

Nota beantwoording zienswijzen

TAM-Omgevingsplan 'Polderstraat'



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Nota beantwoording zienswijzen

TAM-Omgevingsplan 'Polderstraat

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Projectnummer: R202174
Versie: 2401h
Status: t.b.v. vaststelling
Datum: 4-11-2024

Auteur: J. Wildschut
Geaccordeerd: S. Zonneveld

1. Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Polderstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0482.Polderstraat-on01 heeft vanaf 27 juni 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de zienswijzentermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen, c.q. verzonden en tijdig ontvangen.

In deze nota zienswijze wordt aangegeven hoe met de zienswijzen is omgegaan en of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het plan daarop aan te passen. De reactie is samengevat weergegeven.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1 (Waterschap Rivierenland)

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De verbeelding komt niet overeen met de grenzen van de legger waterkeringen van het waterschap.	De verbeelding is op dit vlak aangepast.	ja
2	De beleidsregels ten aanzien van de relevante waterkeringszones zijn, in de regels die ter inzage zijn gelegd, niet opgenomen conform de eisen van het waterschap.	In de context van de nieuwe Omgevingswet is er geen aanleiding om een vergunning- of meldingplicht te doubleren welke ook ingevolge de Waterverordening aan de orde zal zijn.	geen
3	Er wordt niet inzichtelijk gemaakt waar en hoe de watercompensatie wordt gerealiseerd, waardoor het niet mogelijk is deze invulling te toetsen aan het beleid van het waterschap. Er is sprake van een extra 50 m ² water aan de zuid-oostkant van het plangebied ten bate van de landschappelijke inrichting. Deze laatste is echter niet op tekeningen terug te vinden en kan dan ook niet hydrologisch beoordeeld worden.	De watertoets is bijgevoegd als bijlage 7 bij de toelichting. Hieruit blijkt dat 400 m ² nieuw oppervlaktewater vereist is als compensatie. Dit zal middels een voorwaardelijke verplichting aan de planregels worden toegevoegd. De rapportage waterbalans is geactualiseerd en aangepast. Het extra water wordt volledig buiten de beschermingszones van de waterkeringen gerealiseerd door verbreding van bestaande watergangen. De positie hiervan is op kaart weergegeven, welke nu ook in de toelichting is opgenomen als figuur 7.	ja
4	Er is niet aangetoond hoe aan de ontwateringseisen voldaan gaat worden en hoe voorkomen gaat worden dat afgewenteld wordt op omwonenden. Er is sprake van een geringe ontwatering.	In het plangebied is door het waterschap een vast peil vastgesteld van NAP -1,97 m. Er kan worden uitgegaan van een peil van NAP -1,47 om voldoende drooglegging te verzekeren. Het plangebied is volledig door oppervlaktewater omringd. Dit oppervlaktewater is de basis voor de ontwatering van het	geen

		plangebied. De exacte grondwaterstanden in het plangebied zijn onbekend. Door voldoende drooglegging te garanderen wordt ook voldoende ontwateringsdiepte gegarandeerd. Het bouwpeil voor de toekomstige situatie is gelijk aan of hoger dan in de huidige situatie. Er wordt in de huidige situatie voor zover bekend geen grondwateroverlast ervaren. Er wordt geen grondwater structureel afgevoerd, van afwenteling op de omgeving is daarom geen sprake. Voor de versnelde afvoer vanaf verhard oppervlak wordt gecompenseerd door het creëren van extra oppervlaktewater.	
5	De kennisgeving van de gemeente bij de terinzagelegging spreekt van het realiseren van 47 woningen. De toelichting spreekt van het realiseren van 51 woningen. De waterbalans dient hierop aangepast te worden.	De toelichting is op dit vlak correct. De watertoets is evenwel uitgevoerd op de juiste grondslagen ten aanzien van de te verwachten extra verharding.	geen
6	De genoemde beleidsstukken in hoofdstuk 3 van bijlage 7 Watertoets zijn verouderd en geen vigerend beleid. De waterbalans dient opgesteld te worden conform de verhardingsregels van het waterschap in de Waterschapsverordening. In de versie van de watertoets die ter inzage is gelegd is dat nog niet het geval.	De eisen voor waterberging, zoals die in de beleidsregels zijn opgenomen die vanaf 20-08-2024 gelden, zijn gelijk aan de eisen die zijn opgenomen in de rapportage watertoets. Bij het opstellen van de waterbalans zal rekening worden gehouden met de verhardingspercentages zoals die in de beleidsregels staan opgenomen.	ja
7	Er is eerder door het waterschap aangegeven dat bij de planuitwerking rekening gehouden moet worden met de wijze waarop het onderhoud aan de watergangen uitgevoerd gaat worden. Het waterschap zal dit onderhoud niet op zich nemen.	De watergangen zullen, net als in de huidige situatie, worden onderhouden door de gemeente.	geen

Zienswijze 2 (Provincie Zuid-Holland)

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	In het plangebied is een regionale waterkering gelegen. Er moet worden geborgd dat er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding, het onderhoud of versterking van de regionale waterkering (artikel 7.25, lid 1 en 2 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening). Op dit vlak moet advies worden gevraagd van de beheerder van de waterkering (Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, artikel 7.25, lid 4 en 5).	Het Waterschap Rivierenland is beheerder van betrokken waterkering. Er is overleg geweest met het waterschap en het waterschap heeft ook een zienswijze ingediend. Er is door het waterschap evenwel niet aangegeven dat de nieuwe functies die op locaties in het plangebied worden toegekend zullen leiden tot beperkingen voor de instandhouding, het onderhoud of de versterking van bedoelde waterkering.	geen

Zienswijze 3

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De ter inzage legging heeft niet correct plaatsgevonden. Verder is gekozen voor ter inzage legging in de vakantieperiode, waardoor mensen niet tijdig op de hoogte zijn gekomen van het plan.	Inderdaad zijn er bij ter inzage legging problemen geconstateerd die konden worden herleid tot het DSO. Integrale digitale terinzagelegging heeft wel tijdig plaatsgevonden op de gemeentelijke website alblasserdam.nl en fysiek op het gemeentehuis. Hiervan is uitbereid kennisgegeven op alblasserdam.nl , in de plaatselijke krant De Klaroen en het Gemeentebld. Op de dag van de terinzagelegging zijn daarnaast nog bewonersbrieven persoonlijk langsgebracht bij de bewoners van de Polderstraat, Oranjestraat, De Dam en Ruigenhil. Terinzagelegging op alblasserdam.nl en op het gemeentehuis als ook de genoemde kennisgevingen van terinzagelegging	geen

		zijn gebruikelijk voor inwoners van de gemeente. Gelet hierop maakt de wat latere terinzagelegging via het DSO niet dat de procedure van terinzagelegging opnieuw had moeten worden gedaan. Geconstateerd wordt nog dat requirant wel kennis heeft kunnen nemen van de relevante stukken.	
2	Er is onduidelijkheid over het aantal te realiseren woningen. Ook de rapportages gaan niet uit van het correcte aantal woningen. Verder wijken de bouwtekeningen af van de planverbeelding.	Inderdaad. Er zullen 53 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan en de onderzoeksrapportages zijn hierop aangepast en geactualiseerd.	ja
3	Er is sprake van een hoge parkeerdruk in het gebied en daarnaast is ook sprake van verkeerscongestie. Met dit plan zal de verkeersbelasting verder toenemen. In strijd met eerdere ontwerpuitgangspunten is niet voorzien in een tweede ontsluitingsweg waardoor de Dam (kruispunt met de Polderstraat en aansluiting op de Helling) verder overbelast zal raken. Dit raakt ook aan de veiligheid, zo is de Oranjestraat slecht bereikbaar voor de hulpdiensten.	In het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerruimte voor de nieuwe bewoners. Qua verkeersaspecten heeft onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat de met dit plan samenhangende verkeer inpasbaar is. Verwezen wordt naar bijlage 9 bij de toelichting van het plan.	geen
4	In het plangebied wordt achter de woning van requirant bebouwing toegelaten met een goothoogte van 6,50 meter en een bouwhoogte van 10,75 meter, hetgeen via de afwijkingsbevoegdheid nog kan toenemen met 10%. Hiermee zouden 4 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd, wat overmatig is. Er wordt gevreesd voor verlies aan privacy en lichttoetreding	Gelet op de bepaling omtrent de maximaal toegelaten goothoogte is het niet mogelijk om 4 volledige bouwlagen te realiseren. Er is inderdaad enig effect op de bezonning, verwezen wordt naar de onderliggende uitgevoerde zonnestudie. Het gaat hierbij evenwel om een beperkt effect dat als passend kan worden beschouwd in stedelijke omgeving. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van wederkerige achtertuintsituaties, gescheiden door een	geen

		watgang. Ook die situatie kan als alleszins passend worden beschouwd voor de stedelijke omgeving.	
5	Qua bouwhoogten moet worden aangesloten bij de bestaande bebouwing en de 10% afwijkingsbevoegdheid dient te worden beperkt tot ondergeschikte bouwdelen.	Mede vanwege bouwtechnische eisen is het geen optie om lagere toe te laten bouwhoogten te hanteren. Wat betreft ondergeschikte bouwdelen geldt al dat deze niet meetellen bij het bepalen van de hoogte van een bouwwerk (zie artikel 2 van de planregeling). Voor wat betreft de 10% afwijkingsbevoegdheid geldt dat een nieuwe, afzonderlijke planologische afweging dient te worden gemaakt op het moment dat in het kader van een vergunningaanvraag zou worden verzocht om deze toe te passen.	geen
6	De afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van een bouwvlak is te fors.	Het gaat hier om een afwijkingsbevoegdheid in het kader waarvan een nieuwe ruimtelijke afweging zal moeten worden gemaakt, mocht hier in de toekomst daadwerkelijk een beroep op worden gedaan.	geen
7	Er is onvoldoende rekening gehouden met het beschermde stads- en dorpsgezicht	De stedenbouwkundige opzet van het plan is tot stand gekomen in overleg met stedenbouw en de gemeentelijke Adviescommissie inzake welstand en erfgoed. Aangezien voor de locatie inderdaad het beschermde dorpsgezicht van belang is, is er in lijn daarmee aandacht geweest voor opzet, situering en detaillering. Verwezen wordt naar de verslagen van de adviescommissie van 1 september 2020, 1 juni 2021, 8 november 2022 en het advies van 3 juni 2021. Verder wordt verwezen naar het stedenbouwkundige advies van 19 mei 2021.	geen

8	Het is niet duidelijk of het plan de instemming heeft van het Waterschap v.w.b. de waterbelangen.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 2 en naar zienswijze 1.	geen
9	In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van diverse kunstwerken, infrastructuur, speelvoorzieningen en zendmasten. Dit is potentieel zeer belastend voor de omgeving.	Op dit vlak wijkt de planregeling niet af van de geldende planregeling. Er wordt op dit vlak ook geen wijziging beoogd van het geldende gemeentelijke beleid dat erop is gericht om deze categorie van bouwwerken zo nodig via een binnenplanse afwijking te kunnen vergunnen. Dit laat uiteraard onverlet dat in het voorkomende geval een zelfstandige planologische afweging dient plaats te vinden.	geen
10	Het plangebied voorziet in te weinig groenoppervlak. Dit draagt ook niet bij aan de klimaatbestendigheid. Aanwezig waardevol groen wordt zonder goede reden gerooid.	De stedenbouwkundige opzet van het plan is afgestemd met de welstandscommissie en de afdeling stedenbouw. Naast groen is tevens voorzien in water. Daarnaast zijn diverse woningen voorzien van een tuinbestemming waarin ook het nodige groen aanwezig zal zijn.	geen
11	Onderhavig plan gaat ten koste van voorzieningen voor sport en spel in de gemeente. Manege en watersportbedrijf verdwijnen, maar hier komen geen andere sportvoorzieningen voor terug.	Gelet op de ontwikkeling ter plaatse kan worden geconstateerd dat er geen behoefte meer is aan de betrokken manege.	geen
12	Het recht van overpad van requirant wordt met dit plan niet gerespecteerd. Op dit vlak zijn ook toezeggingen gedaan.	Inderdaad is met de initiatiefnemer overeengekomen dat er een brug zal worden gemaakt waarmee invulling wordt gegeven aan dit overpad. De waterbestemmingen die gelden voor dit water laten de bouw van deze brug reeds toe. Verwezen wordt naar de bijlage voor de situering van deze brug in het stedenbouwkundige plan.	geen

13	Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van de NOVI dat sprake moet zijn van een gezonde bodem en goede waterkwaliteit	Zoals uit de toelichting en het bodemonderzoek blijkt, is sprake van diverse verontreinigingen en zal ook de aanwezige puinverharding nader onderzoek verdienen. Voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen zal een saneringstraject moeten worden doorlopen. Er is voldoende zekerheid dat de bodem en het grondwater geschikt kunnen worden gemaakt voor de milieukwaliteitseisen die gelden voor de beoogde functies.	geen
14	De plannen zijn een aantal malen gewijzigd sinds deze met de omwonenden zijn gedeeld.	Het is niet ongebruikelijk dat plannen veranderen gedurende een participatieproces. Dit geldt met name voor de stedenbouwkundige opzet. Het gaat hierbij evenwel niet om fundamentele wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan, wat neerkomt op de realisatie van grondgebonden woningen met bijbehorende ontsluitingswegen, groen en water.	geen

Zienswijze 4

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De ter inzage legging heeft niet correct plaatsgevonden. Verder is gekozen voor ter inzage legging in de vakantieperiode, waardoor mensen niet tijdig op de hoogte zijn gekomen van het plan.	De terinzagelegging heeft op 27 juni 2024 plaatsgevonden, ruim voorafgaand aan de start van de zomervakantieperiode die in Alblasterdam op 13-7 begon. Omdat de terinzagetermijn deels in de vakantie viel heeft de gemeente de kennisgeving van die terinzagelegging breed gecommuniceerd, inclusief een per adres afgeleverde bewonersbrief. Voor het overige wordt verwezen naar antwoord 1 bij zienswijze 3.	geen

2	Er is onduidelijkheid over het aantal te realiseren woningen. Ook de rapportages gaan niet uit van het correcte aantal woningen. Verder wijken de bouwtekeningen af van de planverbeelding.	Verwezen wordt naar antwoord 2 bij zienswijze 3.	geen
3	De afwijkingsbevoegdheid met 10% en voor overschrijding van een bouwvlak is te fors.	Verwezen wordt naar antwoord 4 en 5 bij zienswijze 3.	geen
4	Er is onvoldoende rekening gehouden met het beschermde stads- en dorpsgezicht	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 3.	geen
5	Het is niet duidelijk of het plan de instemming heeft van het Waterschap v.w.b. de waterbelangen.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 2 en naar zienswijze 1.	geen
6	In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van diverse kunstwerken, infrastructuur, speelvoorzieningen en zendmasten. Dit is potentieel zeer belastend voor de omgeving.	Verwezen wordt naar antwoord 9 bij zienswijze 3.	geen
7	Het plangebied voorziet in te weinig groenoppervlak. Dit draagt ook niet bij aan de klimaatbestendigheid en de leefbaarheid voor de omgeving. Dit ook omdat Alblaserdam al weinig openbaar groen heeft.	Bij de inpassing van de nieuwe woningen is voorzien in groen en water, mede vanuit oogpunt van klimaatbestendigheid.	geen

Zienswijze 5

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	Er wordt gevreesd voor bouwschade als straks met zwaar materieel wordt gewerkt aan sloop, bouwrijp maken en nieuwbouw.	Het is de verantwoording van de betrokken bouwers en aannemers dat er bij aanleg en bouw in het plangebied geen schade veroorzaakt zal worden. In de regel zal een aannemer in	geen

		het kader van de zogenaamde CAR-verzekering een 0-meting laten uitvoeren. Dit laat onverlet dat overeenkomstig het civiele recht degene die stelt schade te ondervinden, dit in principe dient te bewijzen. Op dit vlak kan het meerwaarde hebben zelf meerder momentopnamen te laten vastleggen en/of tijdens werkzaamheden zelf trillingsmeters in combinatie met camera's te laten installeren.	
2	Mede in combinatie met de ontwikkeling Zuiderstek zal sprake zijn van parkeerproblemen. Gevreesd wordt dat nieuwe bewoners in de Oranjestraat zullen gaan parkeren. Er wordt gevreesd voor overlast en verlies aan privacy vanwege de geprojecteerde parkeerplaatsen.	Er is reeds sprake van bestaande parkeerplaatsen aan de Oranjestraat hier. Via het bouwplan wordt hier op aangesloten. Voor het overige geldt dat iedere individuele ontwikkeling moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte en dat is ook het geval. De nieuwe parkeerplaatsen komen op minimaal 7 meter uit de achtertuin, waarbij ook is voorzien in afschermend groen en tussengelegen water.	geen
3	Een nieuwe ontsluiting vanaf de Oranjestraat naar de Helling zal leiden tot sluipverkeer.	Dat is niet de verwachting, aangezien er enkel wordt voorzien in een calamiteitenontsluiting.	geen
4	Het uitgevoerde geluidonderzoek is op basis van berekeningen en niet op basis van metingen. De geluidbelasting neemt alleen maar toe omdat het verkeer ook toeneemt. Nu gesproken wordt van het nemen van isolerende maatregelen aan woningen, kan niet gesproken worden van een goed leefklimaat.	Er is gebruik gemaakt van geluidmodellen waarvan is vastgesteld dat deze afdoende representatief zijn. Via een model kan meer inzicht worden verkregen welke geluidbronnen op welke wijze geluidbelasting veroorzaken. In de berekeningen is rekening gehouden met verkeerstoenames in de toekomst. Isolerende maatregelen zijn juist bedoeld voor het verbeteren van het geluidklimaat.	geen
5	Het is minder wenselijk deze huizen te bouwen, nu sprake is van beschermd stadsgezicht.	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 3.	geen

6	Het plan tast de vogelpopulatie aan die nu gebruik maakt van het gebied van de manege.	Blijkens het uitgevoerde ecologische onderzoek is dit het geval voor de gierzwaluw. Op dit vlak zal een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit (voorheen ontheffing in de zin van de Wet natuurbescherming) worden aangevraagd.	geen
7	Er zal sprake zijn van meer verkeer ten opzichte van de eerdere situatie. Veel mensen kwamen ook op de fiets naar de garage/manege. Ten opzichte van de eerdere situatie zal de verkeersbelasting ook optreden op andere momenten, wat bijdraagt aan bestaande piekbelastingen.	Verwezen wordt naar antwoord 3 van zienswijze 3.	geen
8	Het laten verdwijnen van deze functies draagt niet bij aan Alblasserdam als fit dorp in de polder. Verzocht wordt om hier te kiezen voor invulling met park en parkeren voor de horeca aangezien daar meer behoefte aan is.	Op dit vlak wordt ervoor gekozen om de maatschappelijke behoefte aan nieuwe woningen op deze locatie te laten prevaleren.	geen

Zienswijze 6

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De ter inzage legging heeft niet correct plaatsgevonden. Verder is gekozen voor ter inzage legging in de vakantieperiode, waardoor mensen niet tijdig op de hoogte zijn gekomen van het plan.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 4.	geen
2	Er is onduidelijkheid over het aantal te realiseren woningen. Ook de rapportages gaan niet uit van het correcte aantal woningen. Verder wijken de bouwtekeningen af van de planverbeelding.	Verwezen wordt naar antwoord 2 bij zienswijze 3.	geen
3	De afwijkingsbevoegdheid met 10% en voor overschrijding van een bouwvlak is te fors.	Verwezen wordt naar antwoord 4 en 5 bij zienswijze 3.	geen

4	Er is onvoldoende rekening gehouden met het beschermde stads- en dorpsgezicht	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 3.	geen
5	Het is niet duidelijk of het plan de instemming heeft van het Waterschap v.w.b. de waterbelangen.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 2 en naar zienswijze 1.	geen
6	In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van diverse kunstwerken, infrastructuur, speelvoorzieningen en zendmasten. Dit is potentieel zeer belastend voor de omgeving.	Verwezen wordt naar antwoord 9 bij zienswijze 3.	geen
7	Het plangebied voorziet in te weinig groenoppervlak. Dit draagt ook niet bij aan de klimaatbestendigheid en de leefbaarheid voor de omgeving. Dit ook omdat Alblaserdam al weinig openbaar groen heeft.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 7.	geen

Zienswijze 7

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	Gevreesd wordt dat de nieuwe calamiteitenontsluiting vanuit de nieuwe wijk naar de Oranjestraat zal worden gebruikt door regulier verkeer. De ervaring is dat een paaltje niet voldoende is en op een gegeven moment verdwenen zal zijn. Dit is ook het geval bij het paaltje op het fietspad richting de Oranjestraat.	Verwezen wordt naar antwoord 14 bij zienswijze 10.	geen
2	De woningen Oranjestraat zijn niet voorzien van palenfundering. Er wordt gevreesd voor schade door aanleg en bouw. Ook nu al is voorbijgaand zwaar verkeer merkbaar in de woning. Er wordt gevraagd om een 0-meting plaatsvinden.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 5.	geen
3	Er is sprake van een speeltuin bij de woning van requiranten. Verwachting is dat het project Polderstaat meer verkeersdruk zal	Tijdens aanleg en bouw zullen er waar nodig specifieke verkeersmaatregelen worden genomen,	geen

veroorzaken via het fietspad richting de Oranjestraat. Verder wordt gevreesd voor meer verkeer tijdens de bouw van het project met dito gevolgen voor de veiligheid in en om de speeltuin.	onder meer ter bescherming van zwakkere verkeersdeelnemers. Verwezen wordt verder naar antwoord 3 van zienswijze 3.	
--	---	--

Zienswijze 8

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De nieuwe huizen worden veel hoger dan de bestaande woningen. Verder wordt gevreesd voor nadelige effecten op het grondwaterpeil.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 1.	geen
2	Er wordt gevreesd voor bouwschade. Er is al sprake van schade door verkeer aan de woning. Ook nu al veroorzaakt een optrekkende vuilniswagen ervoor dat de woning schudt. Eerder zorgden de paarden van de manege voor trillingen en moest een verkeersdrempel worden weggehaald die scheuren heeft veroorzaakt in woningen.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 5.	geen
3	Het beschermde stadsgezicht betekende voor bestaande bewoners dat verbouwingen in de vorm van dakkapellen of een dakopbouw werden geweigerd. Met dit nieuwe plan wordt nu alles toegelaten wat de bestaande bewoners door de jaren heen is ontzegd.	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 3.	geen
4	Er zal sprake zijn van verlies aan privacy aan de achterzijde / in de achtertuin van de woning.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 9.	geen
5	Er is nu al sprake van parkeerproblemen en verkeerscongestie. Dat zal door dit plan alleen maar erger worden. Het is niet juist dat de verkeersbelasting van de nieuwe woningen vergelijkbaar is met die van de manege en de garage.	Verwezen wordt naar antwoord 3 bij zienswijze 3.	geen
6	De ontwikkeling gaat ten kosten van de biodiversiteit.	Op basis van het ecologische onderzoek worden de ecologische effecten als aanvaardbaar beschouwd.	geen

7	Het ligt meer voor de hand om de locatie in te richten voor park en parkeren voor de horeca, met ruimte voor wateropvang.	Verwezen wordt naar antwoord 8 bij zienswijze 5.	geen
8	De ter inzage legging heeft niet correct plaatsgevonden. Verder is gekozen voor ter inzage legging in de vakantieperiode, waardoor mensen niet tijdig op de hoogte zijn gekomen van het plan.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 4.	geen

Zienswijze 9

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	Requirant vraagt aandacht voor de privacy voor bestaande woningen die verloren gaat. Verder zullen de nieuwe woningen het licht en uitzicht aantasten van de bestaande woningen. Vraag is om daar meer rekening mee te houden in het ontwerp. Er is onvoldoende rekening gehouden met de aantasting van de woon- en leefomstandigheden die dit plan voor de bestaande bewoners veroorzaakt.	De bedoelde effecten qua privacy, licht en uitzicht zijn onderzocht en afgewogen. Op dit vlak is sprake van een situatie die passend wordt beschouwd in stedelijke omgeving. Er worden geen andere nadelige effecten verwacht op bijvoorbeeld het vlak van geluid vanwege de nieuwe functies zelf. Er hoeft evenmin rekening te worden gehouden met nadelige effecten van reflectiegeluid, gelet op de onderlinge positionering van: - de nieuwe bebouwing die het plan toelaat; - bestaande omliggende functies; - belangrijke geluidbronnen zoals wegen en bedrijvigheid.	geen
2	Er wordt hinder verwacht qua lichtschijnsel, geluid en uitlaatgassen van de parkeerplaatsen die gepland zijn nabij de achtertuinen Oranjestraat.	Verwezen wordt naar antwoord 2 bij zienswijze 5.	geen
3	Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersdruk op de Dam/ Polderstraat/ Oranjestraat. De onderzoeken zijn	Verwezen wordt naar antwoord 3 bij zienswijze 3.	geen

	onvoldoende gelet op de praktijkervaringen. Vanwege de drukte op de Dam is het lastig om deze over te steken met fiets of auto vanaf de Polderstraat.		
4	Gevraagd wordt om het huidige sportveld en de parkeerplaats op te nemen in de plannen en te verbeteren. Er is hier ook sprake van hangeugd die zwerfafval veroorzaakt. Een herinrichting is nodig.	Er is geen wens om het sportveld en/of deze parkeerplaats van een andere bestemming te voorzien. Voor vragen ten aanzien van verbetering en/of het onderhoud kan contact worden gelegd met de Afdeling Buitenruimte.	geen
5	De bestaande huizen in de Oranjestraat hebben veelal geen palenfundering. Er is groot risico op schade bij bouw en aanleg.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 5.	geen

Zienswijze 10

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	Het is mij niet duidelijk hoeveel woningen er gebouwd gaan worden, er wordt gesproken over 47 maar ook over 51.	Verwezen wordt naar antwoord 3 bij zienswijze 3 antwoord 2.	
2	Er is sprake geweest van ter inzage legging in de vakantieperiode. Andere plannen legt de gemeente niet ter inzage in de vakantieperiode.	Vanwege diverse plannen was het niet mogelijk het plan op een ander tijdstip ter inzage te leggen. Het is overigens niet ongebruikelijk dat de terinzagetermijn deels in een vakantieperiode valt. Zoals in dit geval is gebeurd kiest de gemeente dan voor een uitgebreide kennisgeving vooraf.	geen
3	Er is sprake van een slechte milieukwaliteit op deze locatie. Dit v.w.b. geluid vanwege geluid van verkeer en industrie en v.w.b. luchtkwaliteit vanwege industrie, verkeer en het tankstation.	Het plan zal voldoen aan de eisen voor wat betreft geluid en luchtkwaliteit. Er is hierbij ook voorzien in gevelisolatie waar dit noodzakelijk is. Het tankstation zal als onderdeel van dit plan worden beëindigd.	geen

4	Scheepvaartverkeer en wegverkeer op stroomwegen A15 en de N915 alsook op de Helling neemt toe, met dito milieuhinder en gevolgen voor de luchtkwaliteit. De verkeersgegevens die gebruikt zijn, zijn vertekend omdat deze stammen uit de tijd van de quarantainemaatregelen vanwege de coronapandemie. Er is sprake van onderschattingen op dit vlak.	Voor de rapportages geluid en verkeer/parkeren is gebruik gemaakt van de actuele verkeersgegevens, waarin ook een toekomstprognose is verdisconteerd voor wat betreft de verkeersontwikkeling. Voor wat betreft scheepvaartverkeer is relevant dat zich dit op voldoende afstand van het plangebied afwikkelt.	geen
5	Het nadelige effect van omgevingsgeluid is groter dan wordt aangenomen in het plan. Volgens gegevens van de WGO treden deze gezondheidseffecten zelfs al op onder het geluidsniveau van 55 decibel voor de dag en nachtperiode en het geluidsniveau van 50 decibel voor de nachtperiode, wat de in de EU-richtlijn omgevingslawaai vastgestelde rapportagedrempels zijn.	In het plan worden de van toepassing zijnde normen voor omgevingsgeluid gevolgd, welke zijn gebaseerd op de Omgevingswet en die acceptabel zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	geen
6	Het modelmatig bepaalde geluid is lager dan wat in de praktijk gemeten kan worden. Dit gemeten geluid ligt ver boven de norm. Verzoek aan Burgemeester en Wethouders is om zelf te komen luisteren.	Geluidnormen zijn bepaald aan de hand van een bepaald geluidsdruk niveau, gekoppeld aan een factor tijd. Hierbij gelden verschillende normen voor geluidbelasting vanwege verschillende functies (wegverkeer, railverkeer, luchtverkeer, bedrijvigheid etc.). Mede omdat bij metingen in stedelijk gebied moeilijk onderscheid kan worden gemaakt tussen de bron van een bepaald geluid, wordt gebruik gemaakt van een modelmatige berekening. Het relevante akoestische onderzoek is opgenomen in bijlage 5/5a van de toelichting van het plan.	geen
7	Het is beter om het plangebied in te richten voor groen, ten einde de lokale milieukwaliteit hiermee te verbeteren.	Verwezen wordt naar antwoord 8 bij zienswijze 5.	geen

	Gedacht wordt aan verplaatsing van de kinderboerderij naar deze locatie, ten einde deze op grotere afstand van lawaai en fijnstof te situeren.		
8	Er is sprake van beschermd dorpsgezicht. Bestaande woningen mogen niet worden gewijzigd qua vorm van aanbouw en dakkapel, omdat dit het beschermde dorpsgezicht zou aantasten. Het lijkt dat de bescherming niet meer van toepassing is door dit project.	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 3.	geen
9	Het uitzicht en de privacy van requirant gaan verloren.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 9.	geen
10	Er wordt gevreesd voor waardevermindering van de woning.	Er kan worden verzocht om nadeelcompensatie van eventueel planologisch nadeel nadat het plan onherroepelijk is geworden.	
11	De hoge parkeerdruk in het gebied zal verder toenemen door dit plan. Ook het risico op ongevallen op de kruisingen Dam/Helling en Edisonstraat zal toenemen. Ook de congestie neemt toe.	Op dit vlak kan worden verwezen naar de rapportage verkeer en parkeren. Er zal worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor de nieuwe bewoners in het plangebied zelf. Dit kan bijdrage aan een vermindering van de parkeerdruk in de omgeving voor zover dit openbare parkeerruimte zal betreffen. De effecten op de verkeerstoename zijn beoordeeld en als inpasbaar aangemerkt.	geen
12	De woning van requirant is niet onderheid en er wordt gevreesd voor schade bij aanleg- en bouwwerkzaamheden. Daarnaast is sprake van een hoge grondwaterstand.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 5. Voor het grondwateraspect wordt verwezen naar antwoord 4 bij zienswijze 1.	geen
13	In het ecologische onderzoek moet beter gekeken worden naar vogels, zoogdieren, insecten en amfibieën.	Het ecologische onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de daaraan te stellen wettelijke eisen; er wordt overigens niet aangegeven op welk vlak dit onderzoek tekort zou schieten.	geen

14	Requirant heeft bezwaar tegen de calamiteitenontsluiting die is voorzien. Verwacht wordt dat de verkeerspaaltjes op een gegeven moment niet meer teruggeplaatst zullen worden. Dit is nu al het geval met de paaltjes van het fietspad achter in de Oranjestraat. Hier maken auto's en motoren gebruik van door over het fietspad de Oranjestraat in te rijden.	De calamiteitenontsluiting zal zo worden uitgevoerd dat deze niet zonder meer door anderen dan door hulp- en calamiteitendiensten kunnen worden gebruikt. Betreffende zienswijze wordt meegenomen bij de uitwerking van het plan.	geen
----	---	---	------

Zienswijze 11

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De ter inzage legging heeft niet correct plaatsgevonden. Verder is gekozen voor ter inzage legging in de vakantieperiode, waardoor mensen niet tijdig op de hoogte zijn gekomen van het plan.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 4.	geen
2	De aanwezige boerderij met schuur Polderstraat 9-9a is monumentaal en dient te worden behouden voor het beschermde dorpsgezicht. Er is geen onderzoek gedaan naar de waarde van deze bebouwing. De boerderij is de enige representant van de wederopbouwperiode en bevat waardevolle architectonische ontwerpdetails.	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 3. De betrokken boerderij met schuur is niet aangewezen als monument. Op basis van de adviezen van stedenbouw alsook van de Commissie inzake welstand en erfgoed werd deze bebouwing niet als behoudenswaardig voor het beschermd dorpsgezicht aangemerkt.	geen

Zienswijze 12

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De ter inzage legging heeft niet correct plaatsgevonden. Verder is gekozen voor ter inzage legging in de vakantieperiode, waardoor mensen niet tijdig op de hoogte zijn gekomen van het plan.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 4.	geen
2	Er is onduidelijkheid over het aantal te realiseren woningen. Ook de rapportages gaan niet uit van het correcte aantal woningen. Verder wijken de bouwtekeningen af van de planverbeelding.	Verwezen wordt naar antwoord 2 bij zienswijze 3.	geen
3	De afwijkingsbevoegdheid met 10% en voor overschrijding van een bouwvlak is te fors.	Verwezen wordt naar antwoord 4 en 5 bij zienswijze 3.	geen
4	Er is onvoldoende rekening gehouden met het beschermde stads- en dorpsgezicht	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 3.	geen
5	Het is niet duidelijk of het plan de instemming heeft van het Waterschap v.w.b. de waterbelangen.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 2 en naar zienswijze 1.	geen
6	In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van diverse kunstwerken, infrastructuur, speelvoorzieningen en zendmasten. Dit is potentieel zeer belastend voor de omgeving.	Verwezen wordt naar antwoord 9 bij zienswijze 3.	geen
7	Het plangebied voorziet in te weinig groenoppervlak. Dit draagt ook niet bij aan de klimaatbestendigheid en de leefbaarheid voor de omgeving. Dit ook omdat Alblaserdam al weinig openbaar groen heeft.	Verwezen wordt naar antwoord 7 bij zienswijze 4.	geen

Zienswijze 13

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	Requirant maakt aanspraak op rechten op basis van een gebruiksovereenkomst voor de exploitatie van het thans aanwezige tankstation. Requirant heeft niet ingestemd met de beëindiging van de gebruiksovereenkomst. Er bestaan op dit vlak dus privaatrechtelijke beperkingen. Het bestemmingsplan houdt ten onrechte geen rekening met de bestaande, niet wederrechtelijke situatie door het tankstation onder het overgangsrecht te brengen. Dit is tevens in strijd met het evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel	Vastgesteld werd dat bedoelde gebruiksovereenkomst door inspreker gesloten is met de rechthebbende/eigenaar van een tweetal bemande pompen in de Polderstraat. Voor de realisatie van het onderhavige plan dienen deze pompen te worden verwijderd. De eigenaar heeft met de verwijdering van de pompen voor dit doel ingestemd. Tussen inspreker en eigenaar van de pompen bestaat al langer een juridisch conflict over onder meer de gebruiksrechten van betreffende pompen. Overeenkomstig jurisprudentie van de Raad van State (zie ABRvS, 29-07-2020, nr. 201904863/1/R4) leidt dit privaatrechtelijke conflict tussen partijen echter niet tot de conclusie dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering dat aan de realisatie en daarmee vaststelling van het plan in de weg staat. Verder heeft het bevoegd gezag begin 2024 de aan de eigenaar van de pompen verleende milieuvergunning op diens verzoek ingetrokken. Daarvoor waren de pompen al door de eigenaar verwijderd. Het brengen onder overgangsrecht, voor zover hier al relevant, is daarmee niet aan de orde. De door inspreker aangedragen gronden geven derhalve geen aanleiding om strijd met de beginselen van evenredigheid en zorgvuldigheid aan te nemen.	Geen

Zienswijze 14

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	Hoge bouwwerken in de vorm van gebouwen met 4 woonlagen zijn ongewenst vanwege het nadelige effect qua vrij uitzicht en privacy.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 3 en antwoord 1 bij zienswijze 9.	geen
2	De toegelaten hoogten passen niet in het straatbeeld van de omgeving zoals de Oranjestraat en van Alblasserdam in het algemeen.	Verwezen wordt naar antwoord 2 bij zienswijze 3.	geen
3	In het akoestische onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeerscijfers uit 2022, deze zijn niet actueel vanwege de toen geldende quarantainemaatregelen. Er wordt geen rekening gehouden met de toename sindsdien en de verder te verwachten toename van het verkeer.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 10.	geen
4	Gevraagd wordt om akoestisch onderzoek waaruit blijkt of de bestaande woningen vanwege reflectiegeluid cq. minder demping dan in de huidige onbebouwde situatie meer geluidbelasting zullen ondervinden dan nu het geval is.	Verwezen wordt naar antwoord 1 bij zienswijze 9.	geen
5	Gevraagd wordt om maatregelen waarmee het geluid van de A15 verder wordt afgeschermd, daar hebben bestaande en nieuwe bewoners profijt van.	Het is geen optie om hier verdergaande afschermende maatregelen te nemen. In dat verband is nog relevant dat het nemen van eventuele geluidsmaatregelen als gevolg van weggeluid van een rijksweg niet op de weg van de gemeente ligt bij de vaststelling en uitwerking van dit plan.	geen
6	De woning van requiranten beschikt niet over parkeerruimte op eigen terrein. Er is sprake van parkeertekorten. Er kan meestal nog worden geparkeerd aan het einde van de Oranjestraat.	Verwezen wordt naar antwoord 3 bij zienswijze 3.	geen

	Soms moet worden uitgeweken naar het parkeerterrein aan de Zuiderstek. Dit is het geval op de vrijdagavond en de weekenden alsook bij evenementen. De parkeertekorten zullen toenemen door het woningbouwplan.		
7	Er wordt gesproken van een daling van de verkeersdruk door uitvoering van het plan, maar op dit vlak houden requiranten juist rekening met een toename. De nieuwe woningen zullen meer voertuigbewegingen betekenen dan een botenwinkel/opslagbedrijf en een manege. Dit wordt verzwaaard door demografische ontwikkelingen en door de toename van bezorgdiensten. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen wordt onderschat.	Verwezen wordt naar antwoord 3 bij zienswijze 3.	geen
8	Voorstel is om van de speeltuin parkeerplaats te maken, nu deze speeltuin vooral in gebruik is als hangplek door jeugd en bewoners van de Jozuakerk.	Er is vooralsnog geen plan om de speeltuin om te zetten naar parkeerplaatsen. Een dergelijk besluit staat evenwel los van onderhavig plan. Voor onderhavig plan is het niet noodzakelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren.	geen
9	Vanwege het weinige groen wat er in de omgeving is, moet bestaand groen in het plangebied behouden blijven. De hier aanwezige bomen hebben ook een geluidwerend effect en het draagt bij aan het ecologische klimaat.	In het plangebied is voorzien in groen, in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Het is met het oog op de nieuwe functie evenwel niet mogelijk om alle hier aanwezige groen te behouden. Verwezen wordt naar antwoord 10 bij zienswijze 3 en antwoord 4 bij zienswijze 7.	geen
10	Op een klein oppervlak worden relatief veel woningen gerealiseerd. Dit heeft niet de voorkeur van requiranten. Het is	Verwezen wordt naar antwoord 8 bij zienswijze 5.	geen

	beter om nieuwe woningen te realiseren op een minder milieubelaste locatie en alhier voor de bestaande bewoners te voorzien in een park met sport- en wandelmogelijkheden, wat bijdraagt aan een verbetering van het woongenot op deze milieubelaste locatie.		
--	---	--	--

Zienswijze 15

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De afwijkingsbevoegdheden welke in het ontwerp zijn opgenomen, zijn te ruim en deze zijn onwenselijk. Met de bevoegdheid wordt het bijvoorbeeld mogelijk om vier bouwlagen te realiseren en de nieuwe woningen te dicht op de bestaande woningen te bouwen. Dit leidt tot privacyverlies en inbreuk op het leefklimaat. Dit geldt ook voor de mogelijkheid voor het bouwen van een zend-, of communicatiemast.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 3 en antwoord 1 bij zienswijze 9.	geen
2	De afstand voor nieuwbouw ten opzichte van rijksweg A15 wordt niet in acht genomen.	Er is geen sprake van een wettelijk vereiste minimale afstand van nieuwe woningen tot rijkswegen. Vanuit oogpunt van woon- en leefklimaat is de geluidbelasting en het effect op de luchtkwaliteit onderzocht en afgewogen.	geen
3	Voor de tabel jaargemiddelde concentraties is gebruikgemaakt van gegevens uit 2022. Dit jaar valt nog gedeeltelijk binnen de coronaperiode waardoor sprake kan zijn van een onderschatting.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 10.	geen
4	Memo plus aanvullende memo externe veiligheid Deze stukken gaan uit van een ouder bouwplan van de Q groep en zijn dus niet meer accuraat.	Bedoelde memo is aangevuld met een memo van 30 augustus 2023 waarin rekening is gehouden met het aangepaste bouwplan. Los hiervan heeft het	geen

		stedenbouwkundige ontwerp geen direct effect op de beoordeling van het aspect externe veiligheid.	
5	Gevraagd wordt om afschermende maatregelen voor het geluid van de A15 voor zowel bestaande als nieuwe bewoners.	Verwezen wordt naar antwoord 5 bij zienswijze 14.	geen
6	Het geluidrapport is gebaseerd op gegevens uit de coronajaren 2021-2022. Deze gegevens leiden tot een onderschatting. Voorts wordt geen rekening gehouden geluidswaerkaatsing waardoor de geluidbelasting voor omwonenden hoger kan worden.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 10 en naar antwoord 1 bij zienswijze 9.	geen
7	Het verkeersrapport is niet actueel en verder wordt de verkeersgeneratie van de bestaande functies overschat. De manege trok vooral fiets- en wandelverkeer. Er zal geen sprake zijn van een afname, maar juist van een toename, met gevolgen voor de doorstroming naar de Polderstraat richting Dam.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 10 en naar antwoord 3 bij zienswijze 3.	geen
8	Er paren en foerageren beschermde diersoorten in en om het plangebied. Deze zullen in de bouwfase of anders toch zeker in de gebruiksfase een rustiger heenkomen zoeken.	Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan realiseerbaar is door het treffen van maatregelen voor aanwezige soorten. Dit zal nader worden afgewogen door het bevoegd gezag in het kader van een vergunningstraject voor een flora- en fauna-activiteit.	geen
9	De woningbehoefte voor Alblaserdam kan beter elders worden vormgegeven. In dit plangebied is sprake van hoge milieubelasting. Er kan beter worden gekozen voor een alternatieve invulling voor groen en parkeren. Dit is in overeenstemming met het beleid v.w.b. het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving en het fit en groen profiel van Alblaserdam.	Verwezen wordt naar antwoord 8 bij zienswijze 5.	geen

Zienswijze 16

	Samenvatting	Antwoord	Aanpassing
1	De afwijkingsbevoegdheid waarmee het bouwvlak met drie meter kan worden overschreden is te ruim. Hiermee kan ook buiten het bestemmingsvlak worden gebouwd (artikel 14, sub b en f van de planregeling). Het is onwenselijk dat de nieuwe woningen dicht op de woning van requirant worden gebouwd dan waar het TAM-omgevingsplan nu van uitgaat.	Verwezen wordt naar antwoord 4 bij zienswijze 3.	geen
2	Er is onvoldoende rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht van de omliggende woningen.	Verwezen wordt naar antwoord 2 bij zienswijze 9.	geen
3	Artikel 11.1.1 en artikel 11.1.2 van de planregels voorzien reeds in adequate afwijkingsbevoegdheden, waardoor de afwijkingsbevoegdheid van artikel 14 sub b kan vervallen.	Beide artikelen kennen een andere grondslag. Artikel 11.1 heeft betrekking op ondergeschikte bouwdelen, terwijl artikel 14 betrekking heeft op andere situaties, zoals in geval van meetonnauwkeurigheden of om in algemene zin flexibiliteit te bieden.	geen
4	In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van speelvoorzieningen en vlaggenmasten diverse kunstwerken, infrastructuur, speelvoorzieningen en zendmasten. Betreffende voorzieningen vormen een onnodige inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat alsmede een goede ruimtelijke ordening.	Verwezen wordt naar antwoorden 4 en 9 bij zienswijze 3.	geen

Bijlage 1: situering brug in het stedenbouwkundige plan (uitsnede)

