Aan de bewoners van IJsseldijk Noord

Datum : 24 februari 2022
Ons kenmerk : 20090140-01/MK/lv
Betreft : Omgevingsdialoog planontwikkeling Dikke Boom Ouderkerk aan den IJssel

Beste heer/mevrouw,

Graag willen wij u infomeren over de plannen aan de IJsseldijk Noord 111 te Ouderkerk aan den IJssel.

De eigenaar van het perceel heeft het plan om de bestaande (vervallen) bebouwing en de bestaande woning te slopen en hiervoor vier nieuwe vrijstaande woningen te realiseren met aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen. De bebouwing krijgt een passende uitstraling in een 'open' structuur. Het zicht op het achterliggende riviergebied blijft hierdoor behouden.

In de bijlage vindt u een uitgebreide beschrijving van dit plan en is ook het stedenbouwkundige ontwerp toegevoegd. Dit nieuwe ontwerp is opgesteld in samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard. De gemeente Krimpenerwaard heeft het plan op hoofdlijnen goedgekeurd. Het bestemmingsplan staat de ontwikkeling niet toe en moet gewijzigd worden.
Voordat de bestemmingsplanwijzigingsprocedure in gang wordt gezet, kunt u eventuele opmerkingen op het plan per brief of per mail aan ons kenbaar te maken. We verzoeken u uiterlijk 7 maart 2022 te reageren, via het bijgevoegde formulier. Indien gewenst kunt u ook contact opnemen via onderstaande reactieformulier voor een overleg of nadere toelichting op de plannen.

Waarom doen wij dit?
De initiatiefnemer en de gemeente hebben afgesproken de omwonenden van het perceel tijdig bij de planvorming te betrekken. Wij geven u graag de gelegenheid om vragen en opmerkingen over dit plan aan ons door te geven. De reacties en vragen die wij krijgen worden in een verslag opgenomen. Op basis van uw input wordt een afweging gemaakt in hoeverre het plan hierop kan worden aangepast.

Vervolgtraject
Na het maken van een verslag- en de afweging van de ingediende reacties, wordt een ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het plan ter visie gelegd en kunt u een eventuele zienswijze formeel kenbaar maken. De gemeente informeert u te zijner tijd hierover via de gebruikelijke kanalen.

Heeft u vragen?
Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met Marjolein Kooijman via mkooijman@ageladviseurs.nl of 0162-456481.

Met vriendelijke groet,

Namens initiatiefnemer dhr. C. Vis

Marjolein Kooijman
Stantec

Bijlage(n):
- Reactieformulier
- Beschijving initiatief

Reactieformulier – Voorgenomen ontwikkeling aan de IJsseldijk 111 in Ouderkerk aan de IJsel

U kunt tot 07-03-2022 reageren door onderstaand formulier toe te sturen per:

1. E-mail, via: mkooijman@ageladviseurs.nl
2. Post, naar: Postbus 4156, 4900 CD Oosterhout

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	Ja/nee Zo ja, per mail/telefoon
Opmerkingen/vragen:	

Beschrijving - Ontwikkeling IJsseldijk Noord 111 in Ouderkerk aan den IJssel

Het perceel aan de IJsseldijk Noord 111 in Ouderkerk aan den IJssel wordt herontwikkeld voor vier nieuwe woningen.
Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.950 m^2 en kent in de huidige situatie een rommelige uitstraling door de aanwezige bebouwing. Deze bebouwing ligt in het zuidelijke gedeelte van de locatie en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats vier nieuwe woningen te realiseren. Hierbij wordt één woning gerealiseerd ter vervanging van de bestaande woning en drie woningen extra opgericht.

De toekomstige woningen zijn zorgvuldig ingepast binnen de bestaande bebouwingsstructuur. De woningen worden op minstens 7 meter uit de kant van de weg gerealiseerd. De afstand tot de weg ten opzichte van de bestaande bebouwing neemt iets toe, maar dit doet niets af aan het algehele straatbeeld. Door de vrijstaande woningen op enige afstand vanuit de perceelsgrens te realiseren, ontstaat een passende mate van openheid in de bebouwingstructuur langs de dijk. Door de onbebouwde ruimte worden tussen de woningen doorzichten op de rivier gecreëerd. Om alle woningen van een ligplaats te voorzien, worden aan de achterzijde van de woningen een tweetal nieuwe insteekhavens gegraven. Er worden in totaal vier aanlegplaatsen (2x2 ligplaatsen) gerealiseerd. Elk perceel krijgt een eigen in-/uitrit aan de IJsseldijk Noord en voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Per woning worden tenminste twee parkeerplaatsen op eigen perceel gerealiseerd. Daarnaast worden acht openbare parkeerplaatsen, die zijn bestemd voor en bezoekers gerealiseerd.



Inrichtingstekening IJsseldijk Noord 111 te Ouderkerk aan den IJssel

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 126
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

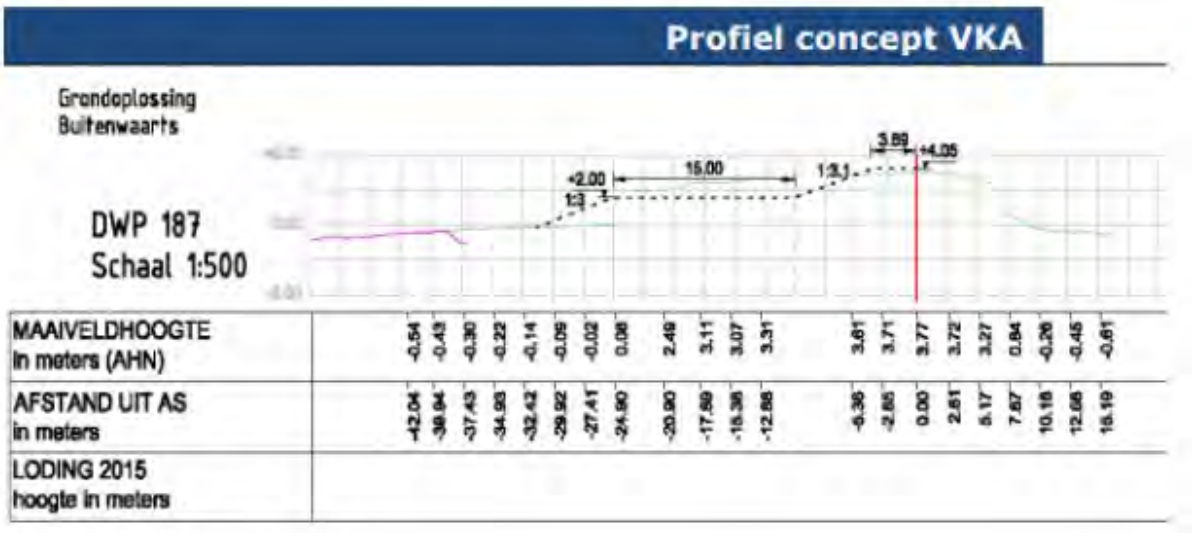
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 106
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

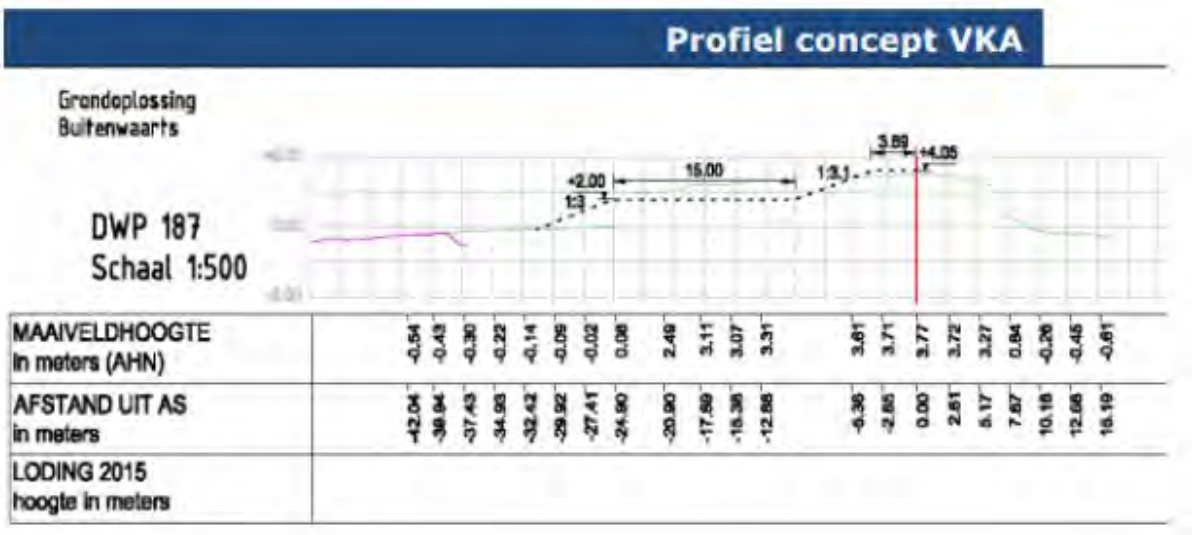
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 110a
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

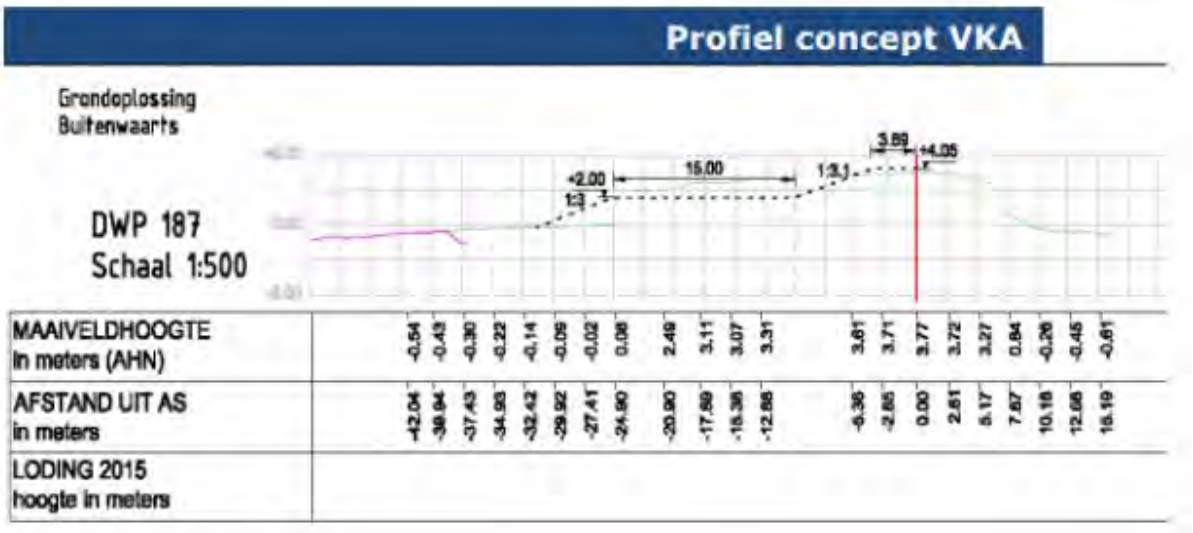
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 123
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

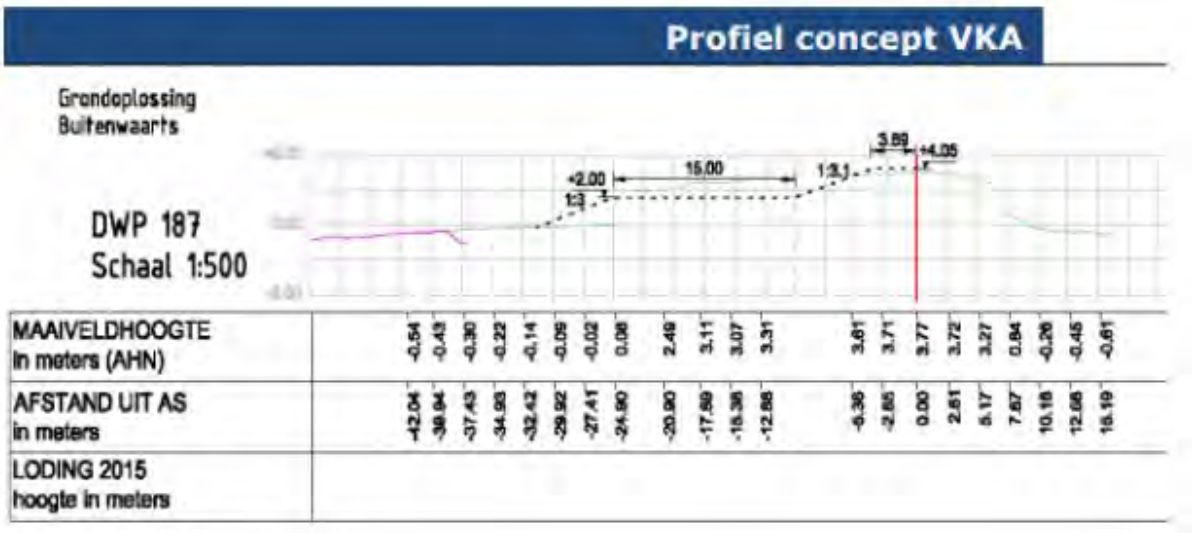
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 136
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

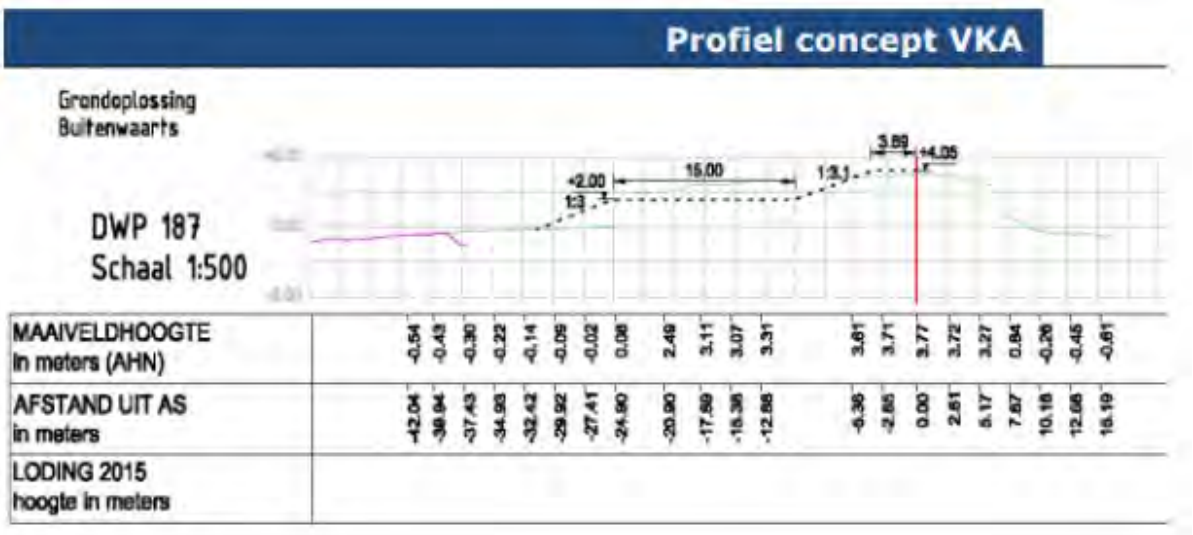
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 134
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

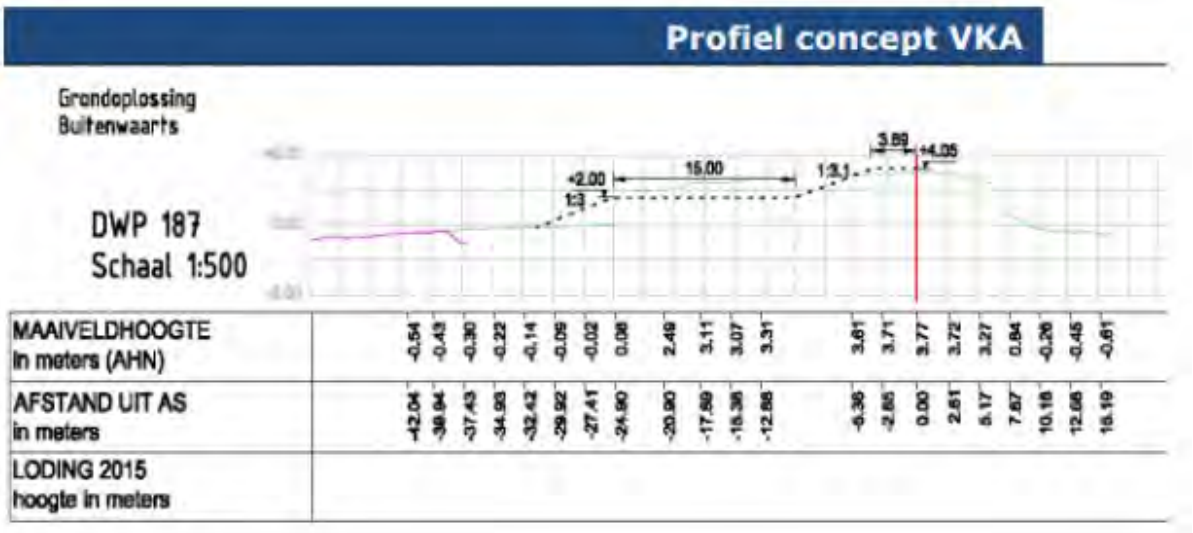
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 129
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

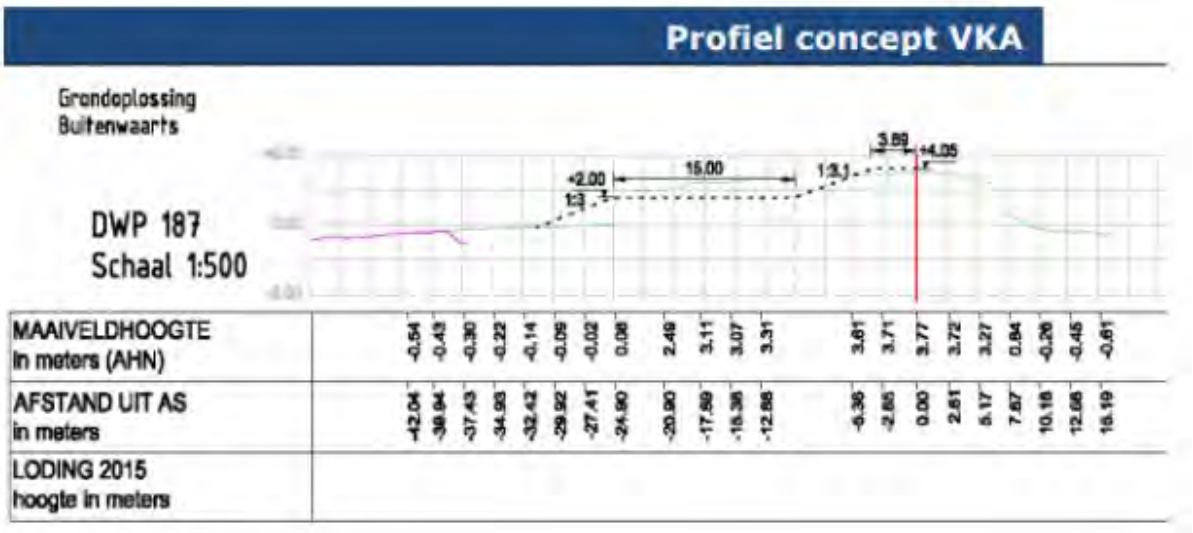
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 125
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

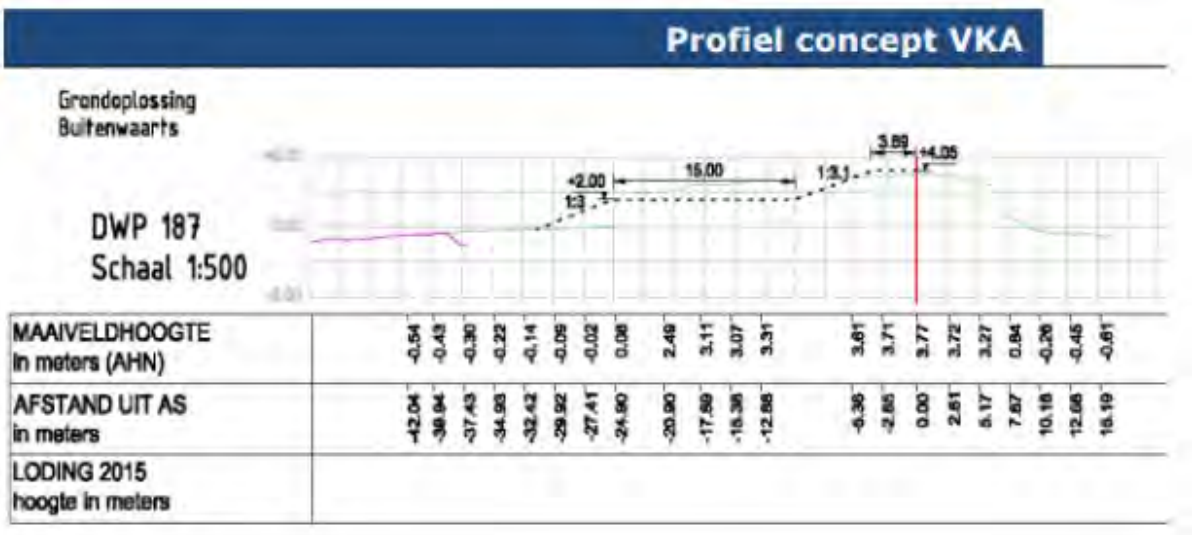
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 122
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

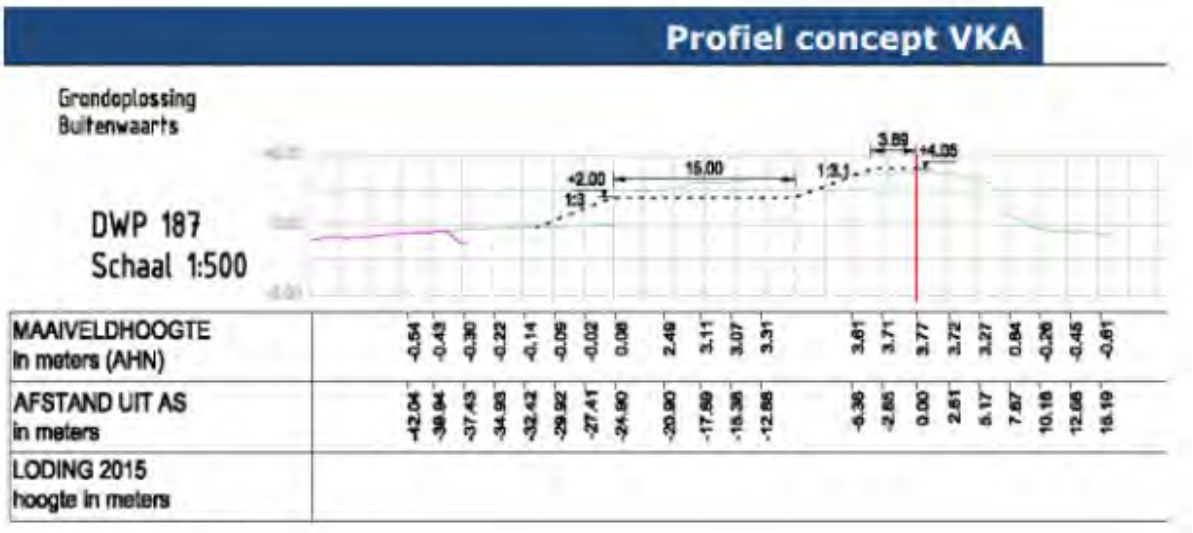
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 101
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

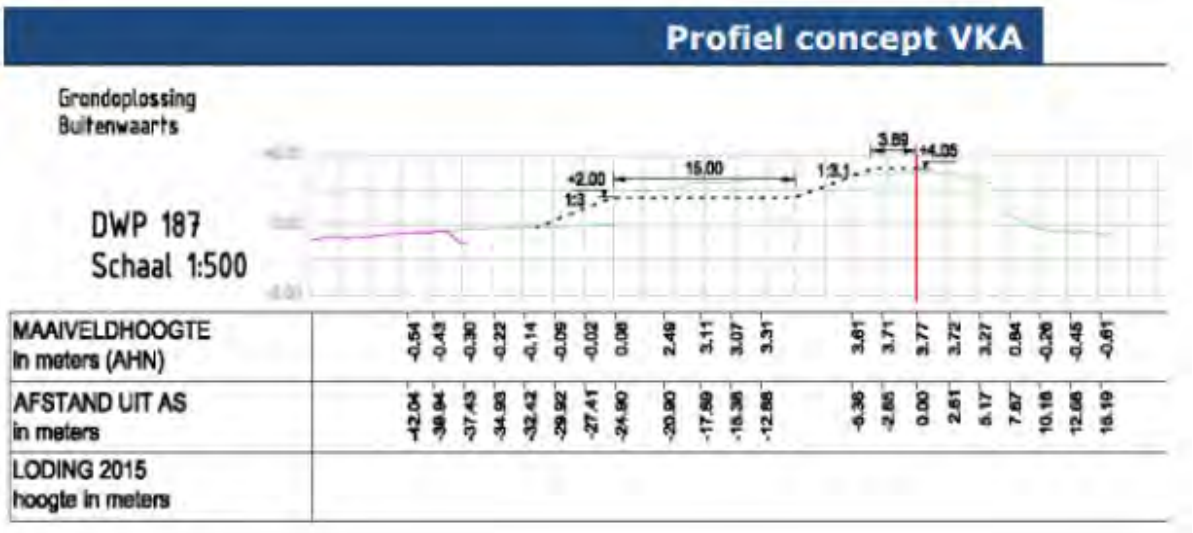
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 132
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

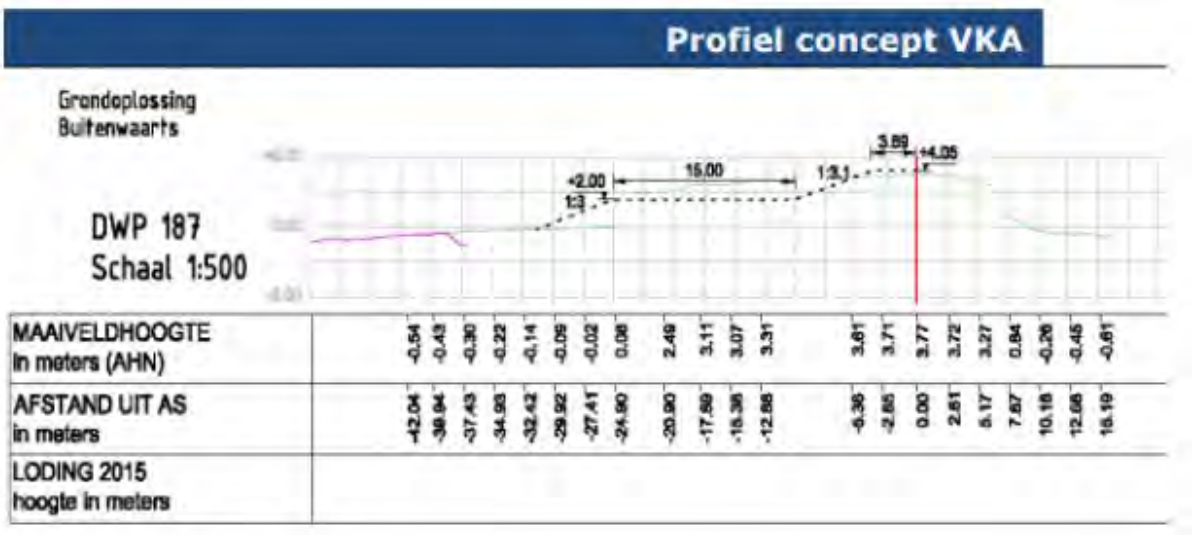
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 108
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

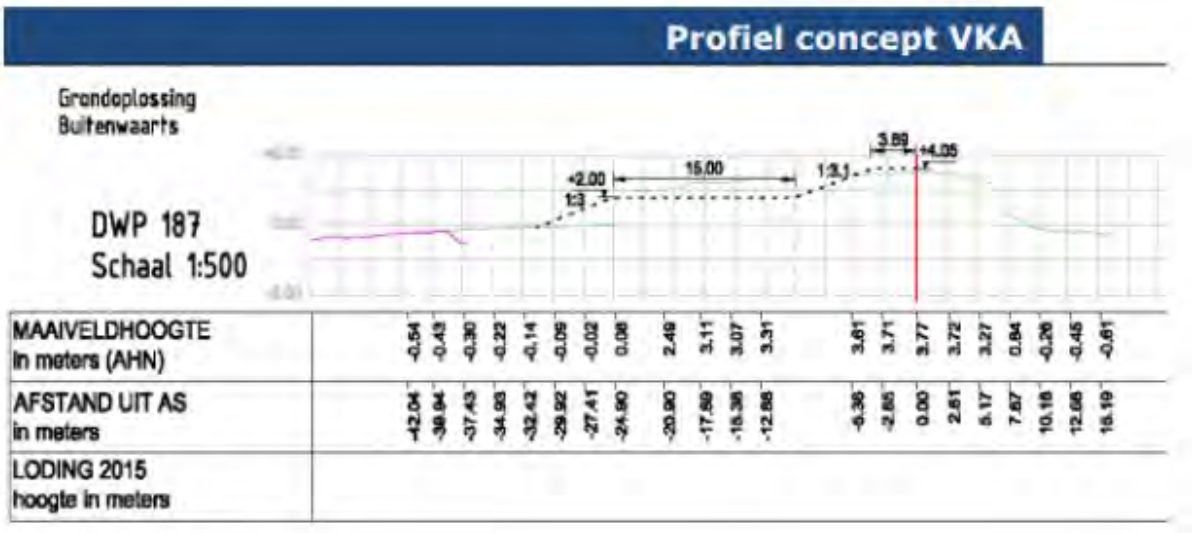
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 103
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

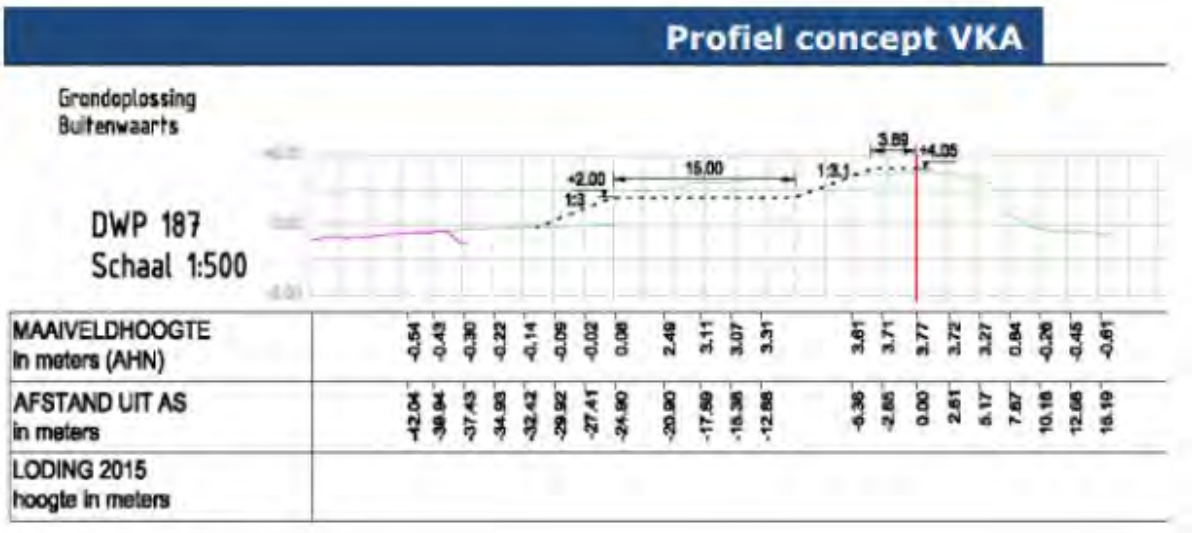
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 111
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

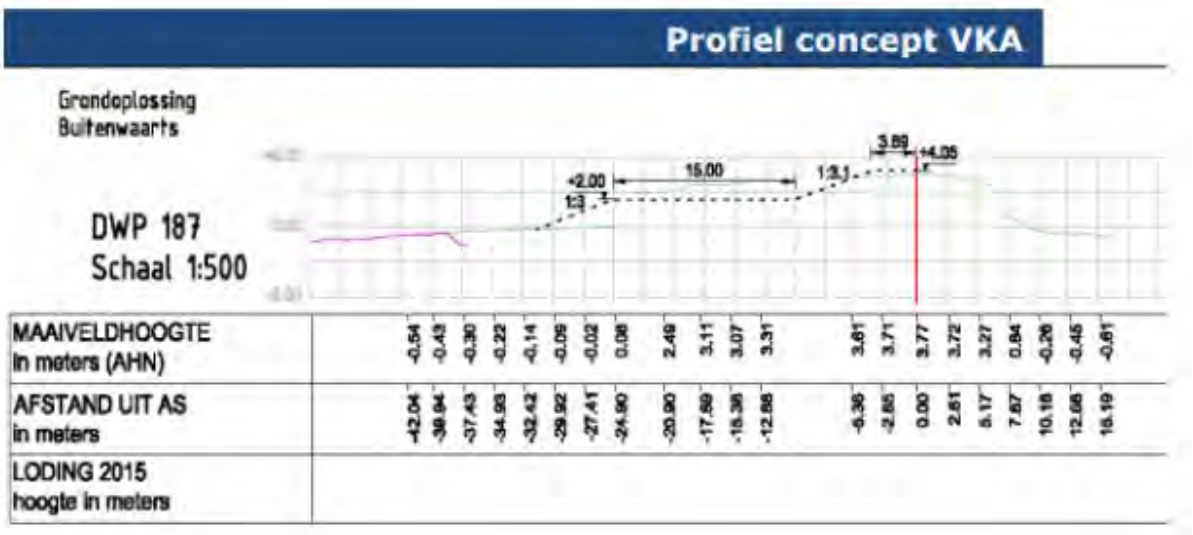
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 102
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

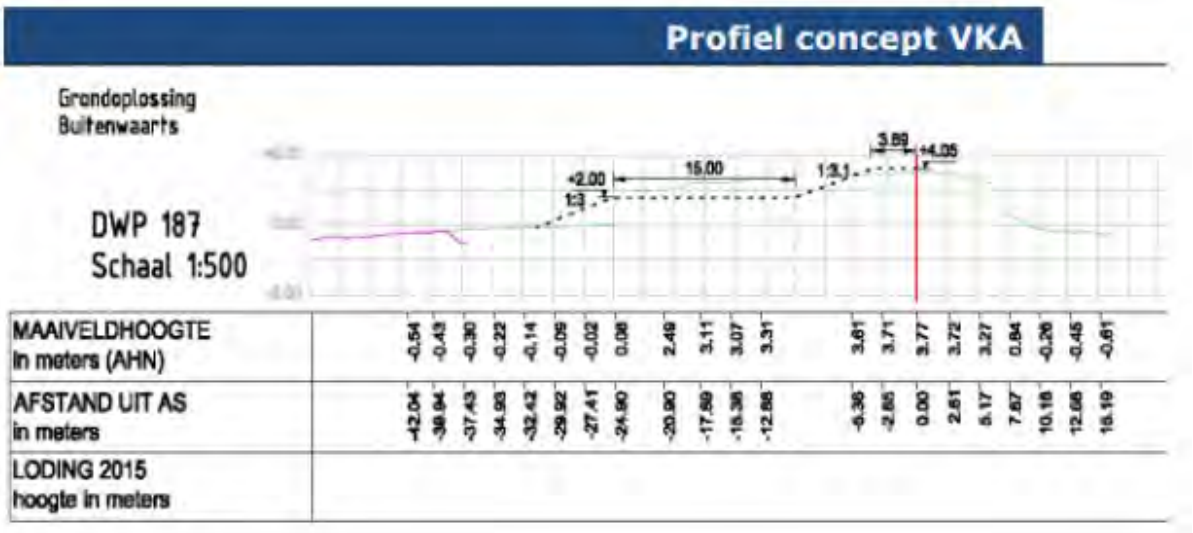
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 135
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

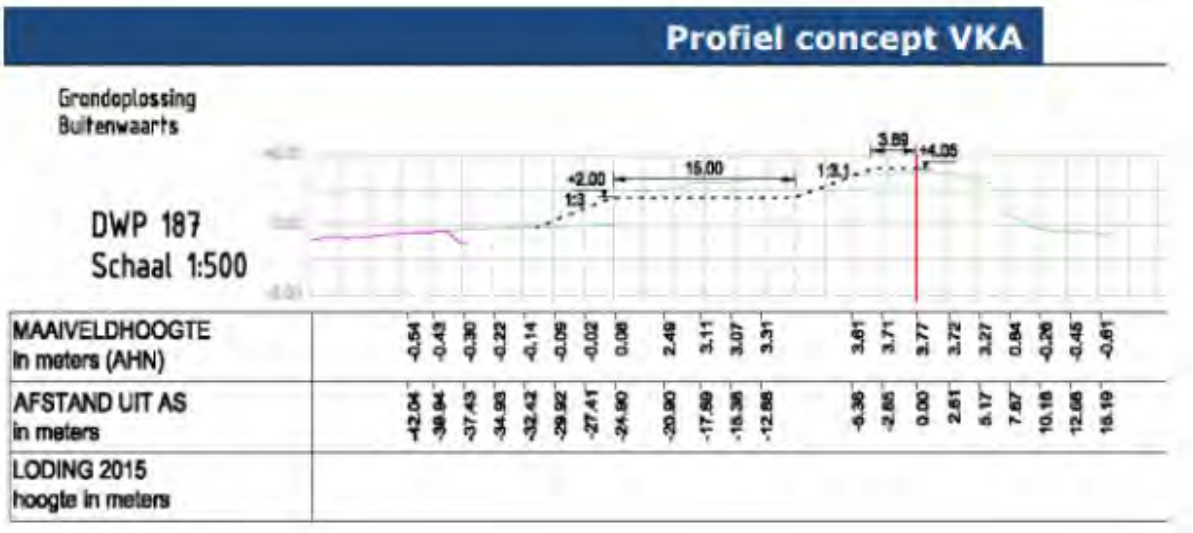
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 104
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

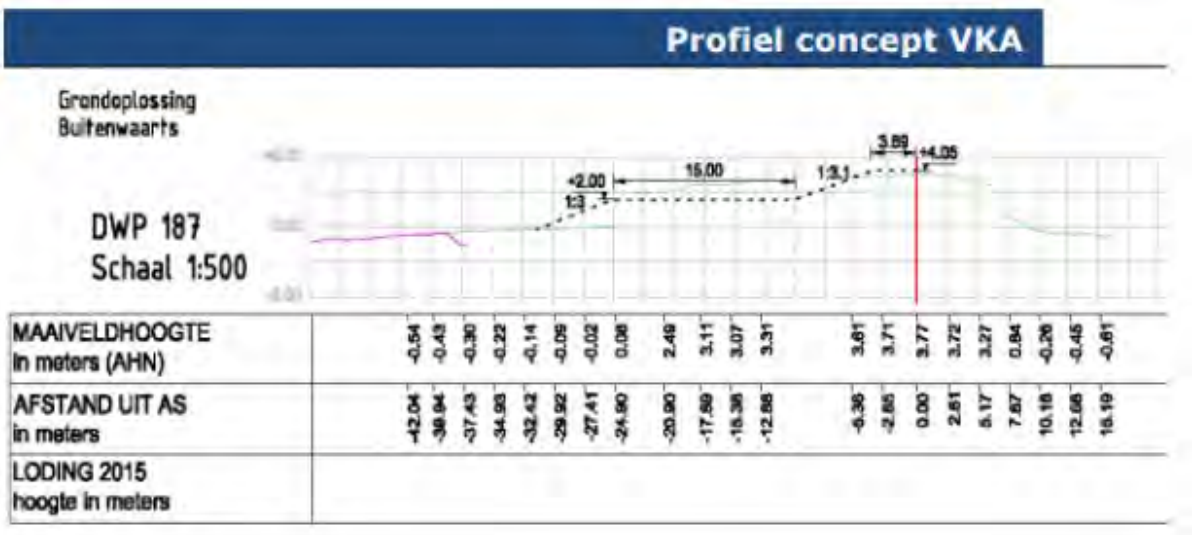
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 137
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

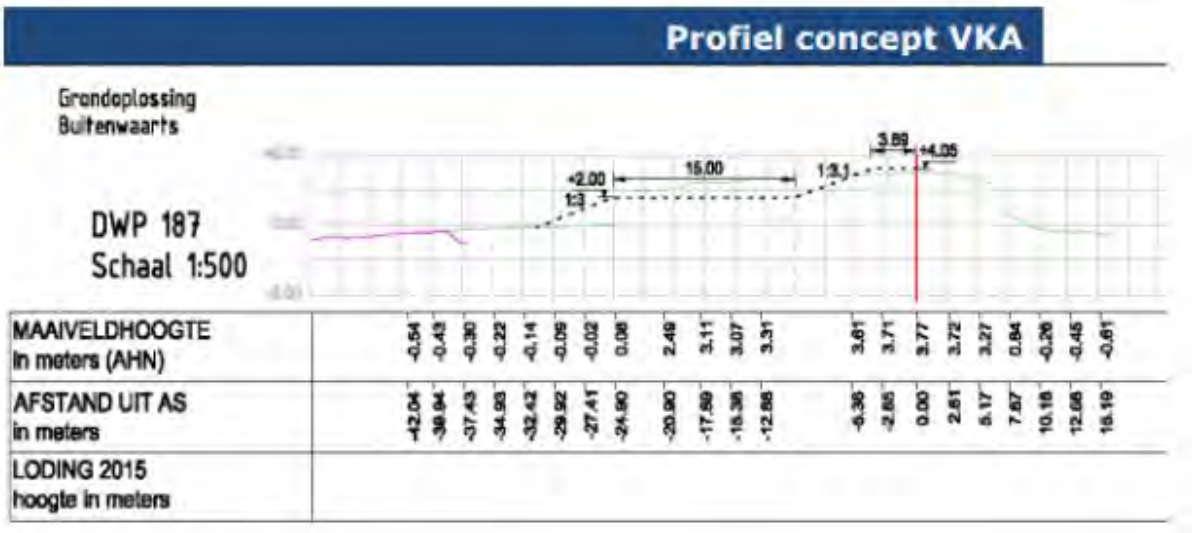
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 131
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

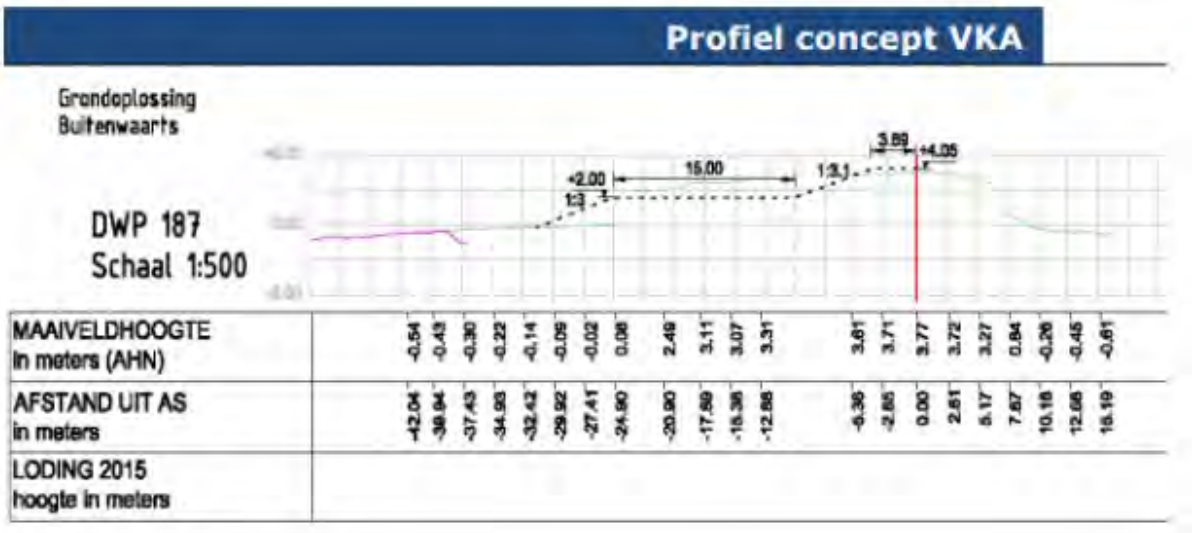
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 130
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

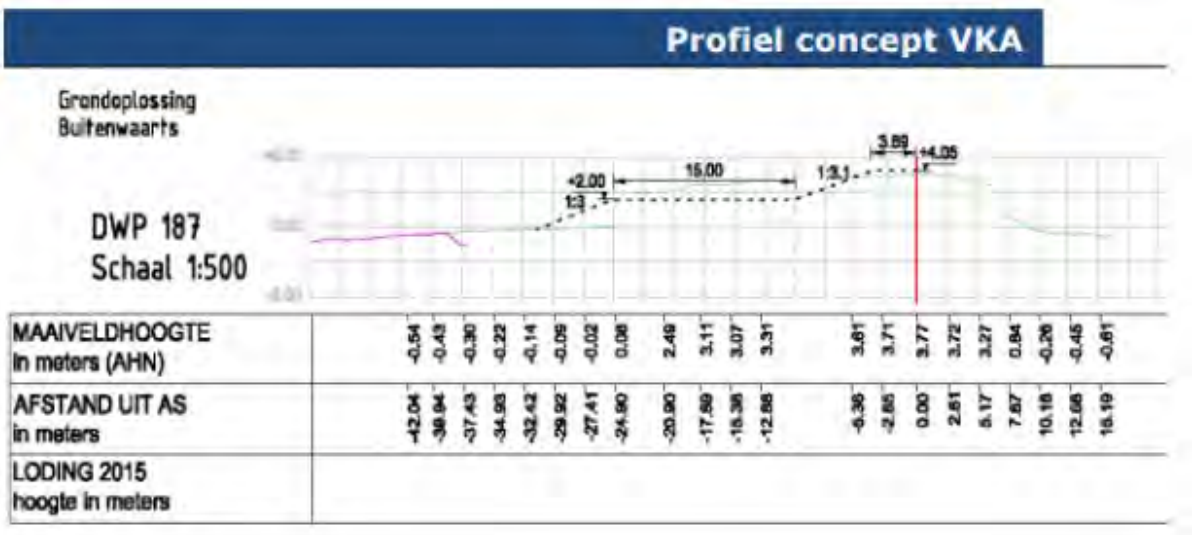
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 99
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

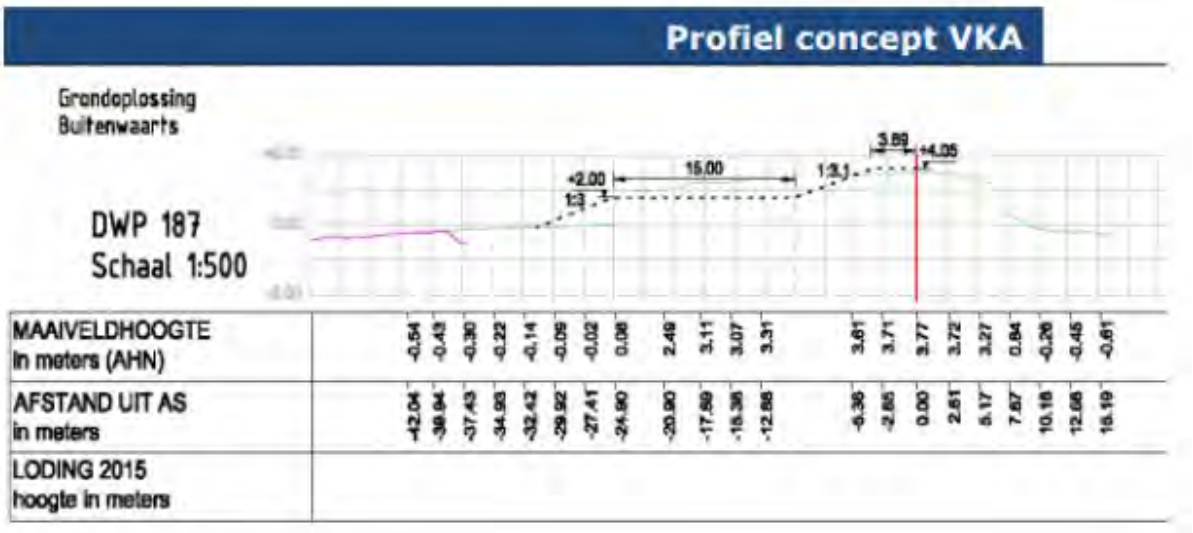
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 133
2935 BL OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

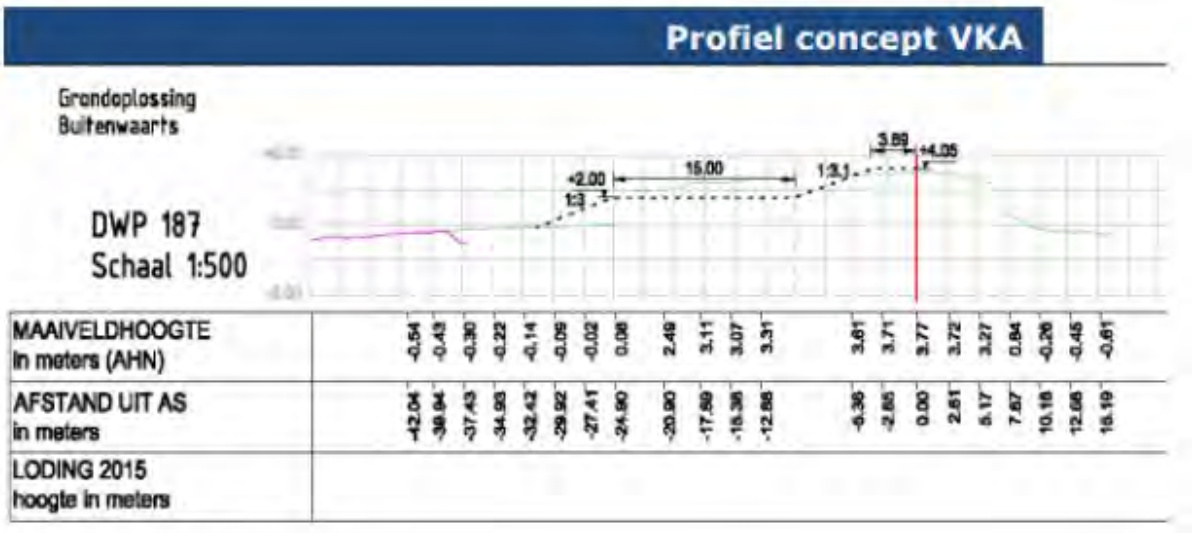
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 124
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

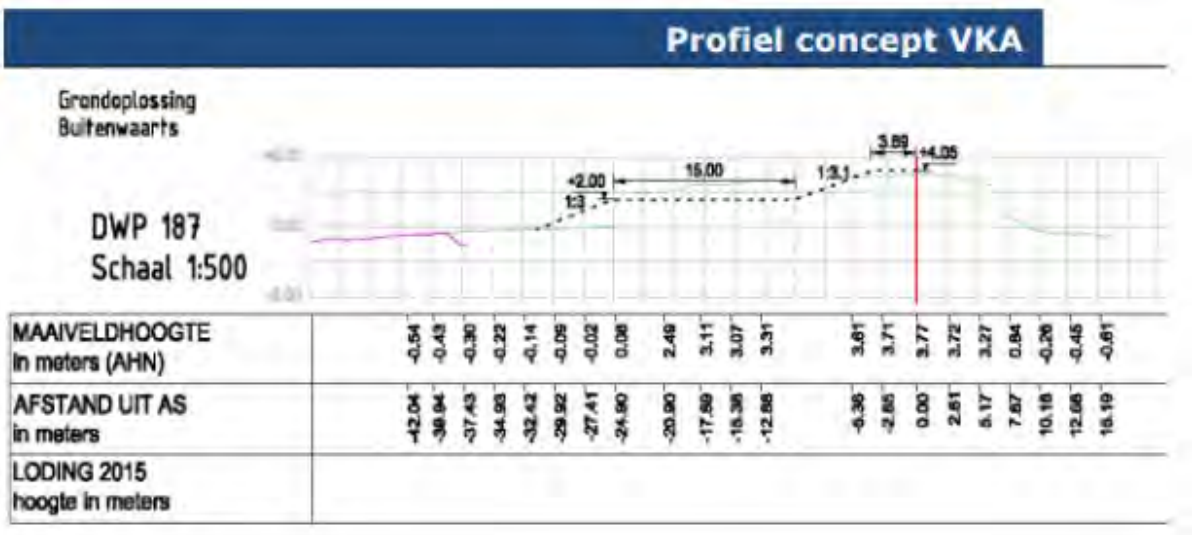
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 110
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

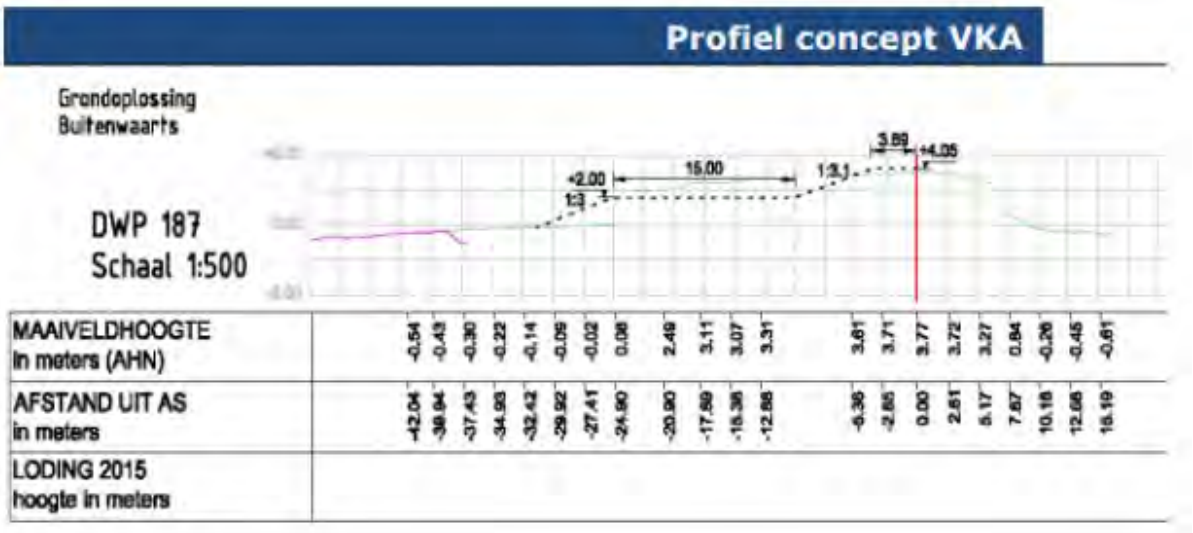
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 107
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

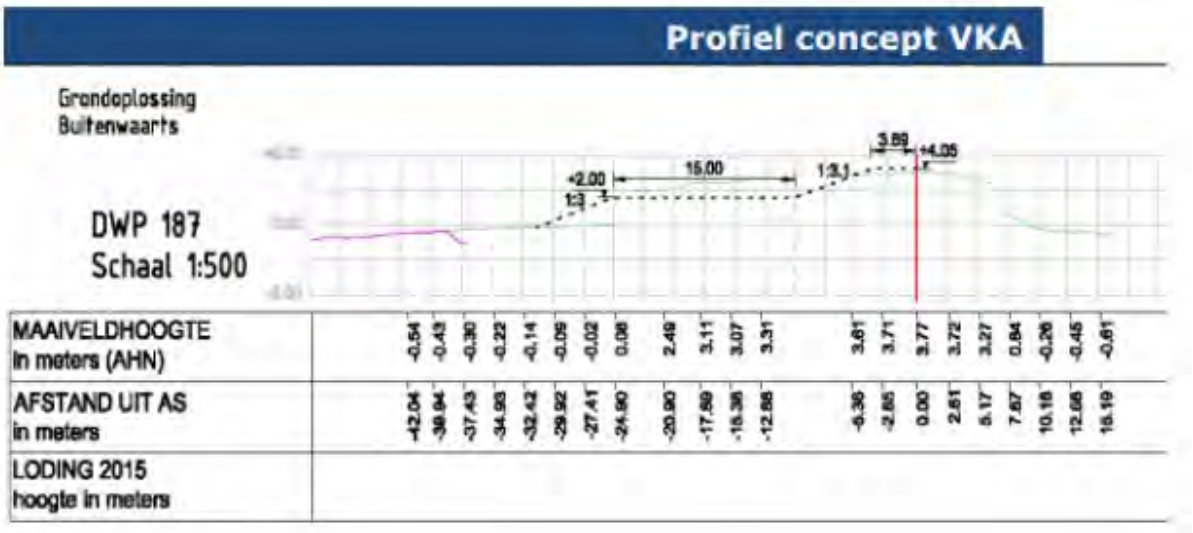
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 109
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

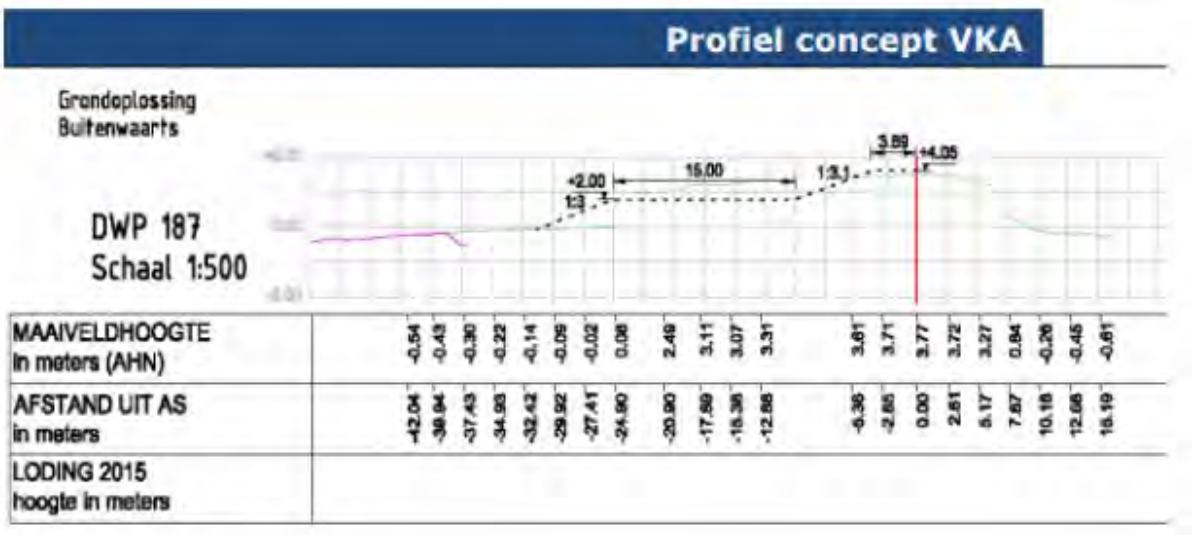
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 128
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

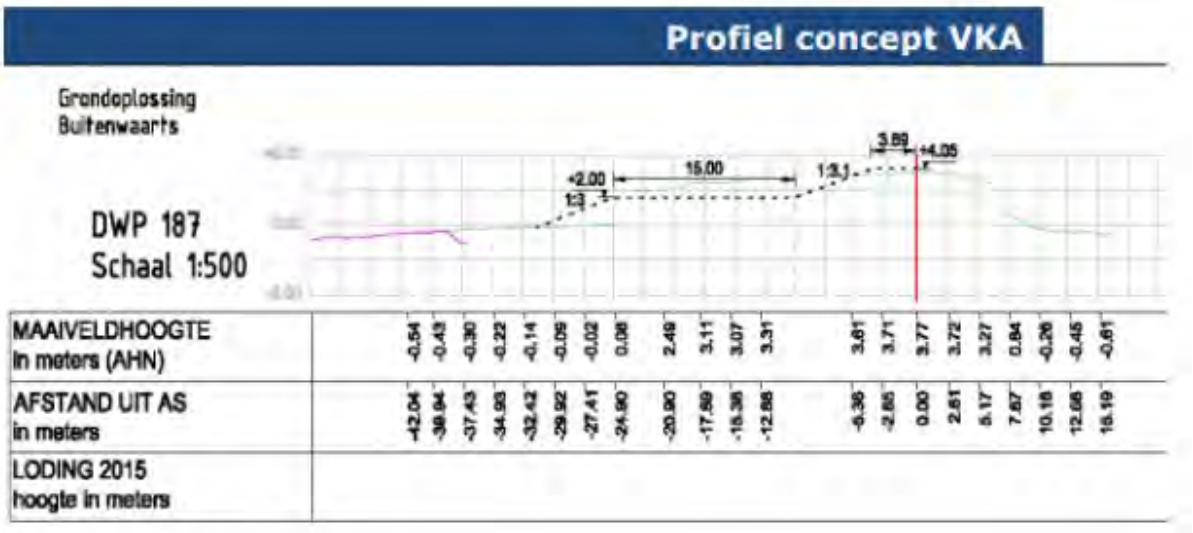
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 100a
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

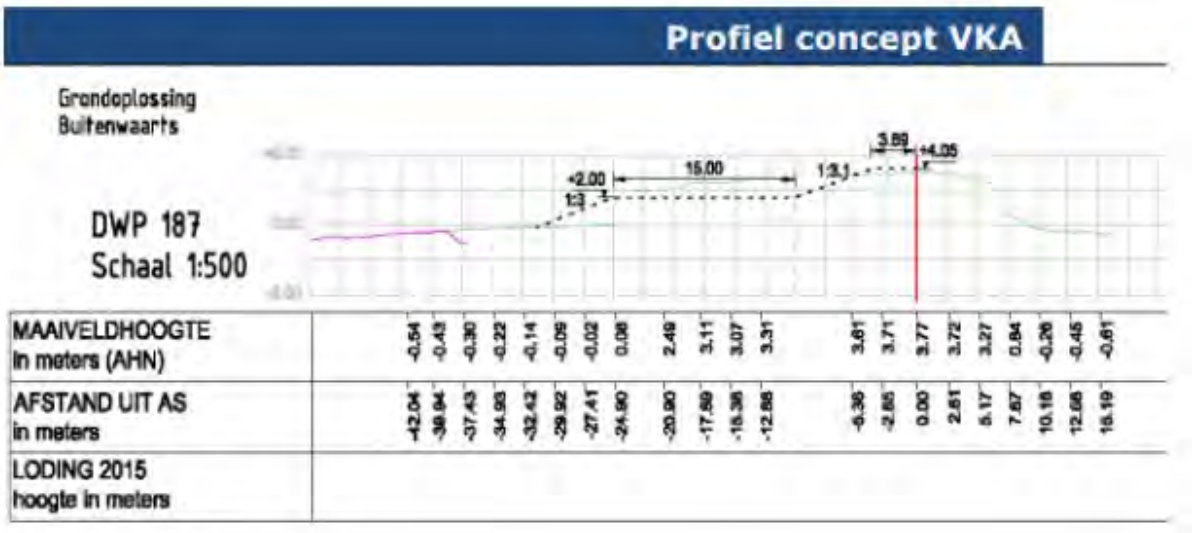
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.

Stantec B.V. Hoevestein 20b, 4903 SC OOSTERHOUT

Behandeld door
Marjolein Kooijman
marjolein.kooijman@stantec.com
T 0162 456481

Aan de bewoners van IJsseldijk-Noord
IJsseldijk-Noord 100b
2935 BK OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Ons kenmerk	20090140-01/MK/KJa
Datum	17 mei 2022
Betreft	Samenvatting en beantwoording ontvangen reacties ontwikkeling Dikke Boom, IJsseldijk-Noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel

Geachte bewoner(s) van IJsseldijk-Noord,

Eind februari 2022 hebben wij u als direct omwonenden geïnformeerd over het initiatief om vier vrijstaande woningen aan de IJsseldijk noord 111 te Ouderkerk aan de IJssel te realiseren. Verschillende omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren. In deze brief hebben we de verschillende reacties/vragen samengevat en beantwoord.

Samenvatting diverse schriftelijke en telefonische reacties

- Positief dat het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw.
- Informatie ontbreekt over de uitstraling en de afmetingen.
- Informatie ontbreekt over de inpassing van de ontwikkeling in het traject van de dijkversterking.
- In eerdere planvormen was sprake van een openbaar parkeerterrein, waarom is deze niet meer aanwezig?
- Komen er nu 7 of 8 openbare parkeerplaatsen?
- Er bestaat een parkeerprobleem in de omgeving. De bushalte ter hoogte van IJsseldijk-Noord 110 a/ 11 wordt vaak belemmerd door geparkeerde auto's. Diverse auto's van bewoners zonder eigen parkeergelegenheid staan op de dijk geparkeerd. Dit zorgt voor een onveilige situatie. De 7 ingetekende openbare parkeerplaatsen zijn hierin niet voldoende. Belangrijk dat de bestaande parkeerruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt uitgebreid. Verschillende bewoners verwachten dat de parkeeroverlast als gevolg van het verdwijnen van de parkeer-ruimte toeneemt.
- Verzoek om extra langparkeerplaatsen in te tekenen aan noordzijde (nr. 123) en zuidzijde (nr. 104) van het plan.
- Er is onvoldoende aandacht voor de huidige bestemming van het terrein als 'Natuurgebied'.
- Telefonische reactie: Door het waterschap is mondeling aangegeven dat de ontwikkeling stil zou liggen in verband met een tekort aan bouwmaterialen. Klopt dit?

Beantwoording reacties

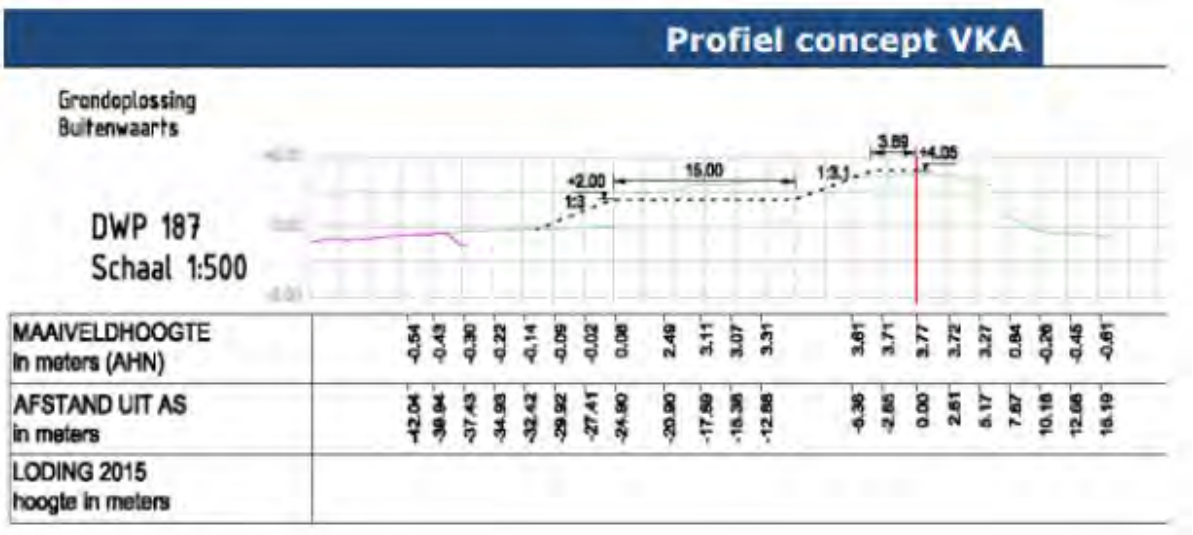
Maatvoering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een bestemmingsplan ter inzage gelegd.
In dit bestemmingsplan wordt de maximale maatvoeringen van de ontwikkeling vastgelegd.
Voor de woningen wordt momenteel uitgegaan van de volgende maatvoering:

- Goothoogte: maximaal 4 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Vloerpeil woningen: 4.30 + NAP.
- Inhoud woning: maximaal 715 m^3.
- Oppervlakte bijbehorende bouwwerken: max. 100 m^2.
- De afstand van de woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 15 meter uit de boveninsteek van de Hollandsche IJssel dienen te worden gebouwd.
- Voor de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
  Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de volledigheid merken we op dat in dit beeldkwaliteitsplan nog de oude situatie is opgenomen.

Inpassing van ontwikkeling in traject dijkversterking

Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is meerdere keren overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het plangebied is gelegen ter plaatse van dijkvak I2 ‘Den Dikken Boom’. Voor dit dijkvak geldt de maatregel; Ophogen voorland. Hiervoor is een profiel opgesteld vanuit het waterschap. Dit profiel geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling.



Profiel dijkvak

Openbaar parkeerterrein
In eerdere plannen was inderdaad sprake van een openbaar parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van onderhoud, overlast en toezicht is besloten om dit parkeerterrein te laten vervallen.

Aantal openbare parkeerplaatsen
Er komen 7 openbare parkeerplaatsen. In de brief was abusievelijk een verkeerd aantal opgenomen.

Parkeerprobleem
De initiatiefnemers zijn zich bewust van het parkeerprobleem. Daarom realiseren zij ook meer parkeerplaatsen dan vanuit de ontwikkeling noodzakelijk is. In principe is dit een probleem dat in de loop van de tijd is ontstaan en waarvoor de initiatiefnemers niet verantwoordelijk zijn. Gemiddeld wordt het huidige privéterrein momenteel door ongeveer 6 omwonenden, met instemming van de eigenaren, gebruikt als parkeerterrein. Hiermee hebben de initiatiefnemers zich tijdelijk ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het probleem. Met de ontwikkeling wordt de bouw van 4 woningen, 3 nieuwe woningen en de herbouw van een bestaande woning, voorgestaan. Volgens het ‘Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard’ dient bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd, overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012). Op basis van de CROW-parkeerkencijfers is de parkeernorm, voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk buitengebied, 2,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 4 woningen dienen 11,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen de ontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van minimaal 15 parkeerplaatsen (8 op eigen terrein en 7 openbare toegankelijk) gerealiseerd. Hiermee worden binnen de ontwikkeling 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd, dan vanuit de parkeernorm van de gemeente noodzakelijk is.

Extra parkeerplaatsen langs de dijk
Er is bewust voor gekozen om geen volledige parkeerstrook langs de dijk te maken. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. Voor extra parkeerplaatsen langs de dijk verzoeken wij u rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente.

Terrein als natuurgebied
Het is niet bekend waarom het terrein ooit de bestemming ‘Natuurgebied’ heeft gekregen.
De aanwezige bebouwing ligt op het zuidelijke deel van het plangebied en bestaat uit één vrijstaande woning met bijgebouw, acht aan één gebouwde arbeiderswoningen van vóór het jaar 1900 en een schuur. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd en wordt extensief beheerd als grasland. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomen en struiken aanwezig.
Er is dan ook geen enkele aanleiding om het gebied tot ‘Natuur’ te bestemmen, er zijn immers geen bijzondere natuurwaarden in het gebied aanwezig. In het bestemmingsplan is er wel altijd rekening mee gehouden dat het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om ten hoogste 3 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande woning te behouden.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u om dit binnen 3 weken na de ontvangst van deze brief, maar uiterlijk 10 juni 2022 schriftelijk aan ons kenbaar te maken naar marjolein.kooijman@stantec.com.

Planning ontwikkeling
Bij een ontwikkeling gaat altijd veel tijd zitten in het voortraject. De planning is erop gericht om het bestemmingsplan in het 3e kwartaal van dit jaar als ontwerp ter inzage te leggen. Een tekort aan bouwmaterialen is, in deze fase van de ontwikkeling, dan ook nog niet aan de orde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stantec B.V.

i.o.



Marjolein Kooijman

Bijlage:
- Beeldkwaliteitsplan.