



## AANTEKENEN

Gemeente Alblasserdam  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 2  
2950 AA ALBLASSERDAM

**Dossiernummer:**  
200 000

**Telefoon:** 020-6518888

**Datum:** 28 juni 2021

**Behandeld door:**

**E-mail:** dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6544040  
vermeld ons dossiernummer in  
de onderwerpregel

**Betreft:** zienswijze ontwerpbestemmingsplan CKC locatie

Geachte raadsleden,

Bij mijn kantoor zijn verzekerd de heer L. J. J. J., wonende op [redacted], in ALBLASSERDAM en de heer [redacted], wonende op [redacted] in ALBLASSERDAM, hierna te noemen cliënten. Cliënten hebben mij gevraagd hun belangen te behartigen in verband met het volgende.

### **Inleiding**

Cliënten hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan CKC locatie. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling ten behoeve van het realiseren van twintig appartementen, ter plaatse van de voormalige kantine van korfbalvereniging CKC Kinderdijk, nabij de Boezem – de Kreken in Alblasserdam. Cliënten wonen beiden op een hoek van het blok bungalows dat direct tegenover de planlocatie is gesitueerd. De woningen van cliënten liggen op een afstand van circa 35 meter tot de beoogde appartementen en op circa 15 meter van het parkeerterrein. Cliënten vrezen dat de ongewijzigde vaststelling van het plan leidt tot een aantasting van hun prettige woon- en leefklimaat.

Namens cliënten heb ik eerder al een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan komt echter slechts ten dele tegemoet aan hun zorgen. Cliënten maken daarom graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

### **Zienswijze**

Op dit moment wonen cliënten nog tegenover het terrein van de korfbalclub. Het gehele perceel heeft thans een sportbestemming. Voorheen stond op het perceel ook een lage sportkantine. Cliënten ondervinden en ondervonden weinig overlast van het bouwwerk of als gevolg van het

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517  
F 020 6 914 737  
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A  
KvK 33110764



gebruik van de grond. Volgens het huidige bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van de kantine 3 meter.

Het voorgenomen plan staat toe dat in het bouwvlak, dat ligt over de gehele breedte van het perceel, 10,5 meter hoog wordt gebouwd. Achter het beoogde appartementencomplex – en vóór de woningen van cliënten – zullen, gezien de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet nu – op verzoek van cliënten – in een voorwaardelijke verplichting die garandeert dat ook aan 'hun zijde' van het appartementencomplex een wintergroene en bladbehoudende haag wordt geplaatst. Hoewel cliënten deze verplichting toejuichen, wensen zij op te merken zij verwachten dat de groenafscherming op het bestaande muurtje met raster wordt gerealiseerd. Alleen dan zal de overlast afkomstig van de parkeerplaatsen daadwerkelijk een acceptabel niveau bereiken.

Waar de overlast van het parkeerterrein door deze afscherming enigszins wordt beperkt, geldt dit allerminst voor de ruimtelijke impact van het appartementencomplex zelf. De massaliteit van het complex blijft cliënten een doorn in het oog. De maximum bouwhoogte van 9,5 meter uit het voorontwerp, die cliënten al problematisch vonden, bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan zelfs 10,5 meter. Dit is voor cliënten een onacceptabele en onbegrijpelijke verhoging. Tijdens de informatiebijeenkomsten is deze maximum bouwhoogte ook nooit aan bod gekomen. Cliënten vernemen daarom graag welke motieven aan deze verruiming ten grondslag hebben gelegen. De bezwaren tegen de bouwhoogte zijn hiermee alleen maar toegenomen.

Cliënten vrezen een vermindering van hun uitzicht en een verslechtering van het aanzicht en straatbeeld. Waar cliënten thans (in planologische zin) nog over of langs een lage sportkantine kijken, zal hun zicht in de toekomst niet verder reiken dan de brede en hoge achterkant van het appartementencomplex. Hoewel aan de kant van de woningen van cliënten balkons zijn uitgesloten, zullen de toekomstige bewoners vanuit hun nieuwe appartementen vrijelijk over de percelen van cliënten kunnen kijken. Dit steekt cliënten vooral omdat zij graag in hun voortuin aan de zuidkant zitten; met name in het voor- en najaar wanneer de zon laag staat. De achtertuinen van cliënten liggen op het noorden en missen de zon in die jaargetijden.

De toekomstige zonsituatie blijft een punt van zorgen. De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan heeft deze zorgen niet kunnen wegnemen. Hoewel de toelichting lijkt te suggereren dat de bewoners aan de Kreken geen zonlichtvermindering te vrezen hebben, bestaat er op dit punt nog steeds twijfel bij cliënten. De 'zonnestudie' waarnaar verwezen wordt, scheidt in ieder geval geen duidelijkheid. Dit document lijkt bovendien – gezien de tekst onderaan – te zijn opgesteld voor de bewonersavond in 2019 en houdt dus geen rekening met de hogere maximum bouwhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan van mei 2021.

In dit verband is nog relevant dat cliënten zonnepanelen op hun lage dak hebben (of willen). Het is voor cliënten essentieel dat er op dit punt goed onderzoek wordt gedaan en klare wijn wordt geschonken.

Ten slotte blijven cliënten vraagtekens zetten bij de nut en noodzaak van een appartementencomplex. Volgens cliënten zouden enkele grondgebonden woningen ook volstaan, terwijl een dergelijk project vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt veel passender in de omgeving zou zijn. Een kleinschaliger project zou bovendien de ruimte bieden om minder parkeerplaatsen én meer groen te realiseren.



Al met al verwachten cliënten dat de massaliteit van dit project de (stedenbouwkundige) kwaliteit en de leefbaarheid in de wijk onder druk zet en het dorpse karakter aantast. Dit is voor cliënten geen rooskleurig beeld. Cliënten verzoeken uw raad het project daarom kritisch tegen het licht te houden.

**Verzoek**

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het bestemmingsplan niet dan wel – met inachtneming van deze zienswijze – gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,

DAS