De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de voorschriften van de vergunning. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage toegevoegd aan de vergunning en de ruimtelijke onderbouwing en situatietekeningen worden aangepast met betrekking tot de landschappelijke inpassing van het plan.**

## 4.2 Waterschap Hollandse Delta

[REDACTED] ([REDACTED])

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@wshd.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 9 augustus 2024 12:15  
**Aan:** [REDACTED] ([REDACTED])  
**CC:** [REDACTED] ([REDACTED])  
**Onderwerp:** VTH202407-0549 advies op ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning en 6 appartementen op het perceel Molenweg 60 te Heerjansdam.

Beste [REDACTED]

Wij hebben op 17 juli 2024 uw verzoek tot advies ontvangen. Het verzoek betreft ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning en 6 appartementen op het perceel Molenweg 60 te Heerjansdam. Vanwege de ligging binnen het beschermingsgebied waterstaatwerken vraagt u advies aan het waterschap. Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden heeft u een omgevingsvergunning nodig bij het Waterschap Hollandse Delta.

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de vergunning. Advies aan de initiatiefnemer is om voorafgaand te controleren of de werken voldoen aan 'de nota toetsingskaders en beleidsregels) [Omgevingsvergunning aanvragen | Waterschap Hollandse Delta \(wshd.nl\)](#).

- Aan de hand van de aangeleverde tekening is niet duidelijk te zien of de bebouwing daadwerkelijk buiten de waterkering komt te liggen.
- in het ontwerp wordt gesproken over vergunning VTH202312-0509. Met deze vergunning is **enkel de dam met duiker** met toegangspoort vastgelegd in een vergunning. Voor de nieuw te graven watergang dient nog een vergunning aangevraagd te worden. Dit dient aangepast te worden in het ontwerp.
- De parkeerplaatsen liggen dicht bij de geplande watergang, ook hierbij is niet duidelijk hoe dichtbij dit ligt

Deze werkzaamheden o.g.v. de omgevingswet zijn vergunningplichtig bij waterschap Hollandse Delta. Het betreft een normale vergunningprocedure, maar een positief besluit hangt af van de geplande uitvoering en het waarborgen van de waterstaatswerken en toegankelijkheid beheer en onderhoud.

Voor vragen over deze e-mail kunt u contact opnemen via [REDACTED]@wshd.nl. Wij verzoeken u bij alle correspondentie over dit adviesverzoek het dossiernummer te vermelden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
**Adviseur plantoetsing en regulering**

Ik werk van maandag t/m vrijdag

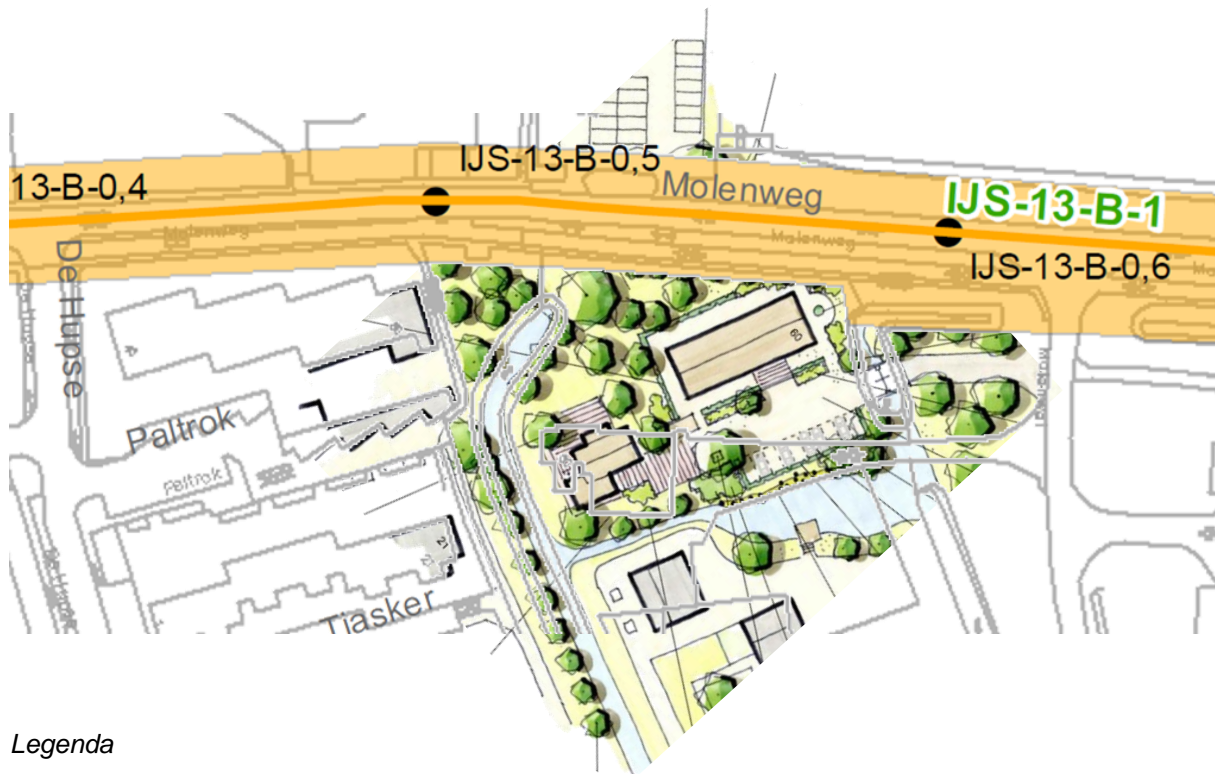


Handelsweg 100  
Postbus 4103  
2980 GC Ridderkerk  
T [REDACTED]  
E [REDACTED]@wshd.nl  
[www.wshd.nl](http://www.wshd.nl)

### 4.2.1 Gemeentelijke reactie

*Waterschap Hollandse Delta vraagt met de zienswijze aandacht voor de door initiatiefnemer benodigde omgevingsvergunning van Waterschap Hollandse Delta voor de beoogde werkzaamheden. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van deze vergunning.*

Het plan voor de nieuwbouw ligt buiten de waterkering. De waterkering ligt buiten de kadastrale grens van het perceel en de gebouwen komen dus niet in de waterkering te staan, zoals ter indicatie te zien is op onderstaande afbeelding:



#### Legenda

##### Waterkeringen naar functie

- boezemkade
- boezemkade en secundaire waterkering
- secundaire waterkering
- voorliggende waterkeuring
- hectometerpaal

##### Zonerings waterkeringen

- waterstaatswerk regionale waterkering
- beschermingszone regionale waterkering
- waterstaatswerk primaire waterkering
- beschermingszone primaire waterkering
- buitenbeschermingszone primaire waterkering

De afstand van de parkeerplaatsen tot het water bedraagt minimaal 3 meter. De maat is genomen van de rand van de parkeerplaatsen tot aan de waterlijn (midden van oevervegetatie).

#### Conclusie

**De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.**

### 4.3 Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid

[REDACTED] ([REDACTED])

**Van:** [REDACTED] ([REDACTED])  
**Verzonden:** dinsdag 23 juli 2024 14:13  
**Aan:** [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED])  
**Onderwerp:** FW: [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]@brw.vrzhz.nl) heeft je een beveiligd bericht verzonden.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]@brw.vrzhz.nl)

Beste [REDACTED],

Vanmorgen heb ik je geprobeerd te bellen maar ik kreeg je helaas niet te pakken. Vandaar mijn mail.

Julie vroegen ons op woensdag 17 juli een eventuele reactie te geven op het 'ontwerp omgevingsvergunning' voor de Molenweg 60 in Heerjansdam. Wij hebben dit adviesverzoek geregistreerd met kenmerk: VRZHZ-2024-00002704.

Ons eerdere advies voor externe veiligheid is voldoende verwerkt in deze omgevingsvergunning. Zo zijn de eisen voor uitschakelbare mechanische ventilatie, volgens lid 4 uit Artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en voor een goede bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen juist overgenomen. Wel hebben wij nog twee tekstuele aanvullingen. Ook geef ik hieronder nog de concrete aandachtspunten aan voor de bluswaterwinning vanuit open water.

#### Tekstuele aanvulling op paragraaf 'Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid' (pg. 51/67)

Zie onderstaand twee tekstuele aanvullingen (in paars) op de paragraaf 'bestrijdbaarheid en bereikbaarheid' van de ruimtelijke onderbouwing (versie 2.4):

· Er is in het plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig (een grote vijver en twee sloten) **die welke** kunnen worden gebruikt als bluswatervoorziening. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied **moet wordt** er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

#### Aandachtspunten voor opstelplaats aan open water

Voor een opstelplaats aan open water gelden de volgende drie concrete aandachtspunten:

1. De minimale waterdiepte van de sloot of watergang is 1 meter;
2. Houd de sloten en vijver bij de opstelplaats en toegangsbrug voldoende vrij van begroeiing;
3. De verticale afstand tussen de pomp en de waterspiegel mag hierbij maximaal 3,5 meter zijn.

Voor alle eisen aan een opstelplaats of vulpunt aan open water, verwijzen wij naar paragraaf 4.4.3 en subparagraaf 5, 'Open water' uit Bijlage 1.1 voor aanleg en onderhoud van bluswatervoorzieningen uit de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Hopelijk weten jullie zo voldoende om dit ontwerp definitief te maken. Laat het ons graag weten als jullie hierover nog vragen hebben. Zie hiervoor onderstaand mijn contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]

Adviseur Omgevingsveiligheid  
Afdeling Risico- en Crisisbeheersing



[www.zhveilig.nl](http://www.zhveilig.nl)



Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Postbus 350 3300 AJ Dordrecht, E [REDACTED]@brw.vrzhz.nl  
Bezoekadres: [Prof. Kohnstammlaan 10, 3312 KL Dordrecht](https://www.google.com/maps/place/Prof.+Kohnstammlaan+10,+3312+KL+Dordrecht), T [REDACTED], M [REDACTED]

Werkdagen: di, wo, do (afwisselend)

#### *4.3.1 Gemeentelijke reactie*

*In de zienswijze wordt een tekstuele aanvulling voorgesteld voor hoofdstuk 5.6, paragraaf 'Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid'. De eerste betreft een taalkundige opmerking (die/welke). Het gebruik van 'wordt' in plaats van 'moet' heeft te maken met het feit dat in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. In de voorwaarden van de vergunning (onder het kopje Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid) is wel 'moet' gebruikt.*

*De aandachtspunten voor opstelplaats aan open water zullen worden toegevoegd onder de voorwaarden en de 'handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019' zal per mail worden verstrekt aan de initiatiefnemer, zodat hier kennis van genomen kan worden.*

#### **Conclusie**

**De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van de voorwaarden van de vergunning op bovengenoemde wijze.**

#### 4.4 Dorpsraad

Dorpsraad Heerjansdam  
p/a Gemeente Zwijndrecht  
Postbus 15  
3330 AA Zwijndrecht

Gemeente Zwijndrecht  
t.a.v. Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 15  
3330 AA Zwijndrecht

Heerjansdam, 27 augustus 2024

Betreft: Zienswijze op het ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit hogere waarde voor het bouwen van 1 vrijstaande woning en 6 appartementen op het perceel Molenweg 60 te Heerjansdam, uw nummer Z2023-00000468

Geachte heer, mevrouw,

Graag reageren wij hierbij op de aanvraag van eigenaar [REDACTED] voor het bouwen van een appartementencomplex + vrijstaande woning op het perceel van Molenweg 60. Ondanks dat wij niet direct tegen de plannen zijn en het geheel er veelbelovend uitziet, willen wij graag aandacht voor de volgende punten:

- Wij zouden graag zien dat er meer parkeerruimte op eigen terrein wordt aangelegd. De nu geplande ruimte is niet volgens de beleidsregels parkeernormen van 1,7 parkeerplek per woning. Wij willen voorkomen dat er onnodig aanspraak wordt gemaakt op de parkeerplaatsen op de Molenwei en bij de IJsbaan cq Het Hok.

[REDACTED] heeft aangegeven dat hij met vereniging AVH (eigenaar Het Hok) contact heeft gehad over het gebruik van de parkeerplaats bij Het Hok/IJsbaan. Volgens [REDACTED] heeft de AVH geen bezwaar dat er van de betreffende parkeerplaats gebruik wordt gemaakt, maar deze parkeerplaats is niet van AVH en zij zijn niet de enige die evenementen en/of bijeenkomsten houden op de IJsbaan. Het is niet de bedoeling dat deze parkeerruimte continu in gebruik is door mensen van het appartementencomplex.

- Wij hebben vernomen dat er onderzoek is gedaan naar mogelijke geluidsoverlast en dat er extra geluidwerende maatregelen aan het pand worden geadviseerd. Toch willen wij hier graag nog eens extra aandacht voor. De IJsbaan, met daarbij het strandje en toegang tot het water van de Waal, is de enige openbare recreatieruimte die in Heerjansdam beschikbaar is. In de zomer wordt dit tegenwoordig heel goed bezocht en recreëren er vooral veel jongeren. In de winter hopen we weer op ijs en op een zeer goed bezochte ijsbaan. Daarnaast worden op dit terrein regelmatig evenementen gehouden. Het is niet de bedoeling dat in de toekomst het recreëren en het houden van evenementen wordt beperkt omdat nieuwe omwonenden hier bezwaar tegen maken.

Een en ander is al aan de orde met de villa aan de Waal, naast Het Hok, die mensen ervaren vrij snel overlast van mensen die zwemmen in de Waal, maar ook van langsvarende bootjes. Het kan niet zo zijn dat mensen die in de mogelijkheid zijn om dit soort projecten te verwezenlijken hun stempel drukken op publieke ruimten waardoor deze ruimten beperkt worden in hun gebruik.

- Net als bij voorgaand punt, is ook de parkeerplaats van de Molenwei, het aanwezige jeugdhonk en de, op de parkeerplaats, geplaatste JOP (hangplek voor jongeren) een punt van aandacht met betrekking tot het gebruik van de publieke ruimte.

Eerder heeft [REDACTED] ons een mail gestuurd waarin hij vroeg of er gehandhaafd kon worden op de betreffende parkeerplaats in verband met vermeende drugshandel en andere aanwezigheid van jongeren en mensen met auto's. Wij vinden het een voorwaarde dat de publieke ruimte (de parkeerplaats) voor iedereen toegankelijk blijft aangezien het een openbare ruimte is en dat ook de JOP hier deel van blijft uitmaken de komende jaren.

Wilt u ons de ontvangst van deze zienswijze bevestigen?

Met vriendelijke groet,  
namens de Dorpsraad Heerjansdam

[REDACTED] [REDACTED] (voorzitter)

#### 4.4.1 Gemeentelijke reactie

*De zienswijze van de dorpsraad ziet op drie onderwerpen: parkeren, de ijsbaan, de parkeerplaats aan de Molenwei. Onderstaand onze reactie per onderdeel van de zienswijze.*

##### *Parkeren*

*In de zienswijze is aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein niet voldoende is voor de ontwikkeling en er minimaal 1,7 parkeerplaats per woning moet worden gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen en te voorkomen dat er onnodig gebruik gemaakt moet worden van de parkeerplaats aan de Molenwei of de parkeerplaats van de ijsbaan/Het Hok.*

*De parkeernormen waar vanuit is gegaan in de ruimtelijke onderbouwing zijn conform CROW publicatie 317. Conform het huidige parkeerbeleid wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm.*

*Om de nieuwe parkeervraag te bepalen is uitgegaan van de volgende parkeernormen (beiden inclusief 0,3 parkeerplekken voor bezoekers): Vrijstaande koopwoning = 1,7 per woning / Huur appartementen, duur segment = 1,3 per woning. Daarmee komt de totale parkeervraag voor dit perceel op 12 parkeerplaatsen.*

*(Vrijstaande koopwoning =  $1,7 \times 1 = 1,7$ ) + (Huur appartement, duur =  $1,3 \times 6 = 9,6$ ) = totaal 11,3 (dit is afgerond naar 12). Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, waardoor het niet aannemelijk is dat er continu elders geparkeerd zou moeten worden.*

##### *De ijsbaan*

*In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies, zoals een woning, een akoestisch onderzoek te worden verricht, zodat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Geluidsoverlast door een evenemententerrein wordt hieronder niet geschaard / hierin niet meegenomen. Bij een incidenteel evenement en ander recreatief gebruik is in redelijkheid enig geluid te verwachten, dit mag echter niet tot overlast leiden.*

### *Parkeerplaats Molenwei*

*Een JOP wordt niet genoemd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waardoor niet is voorgeschreven wat een exacte afstand is dat geen overlast wordt ervaren. Enigszins vergelijkbaar is een 'veldsportcomplex'. Hiervoor gelden afstanden van 50 meter tot de dichtstbijzijnde woning. In dit geval staan woningen op minimaal ca. 50 meter afstand. Ruimtelijk gezien wordt geen geluidsoverlast verwacht op deze afstand. Er is door het gebruik van de openbare ruimte en de JOP in het bijzonder in dit geval in redelijkheid wel enig geluid te verwachten, maar dit mag niet dusdanig zijn dat dit tot overlast leidt.*

*Wij begrijpen de zorgen van de Dorpsraad. In het geval van de JOP, het recreatief gebruik rondom de ijsbaan en evenementen is het van belang dat zowel de gebruikers van de openbare ruimte als de bewoners van de appartementen en woning aan de Molenwei zich opstellen als goede buur, door rekening met elkaar te houden. De nieuwe bewoners dienen zich met betrekking tot het bestaande gebruik van de openbare ruimte verdraagzaam op te stellen bij normaal gebruik hiervan.*

### **Conclusie**

**De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.**