



ARAG SE Nederland

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	25 juli 2024	Behandeld door	drs. S.A.N. Geerling
Ons kenmerk	00665947	E-mail	s.geerling@arag.nl
Uw kenmerk	NL.IMRO.0482.Polderstraat-on01	Telefoonnummer	(06) 13241418
Onderwerp	Zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan Polderstraat	Faxnummer	(070) 4342300

Geachte heer, mevrouw,

Op basis van hun rechtsbijstandverzekering hebben [REDACTED] en de heer [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te ([REDACTED]) Alblasserdam, zich tot mij gewend met het verzoek om hen bij te staan ter zake het navolgende. Hierna duid ik mijn cliënten aan als belanghebbenden.

Van 27 juni 2024 tot en met 9 augustus 2024 liggen het ontwerp-wijzigingsplan "omgevingsplan Polderstaat ter inzage voor het desgewenst indienen van zienswijzen. U treft een afschrift van de officiële bekendmaking aan als bijlage bij deze zienswijzen.

Als bekend, maakt dit wijzigingsplan de nieuwbouw van 47 of meer woningen mogelijk op het perceel waar thans nog een manege of soortgelijke voorziening is gelegen. Met de nieuwe ontwikkeling wordt voor deze locatie dus nu voorzien in een woonbestemming.

Namens belanghebbenden reageer ik heden als volgt op deze planologische ontwikkeling en ik verzoek u om mij de ontvangst van deze zienswijzen te bevestigen en mij op de hoogte te blijven houden van de voortgang in deze procedure.

Mijn cliënten wonen aangrenzend aan deze planlocatie en hebben vanuit hun woning direct zicht op dit gebied. Zij bevinden zich daarmee binnen de invloedssfeer van de planologische ontwikkelingen wat betreft bijvoorbeeld af- en aanrijdend verkeer, woongeluiden, aantasting van zichtlijnen en mogelijke inkijk in de woning. Zij zijn daarmee aan te merken als wettelijke belanghebbenden ex artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Onjuiste bekendmaking / publicatie

De bekendmaking van het voornoemde plan is te vinden via de volgende link:

https://www.alblasserdam.nl/Inwoners/Alle_onderwerpen/Digitale_terinzagelegging/Terinzagelegging_Omgevingsplan_Polderstraat

Bij die bron zijn diverse documenten te vinden die op de planologische ontwikkeling betrekking hebben.

Daarentegen zijn via de officiële bron <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> de relevante documenten niet aanwezig zoals voorheen wel het geval zou zijn geweest bij de website ruimtelijkeplannen.nl.

Namens belanghebbenden constateer ik dat de publicatie niet op de correcte wijze is uitgevoerd, in ieder geval niet zoals is voorgeschreven op basis van de openbare uniforme voorbereidingsprocedure als bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 10.3c, eerste lid van het Omgevingsbesluit. Dit is mede relevant omdat voor derden niet bekend is hoelang de documenten nog op de gemeentelijke website aanwezig zullen blijven.

In het verlengde daarvan geldt dat de toepassing van de 'Memo Ladder voor Duurzame Verstedelijking Polderstraat Alblasterdam' van 20 december 2021, in het bijzonder voor wat betreft de toepassing van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), niet langer mogelijk is. Immers, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is op basis van artikel 6.1, sub w. van het Omgevingsbesluit Omgevingswet de Bro ingetrokken. Aangezien de publicatie van de documenten die aan het omgevingsplan ten grondslag pas na die datum heeft plaatsgevonden en voor die datum geen officiële bekendmaking heeft plaatsgevonden, is het overgangsrecht hier niet van toepassing.

Dit maakt dat uw college opnieuw tot publicatie van het onderhavige plan zal moeten overgaan.

Aantal woningen

De planbeschrijving maakt niet duidelijk in hoeveel woningen binnen het onderhavige plangebied zal worden voorzien. Waar artikel 7.2.1, sub a. van het bestemmingsplan of omgevingsplan een maximum aantal nieuwe woningen van 53 veronderstelt, net als de memo van 31 augustus 2023 inzake de verkeersberekening, geeft paragraaf 2.2.1 van de toelichting op het bestemmingsplan een maximum aantal wooneenheden aan van 51. Vervolgens gaan de officiële bekendmaking (terinzagelegging), de bewonersbrief van 26 juni 2024 en de memo Ladder voor Duurzame verstedelijking Polderstraat uit van maximaal 47 nieuw te realiseren woningen.

Er is sprake van een bouwplan op een in oppervlak tamelijk beperkt gebied. Daarmee staan de ruimtelijke invulling en bijbehorende impact niet vast en is een herschrijving van het plan noodzakelijk. Dat betreft tevens zaken als de berekening van de parkeerbehoefte en de invloed van het verkeer van en naar het plangebied. Thans constateren belanghebbenden dat de verkeersdruk in de omgeving al hoog is, met name tijdens de spitsuren waarbij het verlaten van de wijk al meer dan tien minuten in beslag kan nemen, en een verdere toename van bijvoorbeeld woon-werkverkeer zal een verdere verslechtering in de hand werken.

Afwijkingsbevoegdheid bouwhoogte – artikel 14

Tegenover de woning van belanghebbenden wordt in nieuwbouw voorzien met een maximum goothoogte van 6,50 meter en een maximum bouwhoogte van vermoedelijk 10,75 meter. Op basis van het nogal gedateerde model van de plankaart, die gebruikelijk is geweest voordat in 2008 de Wet ruimtelijke ordening en in 2009 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) werden ingevoerd, kan laatstgenoemde bouwhoogte niet met zekerheid worden vastgesteld.

Daar komen de algemene afwijkingsregels ex artikel 14, sub a. van het omgevingsplan vervolgens bij. Dit artikel maakt dat maximaal tien procent van deze bouwhoogte kan of mag worden afgeweken en waarmee binnen het plangebied een bouwhoogte van maximaal twaalf meter mogelijk zal worden. Daarmee kan in de praktijk een woning met vier bouwlagen worden gerealiseerd en dat moet voor een binnenstedelijke omgeving als overmatig worden aangemerkt. In ieder geval is het niet in lijn met een ordelijke planmatige ontwikkeling van het gebied.

Belanghebbenden vrezen bij ongewijzigde toepassing van deze bepaling op deze manier meer inblik en aantasting van de privacy die voor een omgeving als deze wenselijk kan worden geacht te zijn. Immers, er is sprake van een leefomgeving die kan worden omschreven als van een dorps karakter. De invulling van het plangebied schiet het beoogde doel daarmee voorbij ten koste van de leefomgeving en de kwaliteit daarvan.

Onder veel omwonenden worden de vastgestelde bouwhoogten als de spreekwoordelijke steen des aanstoets gezien. De bouwvoorschriften verdienen daarom een beperking in de aangegeven bouwhoogten en een meer teruggetreden ligging om passend te blijven bij de bestaande de profielen langs de Oranjestraat.

In die zin kent artikel 14, sub a. van het omgevingsplan een te ruime uitleg qua afwijkmogelijkheid en is het noodzakelijk om het genoemde percentage van tien procent te beperken tot ondergeschikte bouwdelen als bijvoorbeeld een dakrand of schoorsteen.

Dat is mede om te voorkomen dat de afwijkingsbevoegdheid onder de algemene bouwregels als bedoeld in artikel 11.1.1. en 11.1.2, sub d. en de onderhavige bepaling elkaar kruisen. Bovendien voorzien laatstgenoemde artikelen al in een afwijkingsbevoegdheid.

Daarmee zal een ruimtelijke impact van een afwijking van de bouwvoorschriften als bedoeld in artikel 7.2.1, sub c. van het ontwerpomgevingsplan voor de omgeving zoveel als mogelijk beperkt blijven.

Artikel 14 – afwijkingsbevoegdheid overschrijden bouwvlak

Artikel 14, sub b. van het onderhavige plan voorziet in de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om een planologische afwijking toe te staan bij de afgifte van een omgevingsvergunning indien een meetverschil daartoe de aanleiding zou kunnen geven. De maximaal toegestane afwijking is dan drie meter.

Deze afwijking is echter fors te noemen met inachtneming van de aanwezige bouwvlakken.

Aangezien uit de omschrijving van dit artikel niet blijkt dat een afwijking van het bouwvlak alleen binnen het bestemmingsvlak van de woonbestemming zelf ex artikel 7 van het plan zal blijven, moet het voor worden gehouden dat het bouwen van een woning ook op de aangrenzende tuinbestemming mogelijk wordt. Dit zal alsdan leiden tot de ongewenste ruimtelijke ontwikkeling dat zeer dicht tegen de perceelsgrens van onder meer belanghebbenden kan worden gebouwd. De waterweg is van dusdanig beperkte breedte dat nog steeds sprake blijft van een inbreuk op het leefklimaat.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

In dat kader dient tevens te worden opgemerkt dat verdere verplaatsing van woningen binnen het plangebied ruimtelijk ongewenst is omdat de omliggende straten, zoals onder meer de Oranjestraat, Polderstraat en Damstraat, als beeldbepalend gelden. Zij vallen namelijk binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht van de gemeente Alblasterdam. Dat maakt dat deze woningen extra bescherming genieten tegen planologische ontwikkelingen van ingrijpende aard. Uit de onderbouwing die aan het ontwerpplan ten grondslag is gelegd, blijkt echter niet dat met deze status van het bestaande stads- en dorpsgezicht rekening is gehouden. Dit is eveneens reden om het ontwerpplan te herzien omwille van de bescherming van het omliggende gebied.

Rol waterbeheerder

Bovendien is niet gebleken dat ook de waterbeheerder, namelijk het dagelijks bestuur van het Waterschap Rivierenland, met dergelijke bouwmogelijkheden zal kunnen instemmen omwille van de uitvoering van de haar toekomende taken en te beschermen belangen. Immers, het plangebied wordt aan weerszijden gekenmerkt door gebieden met de bestemming water ex artikel 6 van het omgevingsplan.

Tevens blijken de bouwregels ex artikel 11.1.1 en 11.1.2 al te voorzien in bouwmogelijkheden voor ondergeschikte afwijkingen zodat moet worden geconstateerd dat artikel 14, sub b. van het plan vanuit planologisch perspectief geen betekenis meer kan worden toegekend.

Artikel 14 – algemene afwijkingsbevoegdheid bouw kunstwerken en zendmast

Min of meer in het verlengde van het voorgaande geldt ook dat de algemene afwijkingsregel of dito bevoegdheid ex artikel 14, sub d., onder 1. en 2. van het ontwerpplan als strijdig met een goede ruimtelijke ordening moet worden aangemerkt. Deze onderdelen van artikel 14 maken het namelijk mogelijk om zendmasten voor telecommunicatiedoeleinden respectievelijk civieltechnische bouwwerken van infrastructurele aard van aanzienlijke hoogte te maken.

Een bouwmogelijkheid voor een zendmast van 55 meter hoog, dat is inclusief de afwijkingsbevoegdheid om tien procent hoger te bouwen onder sub a. van genoemd artikel, is in dat opzicht aan te merken als een inbreuk op die waarde die is verwoord onder paragraaf 2.2.1. van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan. Aldaar is namelijk beschreven dat met de komst van woningen een kwaliteitsslag of dito verbetering wordt gemaakt. De voormalige bedrijvigheid zou verdwijnen om de woonfunctie invulling te kunnen geven.

Het gaat zelfs verder omdat de aanwezigheid van dergelijke bouwwerken de bestaande (oude) dorpsstructuur ter plaatse nodeloos aantast, juist vanwege het dominante karakter van dergelijke constructies en zonder dat ruimtelijke belangen de bouwmogelijkheid rechtvaardigen.

Immers, spoor- en waterwegen zijn in het plangebied en de omliggende omgeving niet opgenomen en waterwerken van betekenis zijn evenmin in overwegende mate aanwezig. Qua realisatie hoeven dergelijke ontwikkelingen niet te worden verwacht gedurende de looptijd van dit omgevingsplan. Dat is voorts daargelaten de vraag of de bestemmingen die in het plangebied zijn opgenomen überhaupt de fysieke ruimte bieden voor een dergelijke bebouwingsmogelijkheid. Hoogbouw in de zin van bouwwerken van deze aard en omvang gelden in ieder geval als planologisch onwenselijk en behoren uit het plan te worden verwijderd.

Met inachtneming van de begripsomschrijving ex artikel 1.52 van het bestemmingsplan zouden dan civieltechnische bouwwerken kunnen worden verwacht die een woongebruik al bij voorbaat verhinderen.

Uit de toelichting die behoort bij het bestemmingsplan – in het bijzonder paragraaf 5.4.8 – is ook niet te herleiden dat deze bouwontwikkeling noodzakelijk is voor de nieuwe ruimtelijke invulling van de Polderstraat en omgeving.

Hoewel ik niet als gemachtigde kan optreden van potentiële of anderszins geïnteresseerde bewoners in de toekomst is niet gebleken dat zij een belang hebben bij deze genoemde bouwmogelijkheden. Wanneer een omgevingsvergunning in dat kader zou worden afgegeven, indien het bestemmingsplan toch definitief zou worden vastgesteld, dan kan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid op weerstand vanuit de bewoners worden gerekend.

Uw Raad dan wel college wordt beleefd, maar ook dringend verzocht om deze bebouwingsmogelijkheid voor een zendmast en civieltechnische bouwwerken uit het ontwerp-omgevingsplan te schrappen omdat de ruimtelijke noodzaak niet is gebleken en gelijktijdig het aanzien van de leefomgeving wordt benadeeld.

Algemene afwijkingsregels - vlaggenmasten, speelvoorzieningen, etc.

Artikel 14, sub d., onder 3. voorziet in de mogelijkheid om onder meer vlaggenmasten en speelvoorzieningen te realiseren mits deze niet hoger worden dan vijftien meter, exclusief de eerder beschreven afwijkingsbevoegdheid tot maximaal tien procent.

Los van de vraag of een dergelijke bouwmogelijkheid vaker in bestemmingsplannen is opgenomen, moet worden gesteld dat de aanwezigheid van voor mensen toegankelijke bouwwerken als speelvoorzieningen op korte afstand van omliggende woningen een ongewenste inbreuk op de privacy zal veroorzaken. De maximum bouwhoogte voor dergelijke objecten verdient dan ook een aanmerkelijke beperking.

Bovendien moet worden geconstateerd dat artikel 11.3 al voor een deel voorziet in bouwmogelijkheden voor vlaggenmasten op gebouwen waarmee de toegevoegde waarde van dit artikel al moet worden betwist.

Groenvoorzieningen

Wat betreft de vraag of het ontwerpplan voor deze locatie voorziet in plannen voor de aanwezigheid van groen, moet worden gesteld dat daar in dusdanig beperkte mate in wordt voorzien. Dit deel van Alblasserdam kent weinig (openbare) groenvoorzieningen. De voorgenomen invulling van het plangebied met groen is minimaal te noemen. Nu voert versterking de boventoon. Waar artikel 3 blijkt de verbeelding of plankaart wel in groen voorziet, dan heeft dat voor het uiterlijk aanzien van het plangebied geen reële waarde en wordt niet voldaan aan de uitgangspunten als bedoeld in paragraaf 3.4.3 van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan en de paragraaf inzake klimaatadaptie op bladzijde 24 van de toelichting.

In samenhang met de hierboven genoemde punten, verdient het ontwerp-wijzigingsplan een herziening om daarmee in meer groen en open ruimten te kunnen voorzien. Dit is ook voor een bredere omtrek van belang dan uitsluitend voor het onderhavige plangebied.

Afrondend

Namens belanghebbenden stel ik vast dat het ontwerp-wijzigingsplan niet in een definitieve vaststelling kan worden omgezet. Het zal namelijk op basis van de aangegeven indeling en bouwmaten een onnodige inbreuk vormen op een geordend woon- en leefklimaat. De privacy staat nodeloos onder druk en het ontnemen van daglicht door de bouwhoogten kan bijna als onrechtmatig worden gekwalificeerd.

Thans is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de totstandkoming van het onderhavige wijzigingsplan en behoort goedkeuring te worden onthouden dan wel op basis van de aangevoerde zienswijzen een herziening te worden doorgevoerd.

Reden waarom ik uw Raad dan wel uw college beleefd verzoek om goedkeuring te onthouden bij de te volgen besluitvorming omwille van het behoud van een goede ruimtelijke ordening.

In afwachting van uw verdere berichtgeving.

Hoogachtend,



drs. S.A.N. Geerling
namens belanghebbenden



Gemeente
Alblasserdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Alblasserdam

Nr. 302210

10 juli

2024

Bekendmaking Ontwerp-wijziging omgevingsplan Polderstraat

Ontwerp wijziging omgevingsplan Polderstraat

Burgemeester en wethouders van Alblasserdam maken bekend, dat het Ontwerp wijziging omgevingsplan Polderstraat, met hierbij behorende stukken, ter inzage ligt. Het ontwerpbesluit regelt het volgende:

Doel van het plan is de functionaliteit en het gebruik van het perceel beter af te stemmen op de omgeving. Het huidige gebruik van het plangebied is functioneel verouderd en niet passend in de omgeving. In de gemeente Alblasserdam is de vraag naar woningen groot.

Onderhavig besluit zal onder de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet in juridische zin vorm geven aan de beoogde woningbouwontwikkeling. Als onderdeel hiervan zal verder de bestemming voor het bestaande tankstation aan de Polderstraat worden opgeheven. Het bouwplan is (deels) in strijd met de vigerende bestemmingsplannen "Herstelplan Alblasserdam" (2015) en "Paraplusherziening Wonen en parkeren" (2023).

Inzage

In het kader van afdeling 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken, van donderdag 27 juni 2024 tot en met donderdag 9 augustus 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid schriftelijk dan wel in persoon op de stukken te reageren door middel van het indienen van een zienswijze.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunt u de stukken inzien op het gemeentehuis van Alblasserdam, adres: Cortgene 2, 2951 ED Alblasserdam. U kunt daartoe een afspraak maken met de gemeente via telefoonnummer 14078 of een e-mail sturen naar dhr. J.W. Verver, jw.verver@alblasserdam.nl.

Ook kunt u het plan digitaal bekijken op de websites www.omgevingswet.overheid.nl (zoeken op NL.IMRO.0482.Polderstraat-on01) en www.alblasserdam.nl.

Inspiraakreactie

U kunt uw schriftelijke zienswijze op het ontwerpbesluit richten aan het college van Burgemeester en Wethouders van Alblasserdam, Postbus 2, 2950 AA, Alblasserdam.

Ook het indienen van een mondelinge zienswijze is mogelijk. Hiervoor dient u tijdig, bij voorkeur uiterlijk één week voor het einde van de terinzagelegging, een afspraak te maken met de Gemeente Alblasserdam via telefoonnummer 14078. Het is niet mogelijk telefonisch uw zienswijze kenbaar te maken.

Informatie

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met de heer J.W. Verver van de gemeente Alblasserdam, per e-mail: jw.verver@alblasserdam.nl.

Alblasserdam, 26 juni 2024

Burgemeester en wethouders gemeente Alblasserdam

Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)