

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan CKC locatie Alblasserdam

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 20 mei 2021 voor eenieder zes weken ter inzage gelegen (tot 1 juli 2021). Alle binnengekomen reacties zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Gedurende de ter inzage periode is één zienswijze ontvangen. Ook is een voorstel tot ambtelijke wijziging ontvangen van het waterschap Rivierenland. De zienswijze en het voorstel ambtelijke wijziging worden toegelicht in deze nota zienswijzen.

Zienswijze

1	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.1	<i>Aantasting woon- en leefklimaat</i>		
	Indieners vrezen dat ongewijzigde vaststelling van het plan leidt tot een aantasting van het prettige woon- en leefklimaat. Derhalve is n.a.v. van de eerder ingediende inspraakreactie, een zienswijze ingediend.	De inhoudelijk beantwoording van de zienswijze is opgenomen onder de punten 1.2 tot en met 1.8.	Geen aanpassing vast te stellen bestemmingsplan, anders dan is genoemd onder de punten 1.2 tot met 1.7.
1.2	<i>Aanvulling op voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding</i>		
	Indieners zijn tevreden dat is tegemoetgekomen aan de wens in de inspraakreactie om een wintergroene erfafscheiding te realiseren. De indieners wensen dat aan hun zijde de groenerfafscheiding met raster wordt gerealiseerd om overlast te minimaliseren.	De uitwerking van de groene afscheiding vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. De wens van de indiener wordt daarbij meegenomen en op dat moment wordt onderzocht of deze ingewilligd kan worden. De gemeente is van mening dat met de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de wintergroene afscheiding in het bestemmingsplan voldoende tegemoet is gekomen aan de wens om de groene afscheiding te realiseren. De gemeente ziet geen aanleiding om de realisatie van een raster verplicht te stellen.	Geen aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan.
1.3a	<i>Bouwhoogte</i>		
	Indieners hebben zicht op de lage sportkantine en ervaren weinig overlast van dit bouwwerk op het terrein van de korfbalclub. Het voorgenomen plan laat een bouwhoogte toe van 10,5 meter hoog over	De bouwhoogte is verhoogd naar aanleiding van het voorlopig architectonisch ontwerp. In dit ontwerp zijn enkele bouwkundige aanpassingen doorgevoerd. Er wordt onder meer een geluidwerende gevel geplaatst langs de zijde van de sportvelden. In het voorlopig architectonisch ontwerp van het bouwplan bedraagt de maximale bouwhoogte 10,5 meter. Deze maximale bouwhoogte is benodigd om het	Geen aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan.

	de gehele breedte van het perceel. De massaliteit van het complex roept weerstand op bij de indieners. De maximum bouwhoogte is verhoogd naar 10,5 meter. Dit is een onacceptabele verhoging en onbegrijpelijke verhoging en is niet behandeld op de informatiebijeenkomsten. Indieners willen weten welke motieven aan deze verruiming ten grondslag hebben gelegen.	gebouw conform dit ontwerp te kunnen realiseren. De gemeente is van mening dat dit een passende hoogte is voor een appartementencomplex van drie lagen. De verhoging met maximaal 1 meter (ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan) heeft geen effect op de omgeving. Evenals voor de inspraakreactie van toepassing was: In het bestemmingsplan is onderbouwd dat het noodzakelijk is om het bouwplan te realiseren. De gemeente heeft door het sluiten van de koopovereenkomst met de initiatiefnemer uitgesproken dat de locatie herontwikkeld mag worden naar sociale woningbouw. Desalniettemin erkend de gemeente dat de woonsituatie (onder andere het uitzicht) verandert, maar dat er geen sprake is van een verslechtering voor onder andere het aanzicht en straatbeeld. Uit de stedenbouwkundige- en milieukundige onderbouwing van het plan blijkt dat het ruimtelijk- en milieukundig aanvaardbaar wordt geacht dit plan te realiseren. De realisatie van het plan leidt niet tot nadelige effecten op bestaande woningen in de directe omgeving van het plan. De verhoging van de maximale bouwhoogte in het ontwerp bestemmingsplan met 1 meter (ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan) leidt eveneens niet tot nadelige effecten. De verhoging is van onderschikte aard en zal met name worden ingezet voor de realisatie van enkele bouwkundige maatregelen, waaronder de geluidwerende gevel langs het sportveld.	
1.3b	<i>Bouwhoogte vervolg</i>		
	Indieners spreken de vrees uit dat de beoogde bouwhoogte van het complex leidt tot vermindering van het uitzicht en verslechtering van het aanzicht en straatbeeld. Door de nieuwe bouwhoogte zal het zicht van de indieners niet verder reiken dan de achterkant van het complex.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 1.3a	Geen aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan. Anders dan genoemd onder 1.3a.
1.4	<i>Uitzicht van nieuwe appartementen</i>		

	Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Kreken zijn balkons uitgesloten. Echter zullen de toekomstige bewoners vanuit de nieuwe appartementen uitkijken op het perceel van de indieners.	In de nota inspraak is over privacy het volgende vermeld: in het bestemmingsplan is onderbouwd dat er geen nadelige gevolgen aangaande privacy worden verwacht gelet op de afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen. Daarnaast is de positionering van het gebouw zorgvuldig afgestemd op de omgeving. Er zijn onder meer aanpassingen doorgevoerd aan het bouwplan naar aanleiding van het doorlopen participatietraject. Bij de keuze van de positionering van het gebouw zijn de volgende overwegingen meegenomen: • het gebouw moet in verband met schaduwhinder niet te dicht op de woningen aan De Kreken worden geplaatst; • het gebouw kan in verband met privacy niet te dicht op de woningen aan De Boezem worden geplaatst (aan de zuidkant van het plangebied); • verkeerskundig is het wenselijk als het parkeren zich aan één zijde bevindt, dit komt de verkeersveiligheid ten goede (er is maar één uitrit en maar één keer hoeft het fietspad te worden doorkruist) en dit zorgt voor een overzichtelijke parkeersituatie; • aangaande de bezonning is het wenselijk dat de balkons aan de zuidzijde van het gebouw komen. Dit komt het woongenot van de nieuwe bewoners ten goede; • vanwege mogelijk licht- en geluidhinder van sportveld kan het gebouw niet met de lange zijde richting het sportveld worden geplaatst. Het gebouw moet met de kopgevel richting het sportveld worden georiënteerd om de hinder van het sportveld zoveel mogelijk te minimaliseren. Op basis van het ruimtelijk programma van eisen en bovenstaande overwegingen is een voorkeursvariant ontwikkeld door de architect met daarin de positionering van het gebouw en de buitenruimte (waaronder het parkeerterrein). Gelet op bovenstaande wordt door de gemeente geconcludeerd dat reeds voorzien wordt in de meest passende positionering van het gebouw. Daarbij is rekening gehouden met verschillende invalshoeken waaronder privacy. En zoals is toegelicht onder punt 1.3a erkent de	Geen aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan.
--	---	--	---

		gemeente dat de woonsituatie verandert, maar dat realisatie van het plan niet leidt tot nadelige effecten op bestaande woningen in de directe omgeving van het plan. En onder punt 1.6 is onderbouwd dat het noodzakelijk is dat het bouwplan gerealiseerd wordt.	
1.5	Zonuren		
	Indieners vrezen voor de schaduwwerking van het gebouw op de tuinen van de indieners. Volgens de indieners schept de zonnestudie en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan geen duidelijkheid over de toekomstige zonsituatie. Er blijft twijfel over de schaduweffecten. Het document lijkt opgesteld te zijn voor de bewonersavond in 2019 en houdt volgens indieners geen rekening met de hogere maximale bouwhoogte uit het ontwerp bestemmingsplan van mei 2021. Bij de nieuwe zonsituatie moet volgens de indieners ook onderzocht worden of dit de werking van de zonnepanelen beïnvloedt en hier moet duidelijkheid over komen.	De bezonningsstudie toont aan dat er geen nadelige gevolgen zijn met betrekking tot schaduwhinder op de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Naar aanleiding van deze zienswijzen is de bezonningsstudie geactualiseerd. In deze aanvullende bezonningsstudie is op basis van de maximale afmetingen uit het bestemmingsplan nogmaals de schaduwwerking van de nieuwbouw getoetst. Door uit te gaan van deze maximale afmetingen is de maximale schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. In de uitwerking van het plan mogen deze maximale afmetingen uit het bestemmingsplan niet worden overschreden. Dit betekent dat de schaduwwerking in realiteit dus gelijk is. Uit de geactualiseerde studie volgt dat gedurende de dag het effect van de schaduw minimaal is op de omgeving. De verhoging van de planologische bouwhoogte ten opzichte van het voorontwerp naar 10,5 meter leidt niet tot extra schaduwen voor de omliggende woningen. De ten gevolge van het plan veroorzaakte schaduwhinder heeft voornamelijk effecten op de daglicht inval op de gevels van de nabijgelegen woonblokken. Er treedt nauwelijks extra schaduwwerking op voor de dakvlakken (naar verwachting daarmee geen gevolgen voor zonnepanelen) en/of de (meeste) tuinen. Specifiek voor de locatie van de woning van de indiener. Er wordt voldaan aan de TNO-eis voor daglicht (in elk geval de lichtere norm) en de effecten van de extra schaduwwerking ten opzichte van de bestaande situatie zijn minimaal. Extra schaduw op de <i>gevel</i> treedt alleen op, op een beperkt aantal momenten. Dit treedt daarnaast op in de avonden in de maanden maart en september (op 2 momenten) en in de wintermaanden (in middag). In de relatief door veel zonuren	De bezonningsstudie in bijlage 1 bij de toelichting is vervangen door de geactualiseerde versie. Ook de toelichtende tekst behorende bij deze bijlage is aangepast.

		kenmerkende maand juni is geen sprake van extra schaduwhinder. Derhalve is er naar inziens van de gemeente geen sprake van dusdanig nadelige effecten die het woongenot van de omwonenden zou aantasten.	
1.6	<i>Nut en noodzaak bouwplan</i>		
	Indieners zetten vraagtekens bij de nut en noodzaak van een appartementencomplex. Een plan met grondgebonden woningen is volgens de indieners passender en zou meer ruimte bieden voor groen.	Eveneens zoals is gesteld de beantwoording op de inspraakreactie: In de toelichting bij het bestemmingsplan is de noodzaak van het plan toegelicht. Ook is toegelicht dat het plan stedenbouwkundig passend is in de bestaande woonomgeving. Voor de realisatie van grondgebonden woningen is daarnaast gelet op de gemaakte afspraken voor deze locatie onmogelijk. Er is behoefte aan sociale huurwoningen en daar voorziet het plan in. Er wordt, gelet op de onderbouwing van dit plan dat er geen ruimtelijke- en milieukundig nadelige gevolgen zijn op de bestaande omliggende woonomgeving, geen reden gezien om af te wijken van de gemaakte afspraken voor de herontwikkeling van de locatie.	Geen aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan.
1.7	<i>Massaliteit bouwplan</i>		
	Indieners stellen dat de massaliteit van het plan de (stedenbouwkundige) kwaliteit en leefbaarheid van de wijk onder druk zet en het dorps karakter aantast. Indieners verzoeken de gemeente het project kritisch tegen het licht te houden.	Zie hiervoor de beantwoording onder punten 1.3a, 1.4 en 1.6.	
1.8	<i>Betrekking reactie besluitvorming</i>		
	Indieners verzoeken om het bestemmingsplan niet, dan wel met inachtneming van deze zienswijze, gewijzigd vast te stellen.	Zie hiervoor de beantwoording onder de punten 1.2 tot met 1.7.	Geen aanpassing vast te stellen bestemmingsplan, anders dan is genoemd onder de punten 1.2 tot met 1.7.

Ambtelijke wijziging

Het waterschap Rivierenland heeft om drie ambtelijke wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan gevraagd:

- Toevoeging motivering keuze waterberging in paragraaf 4.9 Water in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

23 november 2021

- Aanpassing voorwaardelijke verplichting waterberging naar aanleiding van de gemaakte keuze waterberging. Naar aanleiding van de gemaakte keuze voor waterberging hoeft er minder waterberging gerealiseerd te worden. Een gedeelte van de verhardingstoename wordt al gecompenseerd door de aanleg van de groene buitenruimte. Door de realisatie van de groenvoorziening aan de achterzijde van het complex, en waarborging dat deze voorziening wordt aangelegd, bedraagt de resterende waterbergingsopgave 7,80 m³. In deze waterberging kan worden voorzien door de realisatie van een groen dak. In een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat voorzien moet worden in de waterbergingsopgave van 7,80 m³.
- Bijlage 3 met het waterbergend vermogen van het groenblauwe dak ontbreekt.

De gevraagde ambtelijke wijzigingen zijn het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt in de:

- Toelichting, in paragraaf 4.9 Water in vast te stellen bestemmingsplan is de keuze voor waterberging in de vorm van een groene buitenruimte (aan de achterzijde van het gebouw) en een groen dak gemotiveerd.
- Regels, in sublid 3.2.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging, is de resterende waterbergingsopgave van 7,80 m³ vastgelegd.
- Bijlages toelichting. De bijlage groen dak maakt onderdeel uit van Bijlage 12 bij de toelichting, (Memo haalbaarheid compensatiemaatregelen water)