



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Nota zienswijzen**

# **Bestemmingsplannen Oost Kinderdijk - Pijlstoep**

**Gemeente Alblasserdam**

Datum: 22 oktober 2021

Projectnummer: 180191-180192-180193



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Terinzagelegging	3
1.3	Zienswijzen	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Pijlstoep 31</b>	<b>5</b>
2.1	Zienswijze 1	5
2.2	Zienswijze 2	6
2.3	Zienswijze 3	6
2.4	Zienswijze 4	7
<b>3</b>	<b>Oost Kinderdijk 137-145</b>	<b>9</b>
3.1	Zienswijze 1	9
3.2	Zienswijze 2	13
3.3	Zienswijze 3	14
3.4	Zienswijze 4	14
3.5	Zienswijze 5	19
3.6	Zienswijze 6	21
3.7	Zienswijze 7	22
<b>4</b>	<b>Oost Kinderdijk 187a</b>	<b>24</b>
4.1	Zienswijze 1	24
4.2	Zienswijze 2	30
4.3	Zienswijze 3	31
4.4	Zienswijze 4	32
4.5	Zienswijze 5	32
4.6	Zienswijze 6	35
4.7	Zienswijze 7	39
4.8	Zienswijze 8	40
4.9	Zienswijze 9	45
4.10	Zienswijze 10	46
4.11	Zienswijze 11	47
4.12	Zienswijze 12	48
4.13	Zienswijze 13	50
4.14	Zienswijze 14	51
<b>5</b>	<b>Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>56</b>
<b>6</b>	<b>Overzicht van wijzigingen</b>	<b>57</b>
6.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	57
6.2	Ambtshalve wijzigingen	58



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het westen van Alblasterdam bestaat het voornemen om een drietal locaties te herontwikkelen. Het gaat om de volgende locaties:

### 1. Pijlstoep 31

De wasserij heeft haar activiteiten ter plaatse enige tijd geleden beëindigd. Het voornemen bestaat om het gebouw te slopen, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning en de overige gronden in te zetten als tuin.

### 2. Oost Kinderdijk 137-145

Dit is het perceel van 'Baas Wooncentrum'. Om de leegstand ter plaatse op te kunnen lossen, bestaat het voornemen om de bebouwing te slopen en een gebouw met maximaal 18 appartementen te realiseren. Het voorlopige bouwplan gaat uit van 13 appartementen.

### 3. Oost Kinderdijk 187a

Momenteel is hier een kassencomplex gesitueerd. Het voornemen bestaat om dit kassencomplex te slopen en hier maximaal 18 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. Aanvullend wordt één bestaande woning opgenomen in de ontwikkeling.

Voor alle drie de locaties geldt dat de ambities en doelstellingen niet gerealiseerd kunnen worden op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarom is voor iedere ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Omdat de drie ontwikkelingen op korte afstand van elkaar liggen, is gekozen om de procedure voor de nieuwe bestemmingsplannen gelijktijdig uit te voeren.

## 1.2 Terinzagelegging

Aanvankelijk waren de drie ontwerpbestemmingsplannen vanaf 31 december 2020 in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Als gevolg van technische problemen bleek dat het niet voor iedereen mogelijk was om alle bijlagen te raadplegen. Ook bleek dat het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geen onderdeel uitmaakte van de publicatie. Daarom is besloten de eerste publicatie in te trekken en de procedure opnieuw op te starten. In deze nieuwe publicatie hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de ingetrokken publicatie:

- Het document dat ontbrak, namelijk het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid Oost Kinderdijk 137-145, is toegevoegd.
- Het akoestisch onderzoek is aangepast met als toevoeging dat in het plan van de Baas-locatie een gemeenschappelijke buitenruimte wordt gerealiseerd.
- Het onderzoek stikstofdepositie is geactualiseerd, gebaseerd op de laatste versie van de Aeries-calculator.
- Er zijn enkele tekstuele wijzigingen / aanvullingen in het hoofdstuk water in de toelichting en regels doorgevoerd.
- De laatste letters van de naamgeving van de IMRO bestandsnamen zijn gewijzigd in versie 02 i.p.v. 01.

Uiteindelijk hebben de ontwerpbestemmingsplannen

- 'Ablasserdam, Pijlstoep 31' (NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-on02);
- 'Ablasserdam Oost Kinderdijk 137-145' (NL.IMRO.0482.okinderdijk139111-on02);
- 'Ablasserdam, Oost Kinderdijk 187a (NL.IMRO.0482.okinderdkassen110-on02)';

vanaf donderdag 25 februari 2021 tot donderdag 8 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid heeft gedurende deze periode ter inzage gelegen. Op 21 december 2020 zijn belanghebbenden uitgenodigd voor een digitale informatieavond over de bestemmingsplannen.

De terinzagelegging is bekend gemaakt in de:

- Staatscourant van 24 februari 2021
- Gemeentebld Klaroen van 24 februari 2021

### **1.3 Zienswijzen**

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 15 zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Tijdens de termijn is er proforma een zienswijze ingediend. De daadwerkelijke zienswijze is binnengekomen op 14 april 2021. Enkele zienswijzen hebben betrekking op meerdere bestemmingsplannen. Omdat het drie bestemmingsplannen betreffen, is de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen in deze nota uitgesplitst naar ieder bestemmingsplan.

### **1.4 Leeswijzer**

In de navolgende hoofdstukken zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 6 is tot slot een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de vast te stellen bestemmingsplannen.

## 2 Pijlstoep 31

Gedurende de zienswijzenperiode zijn er 4 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan 'Albasserdam, Pijlstoep 31'. Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd in deze Nota zienswijzen.

### 2.1 Zienswijze 1

#### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Cumulatie

Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling, maar vraagt zich af of het bestemmingsplan wel is bezien met de twee andere ruimtelijke projecten in de omgeving die op het moment ook in procedure zijn. Volgens reclamant geeft het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid over de cumulatieve invloed van de ontwikkelingen. Daarnaast mist reclamant een milieueffectrapportage.

#### Reactie gemeente:

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, zijn om het effect van de drie ontwikkelingen te beoordelen juist de haalbaarheidsonderzoeken tezamen genomen om de invloed in zijn totaliteit te kunnen beoordelen. In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt hier ook bij stil gestaan. Zo is bijvoorbeeld één integraal onderzoek naar de effecten wat betreft stikstof uitgevoerd. Ook is één gezamenlijke vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de drie ontwikkelingen opgesteld waarin de gezamenlijke milieueffecten zijn bestudeerd.

Een milieueffectrapportage is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Het milieubelang krijgt daarmee een volwaardige plaats in de besluitvorming. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. Voor een zogenoemd 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt dat in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of

3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer

een m.e.r.-beoordelingsplicht nodig is. Omdat in voorliggende situatie ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden wordt gebleven, kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' (bijlage 1 van de toelichting) en is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Gelet op het voorgaande kunnen wij ons niet vinden in de reactie van reclamant.

#### 2. Waardevermindering

Reclamant stelt dat de ontwikkeling mogelijk zorgt voor een vermindering van de waarde van de onroerende zaken.

Reactie gemeente:

Het staat reclamant uiteraard vrij om op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 2.2 Zienswijze 2

***Inhoud zienswijze***

1. Precedentwerking

In de zienswijze wordt door reclamant aangegeven dat zij opmerken dat aan de Pijlstoepzijde woningen beoogd zijn. Daarom rekent reclamant er op dat zij te zijner tijd een woning kunnen bouwen in hun tuin vanwege precedentwerking.

Reactie gemeente:

Wij willen opmerken dat er aan de Pijlstoep geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. In de situatie van het bestemmingsplan Pijlstoep 31 bevindt zich momenteel een leegstaande wasserij die gesloopt wordt. Op laatstgenoemde locatie worden geen nieuwe woningen bijgebouwd, maar krijgen de bestaande bedrijfswoningen enkel een reguliere woonbestemming. Een precedent is een gebeurtenis waarop men zich kan beroepen en kan eisen om in dezelfde omstandigheden dezelfde behandeling te krijgen. De situatie tussen het plangebied en het perceel van reclamant is verschillend van aard. Van precedentwerking is in voorliggende situatie wat ons betreft geen sprake.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 2.3 Zienswijze 3

***Inhoud zienswijze***

1. Woningbouw

Reclamant geeft aan dat het onvoldoende duidelijk is waarom is afgezien van het bouwen van enkele woningen. Reclamant is namelijk van mening dat dit een geschikte inbreidingslocatie is voor woningbouw die gebruikt kan worden om de sociale controle bij het Lammetjeswiel in de zomer te versterken. Volgens reclamant heeft de ontwikkelaar geen zin om de bodemsanering uit te voeren zodat woningbouw mogelijk is.

Reactie gemeente:

Het klopt dat in het verleden gekeken is naar de mogelijkheden om woningbouw ter plaatse van de voormalige wasserij mogelijk te maken. De beoogde plannen konden echter niet op goedkeuring rekenen van de erfgoedcommissie. Verder lijkt reclamant te zinspelen op alternatieven. Uit de zienswijze blijkt echter niet welke alternatieven er zouden zijn. Op grond van vaste rechtspraak is een verwijzing



naar alternatieven alleen een argument als deze ook worden aangedragen en onderbouwd.<sup>1</sup> Bovendien moeten deze dan ook reëel zijn met het oog op de nagestreefde ontwikkeling. Dit alles blijkt niet uit de zienswijze. De stellingname dat de ontwikkelaar geen zin heeft in de benodigde bodemsanering klopt niet. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is terug te lezen, zullen bij de sloop van de wasserij de benodigde saneringsmaatregelen (in afstemming met onder andere het waterschap) worden uitgevoerd. Dit staat los van de afweging om hier al dan niet woningen te realiseren.

## 2. Natuurgebied

Het is volgens reclamant onjuist dat door de sloop van de wasserij een stukje natuurgebied ontstaat dat het recreatiegebied versterkt en dat kan dienen als compensatie voor de ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 187a.

### Reactie gemeente:

De stellingname van reclamant kunnen wij niet volgen. In het ontwerpbestemmingsplan voor Pijlstoep 31 is uitsluitend terug te lezen dat de gronden ter plaatse van de wasserij na de sloop in gebruik genomen zullen grotendeels worden als tuin. Het bestaande bouwvlak van de bedrijfswoning wordt vergroot met als doel een toekomstbestendige burgerwoning te realiseren. Dat maakt dat het bestaande stenige karakter richting de toekomst ingewisseld zal worden voor een meer open en groen karakter met een minder intensief bebouwingskarakter (zie paragraaf 2.2. van de toelichting). Er is geen sprake van een stukje natuurgebied ter compensatie van de ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 187a.

### **Aanpassing bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 2.4 Zienswijze 4

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Woningbouw

Reclamant is tegen het gewijzigde plan. In eerste instantie zou op de locatie Pijlstoep 31 de bouw van 5 tot 7 woningen zijn beoogd. Volgens reclamant is dat een beter idee dan het verplaatsen van deze woningen naar de ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 187a. Aan de Pijlstoep is parkeren namelijk geen probleem en door woningbouw doen zich kansen voor om de sociale controle te verbeteren.

### Reactie gemeente:

Het klopt dat in het verleden gekeken is naar de mogelijkheden om woningbouw ter plaatse van de voormalige wasserij mogelijk te maken. De beoogde plannen konden echter niet op goedkeuring rekenen van de erfgoedcommissie. Verder lijkt reclamant te zinspelen op alternatieven. Uit de zienswijze blijkt echter niet welke alternatieven er zouden zijn. Op grond van vaste rechtspraak is een verwijzing

---

<sup>1</sup> ABRvS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:526, r.o. 8.3 en ABRvS 14 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2439, r.o. 13.3.

naar alternatieven alleen een argument als deze ook worden aangedragen en onderbouwd.<sup>2</sup> Bovendien moeten deze dan ook reëel zijn met het oog op de nagestreefde ontwikkeling. Dit alles blijkt niet uit de zienswijze.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

---

<sup>2</sup> ABRvS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:526, r.o. 8.3 en ABRvS 14 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2439, r.o. 13.3.

### 3 Oost Kinderdijk 137-145

Gedurende de zienswijzenperiode zijn er 7 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan 'Alblasserdam, Oost Kinderdijk 137-145'. Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd in deze Nota zienswijzen.

#### 3.1 Zienswijze 1

##### *Inhoud zienswijze*

1. Financieel gedreven project

Volgens reclamant is het project financieel gedreven en heeft de ontwikkelaar geprobeerd met geld omwonenden te weerhouden rechtsmiddelen aan te wenden tegen de ontwikkelingen.

Reactie gemeente:

In het kader van bestemmingsplanprocedures dient de gemeente een tweetal zaken in het oog te houden, namelijk 1) of het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening en 2) of het plan uitvoerbaar is. Als aan beide aspecten wordt voldaan, is er geen reden om een bestemmingsplan niet vast te stellen. In voorliggende situatie wordt aan beide aspecten voldaan. Tot slot is bij ons bekend dat de ontwikkelende partij in dialoog is geweest met diverse omwonenden. Wat de precieze inhoud van deze gesprekken is geweest, is bij ons niet bekend. Wij willen voorop stellen dat een ieder volgens de wet verzekerd is van het kenbaar maken van reacties op ruimtelijke ontwikkelingen. De zienswijze van reclamant bevestigt dit.

2. Leegstand

Reclamant is van mening dat sloop en nieuwbouw niet de enige manier is om leegstand op te lossen. Bovendien is volgens reclamant geen sprake van leegstand omdat de woningen ter plaatse nog bewoond worden.

Reactie gemeente:

Het klopt dat de woningen momenteel nog tijdelijk bewoond (anti-kraak) worden. De leegstandssituatie is momenteel dan ook uitsluitend van toepassing op de voormalige woonwinkel. Reclamant lijkt te zinspelen op alternatieven. Uit de zienswijze blijkt echter niet welke alternatieven er zouden zijn. Op grond van vaste rechtspraak is een verwijzing naar alternatieven alleen dan een argument als deze ook worden aangedragen en onderbouwd.<sup>3</sup> Bovendien moeten deze dan ook reëel zijn met het oog op de nagestreefde ontwikkeling. Dit alles blijkt niet uit de zienswijze. Daarom vinden wij in de zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen. Los daarvan zijn wij van mening dat de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van de appartementen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

---

<sup>3</sup> ABRvS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:526, r.o. 8.3 en ABRvS 14 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2439, r.o. 13.3.

### 3. Structuurvisie

De structuurvisie voorziet volgens reclamant in de opgave om het gebied te beheeren en niet zozeer te ontwikkelen.

#### Reactie gemeente:

De 'Structuurvisie Alblasterdam 2040' gaat uit van uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat de gemeente initiatieven vanuit de samenleving uitnodigt en de structuurvisie kaders en ambities bevat waarbinnen de initiatieven gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent niet zozeer dat de structuurvisie een beheersgericht karakter heeft. In de structuurvisie wordt onder andere aangegeven dat de gemeente de leefbaarheid in de woongebieden wil bevorderen. Door de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand pand herontwikkeld naar woningbouw die past tussen de omliggende functies. Hiermee wordt de leefbaarheid bevorderd en leegstand en verpaupering van het pand tegengegaan. De woningen op het terrein zijn verbonden met het voormalige winkelpand, hetgeen de woonkwaliteit ter plaatse niet bevordert.

### 4. Beeld

Volgens reclamant is bij de bouw van Noordstaete I een II geconcludeerd dat nooit meer een dergelijk vierkant gebouw gerealiseerd mag worden omdat dit niet past in het beeld van de dijk. Reclamant is van mening dat dit plan wederom voorziet in een dergelijk gebouw.

#### Reactie gemeente:

De reactie van reclamant richt zich formeel op het voorgenomen bouwplan en niet zo zeer op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de kaders vast waarbinnen de beoogde woningbouw gerealiseerd kan worden. Binnen de kaders is het mogelijk om meerdere bouwplannen te realiseren. In de toelichting van het bestemmingsplan is het voorgenomen bouwplan gepresenteerd. Het beoogde bouwplan gaat uit van een speelse opzet door gebruik te maken van verspringingen in het gevelbeeld, hoogteverschillen en verschillende kleuren. Ook is een deel van het appartementengebouw voorzien van een kapconstructie. Met de toepassing van deze aspecten zijn wij van mening dat er een ander beeld wordt gerealiseerd dan Noordstaete I en II en er geen sprake is van een dergelijk vierkant gebouw. De gemeentelijke erfgoedcommissie heeft eveneens ingestemd met het beoogde bouwplan.

### 5. Kaders ontwerp

Naar mening van reclamant ontbreken in het bestemmingsplan kaders waaraan het ontwerp moet voldoen. Reclamant noemt dat het vanuit het oogpunt van natuur en milieu nodig is om dergelijke regels op te nemen en dat daarbij gedacht kan worden aan het niet overschrijden van het volume, de hoogte en de oppervlakte van de huidige bebouwing en het niet laten toenemen van het aantal verkeersbewegingen.

#### Reactie gemeente:

Anders dan reclamant stelt, bevat voorliggend bestemmingsplan wel degelijk kaders waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen. De regels en verbeelding die het juridische onderdeel zijn van het bestemmingsplan bevatten namelijk de ka-

ders voor het beoogde plan. Zo dient de nieuwbouw in het bouwvlak te worden gerealiseerd en moet worden voldaan een maximum bouwhoogte. Op basis van diverse onderzoeken wordt geconcludeerd dat deze kaders in lijn zijn met een goede ruimtelijke ordening. Ook de gemeentelijke erfgoedcommissie heeft ingestemd met het beoogde bouwplan.

#### 6. Ontsluiting

Reclamant stelt voor om de ontwikkeling te laten ontsluiten via de Van Hogendorpweg. Reclamant is namelijk van mening dat de nieuwe uitrit, tevens bedoeld voor de ontwikkeling aan de Oost Kinderdijk 187a, verkeersonveilig is, zeker in combinatie met de toename van het aantal verkeersbewegingen.

#### Reactie gemeente:

Een ontsluiting via de Van Hogendorpweg zoals reclamant voorstelt, zou betekenen dat de ontsluitingsweg door het gebied van de Groene Long en/of Huis te Kinderdijk komt te liggen. Dit is wat ons betreft een onwenselijke situatie. Wat betreft de nieuwe uitrit geldt dat tijdens de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen een verdere uitwerking van de bouwplannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a heeft plaatsgevonden. Daarbij is ook gekeken naar een verdere uitwerking van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Vanwege het te overbruggen hoogteverschil en het realiseren van een prettige, overzichtelijke en verkeersveilige situatie heeft dit geleid tot een optimalisatie van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Navolgende afbeelding laat zien dat de ontsluiting nu meer in een bocht is vormgegeven en iets oostelijker is komen te liggen. De bestemmingsplannen voor Oost Kinderdijk 137-145 en 187a worden op dit punt aangepast.



Aangepast ontwerp Oost Kinderdijk 137-145 en 187a (Bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten BV).

7. Ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens reclamant is in voorliggende situatie sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij geeft reclamant aan dat het onjuist is dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Reactie gemeente:

Het klopt dat in voorliggende situatie sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd (bijlage 1 bij de toelichting). Daar tegenover staat dat de stellingname van reclamant dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt onjuist is. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestaand stedelijk gebied een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Naast deze definitie moet ook de geldende bestemming betrokken worden bij de beoordeling of een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Omdat in voorliggende situatie sprake is van bestaande bebouwing ten behoeve van woningen en detailhandel en de gronden ook zodanig bestemd zijn, kan het plangebied worden gezien als bestaand stedelijk gebied. Wij kunnen ons daarom niet vinden in hetgeen reclamant stelt.

8. Cumulatie

Reclamant geeft aan dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met ruimtelijke ontwikkelingen op korte afstand van elkaar. Volgens reclamant geeft het ontwerpbestemmingplan onvoldoende duidelijkheid over de cumulatieve invloed van de ontwikkelingen. Daarnaast mist reclamant een milieueffectrapportage.

Reactie gemeente:

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, zijn voor de ontwikkelingen Pijlstoep 31, Oost Kinderdijk 187a en Oost Kinderdijk 137-145 gekozen om verschillende haalbaarheidsonderzoeken gezamenlijk uit te voeren om zodoende de effecten van deze ontwikkeling in totaliteit te kunnen beoordelen. In paragraaf 2.2. van de toelichting wordt hier ook bij stil gestaan. Zo is bijvoorbeeld één integraal onderzoek naar de effecten wat betreft stikstof uitgevoerd. Ook is één gezamenlijke vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de drie ontwikkelingen opgesteld waarin de gezamenlijke milieueffecten zijn bestudeerd.

Een milieueffectrapportage is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Het milieubelang krijgt daarmee een volwaardige plaats in de besluitvorming. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. Voor een zogenoemd 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt dat in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of

3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer

een m.e.r.-beoordelingsplicht nodig is. Omdat in voorliggende situatie ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden wordt gebleven, kan worden volstaan met

een zogenoemde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ (bijlage 1 van de toelichting) en is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Gelet op het voorgaande kunnen wij ons niet vinden in de reactie van reclamant.

9. Rioolstelsel

Het huidige rioolstelsel is omstreeks 1975 aangelegd en is inmiddels overbelast geraakt, aldus reclamant. Door de ontwikkeling zal deze overbelasting verder toenemen. Reclamant is van mening dat het riool vervangen moet worden voor een grotere capaciteit.

Reactie gemeente:

De wijze waarop het plan zal aansluiten op de riolering is vooralsnog niet bekend. Zoals in de toelichting aangegeven zal de detaillering van de riolering bij de verdere uitwerking van het plan worden uitgewerkt in een rioleringsplan. Daarbij zal rekening worden gehouden met de nota ‘samen door een buis’. Bij het opstellen van het rioleringsplan zullen we de reactie van reclamant meenemen.

10. Waardevermindering

Reclamant stelt dat de ontwikkeling mogelijk zorgt voor een vermindering van de waarde van de onroerende zaken.

Reactie gemeente:

Het staat reclamant uiteraard vrij om op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie. Naar aanleiding van de aangepaste vormgeving van de ontsluitingsweg is de verbeelding zodanig aangepast dat het plangebied gedeeltelijk is verkleind zodat de volledige ontsluitingsroute tot het bestemmingsplan voor de locatie Oost Kinderdijk 187a behoort.

## **3.2 Zienswijze 2**

***Inhoud zienswijze***

1. Voetpad

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat zij ervoor pleiten dat het voetpad van De Pijlstoep waar fietsers al tientallen jaren op worden gedoogd in het huidige gebruik blijft bestaan. Daarnaast wordt aanvullend aangegeven dat zij het van groot belang achten dat de toe te voegen woningen een directe verbinding krijgen op het voetpad Pijlstoep – Van Hogendorpweg.

Reactie gemeente:

Het voetpad ligt buiten de begrenzing van het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. De initiatiefnemer en/of de gemeente is/zijn niet voornemens om de huidige situatie ter plaatse te veranderen.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## **3.3 Zienswijze 3**

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Precedentwerking

In de zienswijze wordt door reclamant aangegeven dat zij opmerken dat aan de Pijlstoepzijde woningen beoogd zijn. Daarom rekent reclamant er op dat zij te zijner tijd een woning kunnen bouwen in hun tuin vanwege precedentwerking.

#### Reactie gemeente:

Wij willen opmerken dat er aan de Pijlstoep geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. In de situatie van het bestemmingsplan Pijlstoep 31 bevindt zich momenteel een leegstaande wasserij die gesloopt wordt. Op laatstgenoemde locatie worden geen nieuwe woningen bijgebouwd, maar krijgen de bestaande bedrijfspandwoningen enkel een reguliere woonbestemming. Een precedent is een gebeurtenis waarop men zich kan beroepen en kan eisen om in dezelfde omstandigheden dezelfde behandeling te krijgen. De situatie tussen het plangebied en het perceel van reclamant is verschillend van aard. Van precedentwerking is in voorliggende situatie wat ons betreft geen sprake.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## **3.4 Zienswijze 4**

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Parkeren

In de zienswijze wordt gesteld dat er te weinig parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en wordt het gebruik van de parkeerplaatsen achter de appartementen in twijfel getrokken omdat de hoofdentree van het gebouw aan de voorzijde is beoogd. Reclamant is van mening dat de publicatie CROW 317 onterecht is gebruikt. Daarnaast verwacht reclamant nog meer parkeerproblemen indien garages niet als parkeerplaats gebruikt gaan worden. Verder wordt aangegeven dat onterecht de woning Pijlstoep 26 niet is meegenomen in verantwoording omtrent parkeren.

#### Reactie gemeente:

De gemeente Alblasterdam heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Alblasterdam' d.d. 25 september 2019. We hebben geconstateerd dat we in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk de parkeernormen uit de basisnota uit 2017 hebben gebruikt en niet de normen uit de eindnota uit 2019. Het plan is getoetst aan het beleid uit 2019 en dus de nu geldende parkeernormen. Voor een koopappartement in de gemiddelde prijsklasse geldt conform het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm van 1,8 per wo-



ning. Uitgaande van 13 appartementen komt dat neer op een behoefte van 23,4 parkeerplaatsen. Voor de 18 nieuwe vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een totale parkeerbehoefte van 39,6 parkeerplaatsen. De plannen gezamenlijk hebben dan ook een totale parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen.

In de plannen voor de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a zitten gezamenlijk 45 openbare plaatsen en 36 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeren op eigen terrein vindt plaats door middel van een dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) zonder garage. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid telt een parkeerplaats op eigen terrein als 0,5 parkeerplaats. Dat maakt dat de 36 parkeerplaatsen op eigen terrein in de parkeerbalans meetellen als 18 parkeerplaatsen. Samen met de 45 openbare parkeerplaatsen levert dat een totaal parkeeraanbod van 63 parkeerplaatsen op. Gelet op de totale parkeerbehoefte voor de plannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a van 63 parkeerplaatsen bevatten de plannen voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect parkeren voldoende in dit plan is gewaarborgd.

## 2. Verkeersbewegingen

Reclamant stelt dat er ter gevolge van de ontwikkelingen tezamen een ontoelaatbare toename van het aantal verkeersbewegingen ontstaat. Reclamant onderschrijft niet de conclusies van het uitgevoerde verkeersonderzoek en stelt onder meer dat de Oost Kinderdijk geen landelijk karakter heeft en er geen sprake is van vrijliggende fietspaden. Concreet vraagt reclamant het volgende:

- 1) Wat is de actuele prognose met betrekking tot het aantal te verwachte verkeersbewegingen na realisatie van alle plannen (Bockhorn, Oost Kinderdijk 209, Mercon Kloos, Oost Kinderdijk 139-141 en Oost Kinderdijk 187a)?
- 2) Wat is de reden dat u niet zorgt dat het aantal verkeersbewegingen binnen de maximaal toegestane capaciteit van overtuigen per etmaal blijft?
- 3) Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de effecten van het ontwikkelen van alle plannen op de verkeersveiligheid van de dijken bij calamiteiten?
- 4) Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de effecten van alle plannen op de leefbaarheid rondom de projecten?
- 5) Welke maatregelen neemt de gemeente om de verkeersveiligheid en leefbaarheid rondom de projecten niet af te laten nemen?

### Reactie gemeente:

Zoals in de haalbaarheidsonderzoeken van de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a is opgenomen, wordt ingeschat dat sprake zal zijn van een toename van circa 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkelingen. Dit verkeer verdeeld zich over beide richtingen op de Oost Kinderdijk. Uit de verkeersgegevens van de Oost Kinderdijk volgt dat de huidige etmaalintensiteit circa 8.000 motorvoertuigen per weekdag bedraagt. Bij dit plan zal de toename niet meer zijn dan 4 à 5%. De ervaring leert dat een dergelijk per-

centage lager is dan de fluctuatie van de verkeersintensiteit op de Oost Kinderdijk over de dagen van de week en de verschillende seizoenen in het jaar. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkelingen gaat op in het bestaande verkeersbeeld en is dermate beperkt dat deze toename als niet waarneembaar is en zodoende ook geen negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Aanvullende maatregelen zijn daarom niet van toepassing.

3. Verkeersveiligheid

Verder is reclamant van mening dat de veiligheid van wandelaars en fietsers in het geding komt nu er niet veilig vanaf de uitrit overgestoken kan worden naar het tegenovergelegen fietspad en het recreatiegebied.

Reactie gemeente:

Als gevolg van de plannen ontstaan er geen wijzigingen in de oversteekmogelijkheden voor wandelaars en fietsers. Voor de toekomstige bewoners geldt dat zij net zoals de andere omwonenden rondom het plangebied op dezelfde wijze het tegenovergelegen fietspad kunnen gebruiken. Omdat de nieuwe ontsluitingsroute over voldoende opstelruimte beschikt om de Oost Kinderdijk te betreden zijn we niet van mening dat hier sprake is van een situatie die niet in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

4. Uitzicht

Reclamant is van mening dat de toekomstige woningen op de plaats van de kassen het vrije uitzicht ernstig zullen gaan belemmeren.

Reactie gemeente:

Opgemerkt wordt dat deze zienswijze geen betrekking heeft op het bestemmingsplan voor de locatie Oost Kinderdijk 137-145, maar op de locatie Oost Kinderdijk 187a. Reclamant heeft eveneens tegen die ontwikkeling een zienswijze kenbaar gemaakt en die hebben wij op die plek beantwoord.

5. Dorps karakter

Reclamant vindt het ontwerp grotendeels aansluiten bij het dorps karakter van Alblasterdam door de toepassing van schuine kappen. Een deel van het appartementencomplex heeft echter geen schuine kap en is daarom te kolossaal. Reclamant zou hier ook graag een schuine kap zien.

Reactie gemeente:

De reactie van reclamant richt zich formeel op het voorgenomen bouwplan en niet zo zeer op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de kaders vast waarbinnen de beoogde woningbouw gerealiseerd kan worden. Binnen de kaders is het mogelijk om meerdere bouwplannen te realiseren. In de toelichting van het bestemmingsplan is het voorgenomen bouwplan gepresenteerd. In het beoogde bouwplan wordt ingezet op een goede begeleiding en overgang in het bebouwingsbeeld van de Oost Kinderdijk. Door in deze ontwikkeling aan de noordzijde geen kapconstructie toe te passen en aan de zuidzijde wel, wordt een overgang gecreëerd tussen de ten noorden gelegen appartementen (ook zonder kapconstructie) en de woningen ten zuiden (wel kapconstructies). Het is dan ook een bewuste keuze om de noordelijke helft van het plan niet te voorzien van een kap-

constructie. Door hier onder meer verspringingen in het gevelbeeld toe te passen zijn we van mening dat we voorkomen dat er een te kolossaal beeld zal ontstaan.

6. Tuinen

Reclamant is benieuwd of er is nagedacht over de erafrastering en hoe een wildgroei aan verschillende schuttingen wordt voorkomen.

Reactie gemeente:

Aan de voorzijde van de ontwikkeling is de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarin is vastgelegd dat erf- en terreinafscheidingen op de gronden voor de gevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mogen bedragen. Een specifieke keuze voor erfafscheidingen is vooralsnog niet gemaakt, maar wij zijn het met reclamant eens dat het onwenselijk is om een wildgroei aan allerlei erfafscheidingen te krijgen. De ontwikkelende partij zal bij de realisatie van het plan dan ook zorgdragen dat er sprake is van uniformiteit wat betreft erfafscheidingen. Echter kan niet worden voorkomen dat toekomstige eigenaren hier in de loop der jaren aanpassingen in aanbrengen – dat is namelijk in heel Nederland vergunningvrij toegestaan. Dat geldt dus voor iedere situatie in Alblasterdam. Met een bestemmingsplan kan dat niet worden voorkomen.

7. Geluid

Door dit plan zal er sprake zijn van een toename aan autobewegingen. Reclamant geeft aan dat de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan de dijk toe zal nemen en vraagt hoe groot deze toename is.

Reactie gemeente:

Zoals in de haalbaarheidsonderzoeken van de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a is opgenomen, wordt ingeschat dat sprake zal zijn van een toename van circa 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkelingen. Uit de verkeersgegevens van de Oost Kinderdijk volgt dat de huidige etmaalintensiteit circa 8.000 motorvoertuigen per weekdag bedraagt. Uit de Wet geluidhinder is af te leiden dat bij een toename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename van circa 40%. Bij dit plan zal de toename niet meer zijn dan 4 à 5%. Er is dus geen sprake van een merkbare geluidstoename.

8. Waterhuishouding

Reclamant vraagt of is nagedacht over de waterhuishouding van de nieuwe situatie en hoe is gewaarborgd dat deze ten opzichte van de huidige situatie niet verslechtert. Reclamant vraagt of het mogelijk is om een tweetal bestaande sloten met elkaar in verbinding te brengen.

Reactie gemeente:

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak

en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt met deze informatie aangevuld/geactualiseerd.

#### 9. Afvalinzameling

Reclamant is benieuwd of de wijze van afvalinzameling al bekend is.

##### Reactie gemeente:

De wijze van afvalinzameling betreft een uitvoeringsaspect wat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Op dit moment is ook nog niet bekend hoe de afvalinzameling zal plaatsvinden. Dit wordt in de verdere uitwerking van de plannen bepaald.

#### 10. Nulmeting

Tot slot geeft reclamant aan dat de ontwikkelaar heeft toegezegd voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden een nulmeting uit te voeren bij de omliggende woningen om eventuele schade als gevolg van het project te objectief te kunnen monitoren. Reclamant vraagt of de gemeente het er mee eens is dat de bewoners kunnen bepalen welke onafhankelijke partij de meting uitvoert.

##### Reactie gemeente:

De procedure voor het planologische regime staat los van de uitvoering, zijnde de werkzaamheden die met het feitelijke realiseren van de ontwikkeling te maken hebben. Wel is in de anterieure overeenkomst die de gemeente en initiatiefnemer sluiten opgenomen dat initiatiefnemer een nulmeting zal uitvoeren. De keuze wat betreft de partij die de genoemde nulmeting zal uitvoeren is iets tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Wij verwachten dat daar in gezamenlijkheid een goede keuze in kan worden gemaakt waar alle betrokken partijen mee in kunnen stemmen. De gemeente kan en mag daar in niet sturen.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door middel van een actualisatie/aanpassing van de parkeerregeling in de regels en de parkeer- en waterparagraaf in de toelichting.

## **3.5 Zienswijze 5**

### ***Inhoud zienswijze***

#### **1. Heien of boorpalen**

In eerder overleg tussen reclamant en de ontwikkelende partij is afgesproken dat een onafhankelijk bureau wordt ingeschakeld om een funderingsadvies uit te brengen. Ook wordt voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden een nulmeting uitgevoerd en na realisatie een eindmeting om eventuele schade als gevolg van het project te objectief te kunnen bepalen. Reclamanten geven aan dat zij graag willen weten welk bureau ingeschakeld wordt om het funderingsadvies af te geven om de mogelijke schade in te schatten.

#### ***Reactie gemeente:***

De procedure voor het planologische regime staat los van de uitvoering, zijnde de werkzaamheden die met het feitelijke realiseren van de ontwikkeling te maken hebben. De keuze wat betreft de partij die de genoemde metingen en advies zal uitvoeren is iets tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Wij verwachten dat daar in gezamenlijkheid een goede keuze in kan worden gemaakt waar alle betrokken partijen mee in kunnen stemmen. Wel is in de anterieure overeenkomst die de gemeente en initiatiefnemer sluiten opgenomen dat initiatiefnemer een nulmeting zal uitvoeren.

#### **2. Plaatsen van installaties en zonnepanelen**

In de zienswijze wordt aangegeven dat er is gesproken over het plaatsen van installaties die geluid maken en het plaatsen van zonnepanelen. In het kader van hinder is dit onderwerp met de ontwikkelende partij besproken.

#### ***Reactie gemeente:***

De procedure voor het planologische regime staat los van de uitvoering, zijnde de werkzaamheden die met het feitelijke realiseren van de ontwikkeling te maken hebben. Voor het overige neemt de gemeente voor nu de zienswijze voor kennisgeving aan.

#### **3. Rooilijn**

In de zienswijze geeft reclamant aan dat de nieuwbouw op dezelfde rooilijn gebouwd kan worden als de huidige bebouwing. Eerder heeft de ontwikkelende partij al bij reclamant aangegeven dat er geen problemen zijn om de wens van reclamant om 4,20 meter naar achteren te bouwen over te nemen. Reclamant ziet dit echter niet terugkomen en is van mening dat dit nodig is om de verkeersveiligheid te vergroten.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak van het appartementengebouw wordt verder naar achteren geplaatst dan de huidige bebouwing. Op de verbeelding is dit juridisch vastgelegd doordat er een tuinbestemming van circa 2 tot 4 meter is opgenomen. Deze voor-  
tuinzone is ook terug te vinden in het bouwplan. Een verdere teruglegging is ruimtelijk gezien niet wenselijk, omdat dit ten koste gaat van de benodigde parkeer-  
voorzieningen aan de achterzijde van het gebouw. In het vast te stellen  
bestemmingsplan zullen we de bestemming 'Tuin' aan de westzijde van het plan-  
gebied van 4,17 naar 4,20 meter verruimen.



*Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Alblasserdam, Oost Kinderdijk 137-145' met daarop de dieptes van de bestemming 'Tuin' weergegeven.*

4. Bouwhoogte

Reclamanten geven aan dat de hoogte niet past binnen het dijklint en dat de hoogte in strijd is met de regels omtrent het 'beschermd dorpsgezicht'.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan is een lijst opgenomen met beeldbepalende zaken. Van deze zaken is gesteld dat de goot- en/of bouwhoogte niet meer mag bedragen dan het bestaande. Het bestaande pand staat niet op de lijst. Dat betekent dat afgeweken kan worden van de bestaande maatvoeringen voor een nieuwe ontwikkeling. Met de beoogde opzet van dit plan wordt ingezet op een goede begeleiding en overgang in het bebouwingsbeeld van de Oost Kinderdijk. Door in deze ontwikkeling aan de noordzijde geen kapconstructie toe te passen en aan de zuidzijde wel, wordt een overgang gecreëerd tussen de ten noorden gelegen appartementen (ook zonder kapconstructie) en de woningen ten zuiden (wel kapconstructies). Het is dan ook een bewuste keuze om het gebouw te voor-

zien van vier bouwlagen. Door onder meer verspringingen in het gevelbeeld toe te passen zijn we van mening dat we voorkomen dat er een te onwenselijk beeld zal ontstaan. Daarbij wordt opgemerkt dat de bouwhoogte van voorliggend plan lager zal zijn dan het naastgelegen appartementengebouw, mede ter ondersteuning van de beoogde goede begeleiding en overgang. De gemeentelijke erfgoedcommissie heeft ingestemd met het bouwplan.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door de tuinbestemming aan de westzijde van het plangebied te verruimen tot een diepte van 4,20 meter.

### **3.6 Zienswijze 6**

#### ***Inhoud zienswijze***

##### **1. Ontsluiting**

Reclamant is van mening dat de nieuwe uitrit binnen het plan onwenselijk is, omdat er gemakkelijk gebruik gemaakt kan worden van bestaande uitritten. De nu beoogde uitrit heeft een slecht uitzicht en zal leiden tot verkeersrisico's. Verder is reclamant van mening dat hulpdiensten de infrastructuur niet mogen gebruiken en de parkeerplaatsen niet openbaar zijn, omdat het mandelig eigendom wordt. Daarom moet de gemeente eigenaar worden van de infrastructuur.

##### **Reactie gemeente:**

De stellingname van reclamant dat gebruik gemaakt kan worden van bestaande uitritten delen we niet. De enige bestaande uitrit die met het plangebied in verband kan worden gebracht, is de uitrit tussen de appartementengebouwen Noordstaete I en II. Deze uitrit is vanwege de beperkte ruimte verkeerskundig ongeschikt als ontsluitingsmogelijkheid.

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen heeft een verdere uitwerking van de bouwplannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a plaatsgevonden. Daarbij is ook gekeken naar een verdere uitwerking van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Vanwege het te overbruggen hoogteverschil en het realiseren van een prettige, overzichtelijke en verkeersveilige situatie heeft dit geleid tot een optimalisatie van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Navolgende afbeelding laat zien dat de ontsluiting nu meer in een bocht is vormgegeven en iets oostelijker is komen te liggen. We zijn van mening dat met deze opzet sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen voor Oost Kinderdijk 137-145 en 187a worden op dit punt aangepast.



*Aangepast ontwerp Oost Kinderdijk 137-145 en 187a (Bron: Lindeloof tuin- en landschaps-architecten BV).*

De vraag of de gronden een openbaar of mandelig eigendoms karakter krijgen, is geen aspect wat in het bestemmingsplan aan bod komt. Daarbij komt dat de Wegenverkeerswet in Nederland de basis vormt voor alle verkeersregels.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie. Naar aanleiding van de aangepaste vormgeving van de ontsluitingsweg is de verbeelding zodat aangepast dat het plangebied gedeeltelijk is verkleind zodat de volledige ontsluitingsroute tot het bestemmingsplan voor de locatie Oost Kinderdijk 187a behoort.

## **3.7 Zienswijze 7**

### ***Inhoud zienswijze***

#### **1. Waterberging**

Reclamant vraagt om de toename aan verharding verder in de toelichting te onderbouwen met een verhardingsbalans. Ook wil reclamant graag in overleg redenen over de beoogde watercompensatie in C-water om zodoende een robuuste waterhuishoudkundige situatie te kunnen realiseren.

#### **Reactie gemeente:**

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat



het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. Het plan is zodanig opgezet dat de C-watergangen middels een maaiboot te onderhouden zijn. In het plan is een keermogelijk voor de maaiboot en een inlaatplaats voorzien. Met de belangenbehartigers in het gebied is een schriftelijke overeenkomst gemaakt over de overdracht en het beheer en onderhoud van het open water. Het onderhoud is daarmee ons inziens gegarandeerd. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt met deze informatie aangevuld/geactualiseerd.

## 2. Waterkering

Reclamant vraag om de volgende passage uit de toelichting van het bestemmingsplan te verwijderen: *De ruimte onder het gebouw mag niet functioneel gebruikt worden. Wel mag de ruimte met een wegneembare gevel afgesloten worden en mag er een liftkoker met entree worden gerealiseerd, zonder extra maatregelen als damwanden. Een volledig trappenhuis in het profiel van de vrije ruimte is niet toegestaan. De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van het initiatief rekening houden met deze omstandigheden.*

### Reactie gemeente:

Op 19 mei 2020 heeft er overleg met het waterschap plaatsgevonden over dit plan. Dit overleg is in een verslag vastgelegd dat op 26 mei 2020 akkoord is bevonden. Om die reden zien wij geen aanleiding om bovengenoemde passage te verwijderen.

### **Aanpassing bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door middel van een actualisatie/aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting.

## 4 Oost Kinderdijk 187a

Gedurende de zienswijzenperiode zijn er 14 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan 'Alblasserdam, Oost Kinderdijk 187a'. Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd in deze Nota zienswijzen.

### 4.1 Zienswijze 1

#### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Structuurvisie

De structuurvisie voorziet volgens reclamant in de opgave om het gebied te beheeren en niet zozeer te ontwikkelen.

#### *Reactie gemeente:*

De 'Structuurvisie Alblasserdam 2040' gaat uit van uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat de gemeente initiatieven vanuit de samenleving uitnodigt en de structuurvisie kaders en ambities bevat waarbinnen de initiatieven gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent niet zo zeer dat de structuurvisie een beheersgericht karakter heeft. In de structuurvisie wordt onder andere aangegeven dat de gemeente de leefbaarheid in de woongebieden wil bevorderen. Door de beoogde ontwikkeling wordt een leegstaand kassencomplex herontwikkeld, aansluitend op omliggende woonfuncties. Hiermee wordt de leefbaarheid bevorderd en leegstand en verpaupering van het perceel tegengegaan. Door de ontwikkeling wordt zoals aangegeven de leefbaarheid bevorderd en een bijdrage geleverd aan deze ambitie uit de structuurvisie. Nog los van de woningbouwopgave waar Alblasserdam voor staat.

#### 2. Beschermd stadsgezicht

In de zienswijze geeft reclamant aan dat de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' onterecht niet meer voor het gebied is opgenomen.

#### *Reactie gemeente:*

In het geldende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' heeft een groot deel van Alblasserdam de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' gekregen, ook het plangebied. Deze aanduiding is opgenomen om een opgenomen lijst van beeldbepalende zaken te beschermen – sloop van die gebouwen is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Het plangebied heeft in de huidige situatie geen beeldbepalende en behoudenswaardige kwaliteit. Omdat ook de nieuwe bebouwing deze historische kwaliteit niet heeft, hoeft in het bestemmingsplan derhalve de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' ook niet opgenomen te worden – de nieuwe bebouwing hoeft niet op die manier te worden beschermd tegen sloop.

#### 3. Landgoedbiotoop

Reclamant wijst op het feit dat het plangebied deels onderdeel uitmaakt van een landgoedbiotoop van de provincie en is van mening dat de beoogde woningbouwontwikkeling hiermee niet te verenigen is.

Reactie gemeente:

De beoogde ontwikkeling ligt inderdaad gedeeltelijk binnen een door de provincie aangewezen landgoedbiotoop. Omdat het provinciale beleid aangeeft dat binnen deze waarde gebouwd mag worden, indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop, is door Stichting in Arcadië een tuinhistorische verkenning uitgevoerd en vervolgens een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld (bijlagen 2 en 3 bij de toelichting). Daarbij is gekeken naar onder meer of er waarden en kenmerken van de landgoedbiotoop zijn waar de ontwikkeling rekening mee dient te houden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de gronden van het plangebied die binnen de landgoedbiotoop liggen ver buiten de historische aanleg liggen en dat met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop. Het enige waarmee rekening dient te worden gehouden is dat het kavel ten noorden open blijft en niet wordt bebouwd. Zoals ook blijkt uit de verbeelding behoren deze gronden niet tot het plangebied.

Verder maakt het plangebied binnen de provinciale kwaliteitskaart onderdeel uit van de 'stedelijke groen- en waterstructuren' in de stedelijke laag. Ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan dan wel het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Door de randen van het plangebied landschappelijk in te richten en hier ruimte te bieden voor waterstructuren is in nauwe samenspraak met de belangenbehartigers in het gebied een goede balans gevonden tussen woningbouw en het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur op deze locatie. Op basis van deze omstandigheden zijn we van mening dat de ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

4. Financieel gedreven project

Volgens reclamant is het project financieel gedreven en heeft de ontwikkelaar geprobeerd met geld omwonenden te weerhouden rechtsmiddelen aan te wenden tegen de ontwikkelingen.

Reactie gemeente:

In het kader van bestemmingsplanprocedures dient de gemeente een tweetal zaken in het oog te houden, namelijk 1) of het plan in lijn is met een goede ruimtelijke ordening en 2) of het plan uitvoerbaar is. Als aan beide aspecten wordt voldaan, is er geen reden om een bestemmingsplan niet vast te stellen. In voorliggende situatie wordt aan beide aspecten voldaan. Tot slot is bij ons bekend dat de ontwikkelende partij in dialoog is geweest met diverse omwonenden. Wat de precieze inhoud van deze gesprekken is geweest, is bij ons niet bekend. Wij willen voorop stellen dat een ieder volgens de wet verzekerd is van het kenbaar maken van reacties op ruimtelijke ontwikkelingen. De zienswijze van reclamant bevestigt dit.

5. Woon- en leefklimaat

Reclamant is van mening dat de herontwikkeling ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Reactie gemeente:

Door reclamant wordt niet aangegeven hoe en in welke mate het woon- en leefklimaat negatief beïnvloed wordt. Door middel van de toetsing aan het geldende beleid en het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken wordt in beeld gebracht of de beoogde ontwikkeling haalbaar is. Daarbij wordt ook gekeken naar het woon- en leefklimaat van omliggende percelen. Uit deze beoordeling blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. Meer specifiek geldt daarbij dat het huidige kassencomplex gezien kan worden als een milieuhinderveroorzakende functie die wordt ingewisseld voor een woonfunctie (niet-milieuhinderveroorzakend).

6. Ontbrekende kaders

Naar mening van reclamant ontbreken in het bestemmingsplan kaders waaraan het ontwerp moet voldoen. Reclamant noemt dat het vanuit het oogpunt van natuur en milieu nodig is om dergelijke regels op te nemen en dat daarbij gedacht kan worden aan het niet overschrijven van het volume, de hoogte en het oppervlakte van de huidige bebouwing en het niet laten toenemen van het aantal verkeersbewegingen.

Reactie gemeente:

Anders dan reclamant stelt, bevat voorliggend bestemmingsplan wel degelijk kaders waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen. De regels en verbeelding die het juridische deel zijn van het bestemmingsplan bevatten namelijk de kaders voor het beoogde plan. Zo dient de nieuwbouw in het bouwvlak te worden gerealiseerd en moet worden voldaan een maximum bouwhoogte. Ook worden de kavels opgezet met voortuinzones zodat het plan een groen karakter krijgt dat past bij de omgeving. Door de achterzijde van de woningen te voorzien van een bebouwingsvrije zone wordt er een geleidelijke overgang gezorgd richting de Groene Long van Alblasserdam. Op basis van diverse onderzoeken wordt geconcludeerd dat deze kaders in lijn zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met de nieuwe ontwikkeling komt er een meer passende ontwikkeling binnen het gebied dan het huidige kassencomplex dat gebiedsvreemd is. Ook de gemeentelijke erfgoedcommissie heeft ingestemd met het beoogde bouwplan.

7. Ontsluiting

Reclamant is van mening dat het aantal voertuigbewegingen in de toekomstige situatie onacceptabel toeneemt en dat de nieuwe ontsluiting ontoelaatbaar is. Reclamant ziet dat gebruik gemaakt wordt van bestaande mogelijkheden.

Reactie gemeente:

De stellingname van reclamant dat gebruik gemaakt kan worden van bestaande uitritten delen we niet. De enige bestaande uitrit die met het plangebied in verband kan worden gebracht, is de uitrit tussen de appartementengebouwen Noordstaete I en II. Deze uitrit is vanwege de beperkte ruimte verkeerskundig ongeschikt als ontsluitingsmogelijkheid.

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen heeft een verdere uitwerking van de bouwplannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a plaatsgevonden. Daarbij is ook gekeken naar een verdere uitwerking van de

vormgeving van de ontsluitingsweg. Vanwege het te overbruggen hoogteverschil en het realiseren van een prettige, overzichtelijk en verkeersveilige situatie heeft dit geleid tot een optimalisatie van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Navolgende afbeelding laat zien dat de ontsluiting nu meer in een bocht is vormgegeven en iets oostelijker is komen te liggen. We zijn van mening dat met deze opzet sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen voor Oost Kinderdijk 137-145 en 187a worden op dit punt aangepast.



Aangepast ontwerp Oost Kinderdijk 137-145 en 187a (Bron: Lindeloof tuin- en landschaps-architecten BV).

#### 8. Ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens reclamant is in voorliggende situatie sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij geeft reclamant aan dat het onjuist is dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

#### Reactie gemeente:

Het klopt dat in voorliggende situatie sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd (bijlage 1 bij de toelichting). Daartegenover staat dat de stellingname van reclamant dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt onjuist. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestaand stedelijk gebied een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij beho-

rende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Naast deze definitie moet ook de geldende bestemming betrokken worden bij de beoordeling of een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Aanvullend is via jurisprudentie duidelijk geworden dat lintbebouwing, kassengebieden<sup>4</sup> en sportvelden ook onder het bestaand stedelijk gebied kunnen vallen. Omdat in voorliggende situatie sprake is van een bestaand kassencomplex en de gronden ook zodanig bestemd zijn, kan het plangebied worden gezien als bestaand stedelijk gebied. Wij kunnen ons daarom niet vinden in hetgeen reclamant stelt.

#### 9. Flora en fauna

Reclamant geeft aan van mening te zijn dat het gebied uniek is met zijn bijbehorende flora en fauna. Volgens reclamant is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen van de plannen zijn op deze flora en fauna.

##### Reactie gemeente:

Voor voorliggende ontwikkeling is uitgebreid natuuronderzoek uitgevoerd, zoals in de bijlagen 11, 12 en 13 bij de toelichting is terug te lezen. Uiteindelijk is conform de geldende onderzoeksprotocollen specifiek soortgericht onderzoek uitgevoerd naar verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen, leefgebied van noordse woelmuis, waterspitsmuis, rugstreeppad, heikikker, grote modderkruiper, platte schijfhoren en nestplaatsen van de bosuil en de steenuil. Uit het onderzoek volgt dat geen van deze soorten in het plangebied aanwezig zijn. Wel blijkt dat direct aan de rand van het plangebied aan de noordzijde in het park een nestkast van de bosuil aanwezig is. Deze is ook door een koppel bosuilen in gebruik. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in de omgeving vrijwel geen alternatieve nestplaatsen voor dit koppel aanwezig zijn. Echter, met het bijplaatsen van extra kasten voor de bosuil in de omgeving kan ervoor worden gezorgd dat voldoende alternatieve nestplaatsen in de omgeving aanwezig zijn. In dat geval is de nestplaats van de bosuil niet jaarrond beschermd en is hiervoor dan ook geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Deze nestkasten (3 stuks) zijn inmiddels opgehangen. Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat de gevolg van het plan wat betreft flora en fauna in voldoende mate zijn onderzocht.

#### 10. Bouwhoogte

Reclamant geeft aan dat de maximum bouwhoogte van 13 meter nergens langs de Oost Kinderdijk is toegestaan waardoor de hoogte niet passend is in deze omgeving en ook het panoramazicht ontnemt. Daarom is reclamant van mening dat het plan aangepast moet worden zodat de huidige zichtlijnen behouden kunnen worden.

##### Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar de gekozen maximum bouwhoogte van 13 meter in relatie tot het voorgenomen bouwplan. In het vast te stellen bestemmingsplan brengen we de bouwhoogte terug tot maximaal 11 meter. Dit is een bouwhoogte die past bij de ontwikkeling van een grondgebonden woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kapconstructie. Voor de

---

<sup>4</sup> Zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2015:653

gronden direct ten oosten van de entree van het plangebied geldt dat we de maximum goothoogte terugbrengen naar 4 meter en de bouwhoogte naar 10 meter. Dit past bij een grondgebonden woning, bestaande uit één bouwlaag met kapconstructie. Zo sluit het bestemmingsplan beter aan bij de planopzet met bijbehorende woningtypes, zoals ook goedgekeurd door de erfgoedcommissie. De onderstaande afbeelding laat in rood-wit de beoogde maatvoering in het vast te stellen bestemmingsplan zijn.



#### 11. Cumulatie

Reclamant geeft aan dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met ruimtelijke ontwikkelingen op korte afstand van elkaar. Volgens reclamant geeft het ontwerpbestemmingplan onvoldoende duidelijkheid over de cumulatieve invloed van de ontwikkelingen. Daarnaast mist reclamant een milieueffectrapportage.

#### Reactie gemeente:

In tegenstelling van wat reclamant aangeeft, is voor de ontwikkelingen Pijlstoep 31, Oost Kinderdijk 187a en Oost Kinderdijk 137-145 gekozen om verschillende haalbaarheidsonderzoeken gezamenlijk uit te voeren om zodoende de effecten van deze ontwikkeling in totaliteit te kunnen beoordelen. In paragraaf 2.2. van de toelichting wordt hier ook bij stil gestaan. Zo is bijvoorbeeld één integraal onderzoek naar de effecten wat betreft stikstof uitgevoerd. Ook is één gezamenlijke vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de drie ontwikkelingen opgesteld waarin de gezamenlijke milieueffecten zijn bestudeerd.

Een milieueffectrapportage is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Het milieubelang krijgt daarmee een volwaardige plaats in de besluitvorming. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. Voor een zogenoemd 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt dat in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of

3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer

een m.e.r.-beoordelingsplicht nodig is. Omdat in voorliggende situatie ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden wordt gebleven, kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' (bijlage 1 van de toelichting) en is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Gelet op het voorgaande kunnen wij ons niet vinden in de reactie van reclamant.

#### 12. Waardevermindering

Reclamant stelt dat de ontwikkeling mogelijk zorgt voor een vermindering van de waarde van de onroerende zaken.

##### Reactie gemeente:

Het staat reclamant uiteraard vrij om op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

##### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door de maximum goot-/bouwhoogte op de verbeelding aan te passen. Tevens is naar aanleiding van de aangepaste vormgeving van de ontsluitingsweg de verbeelding zodanig uitgebreid dat de volledige ontsluitingsroute tot het bestemmingsplan behoort.

## 4.2 Zienswijze 2

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Voetpad

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat zij ervoor pleiten dat het voetpad van De Pijlstoep waar fietsers al tientallen jaren op worden gedoogd in het huidige gebruik blijft bestaan. Daarnaast wordt aanvullend aangegeven dat zij het van groot belang achten dat de toe te voegen woningen een directe verbinding krijgen op het voetpad Pijlstoep – Van Hogendorpweg.

##### Reactie gemeente:

Het voetpad ligt buiten de begrenzing van het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. De initiatiefnemer en/of de gemeente is/zijn niet voornemens om de huidige situatie ter plaatse te veranderen.

##### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.



## 4.3 Zienswijze 3

### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Afvoer hemelwater

In de zienswijze wordt aangegeven dat reclamant bezwaar heeft tegen het dempen van sloten en het plaatsen van duikers. Hierdoor zou de doorstroming worden beperkt en stilgelegd wat de ophoping bevordert van slib en vuil in de achter gelegen sloot en de duikers zorgen voor een directe verbinding en doorstroming van slib en vuil naar het Lammetjes Wiel.

#### Reactie gemeente:

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt met deze informatie aangevuld/geactualiseerd.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door middel van een actualisatie/aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting.

## 4.4 Zienswijze 4

### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Precedentwerking

In de zienswijze wordt door reclamant aangegeven dat zij opmerken dat aan de Pijlstoepzijde woningen beoogd zijn. Daarom rekent reclamant er op dat zij te zijner tijd een woning kunnen bouwen in hun tuin vanwege precedentwerking.

#### Reactie gemeente:

Wij willen opmerken dat er aan de Pijlstoep geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. In de situatie van het bestemmingsplan Pijlstoep 31 bevindt zich momenteel een leegstaande wasserij die gesloopt wordt. Op laatstgenoemde locatie worden geen nieuwe woningen bijgebouwd, maar krijgen de bestaande bedrijfswoningen enkel een reguliere woonbestemming. Een precedent is een gebeurtenis waarop men zich kan beroepen en kan eisen om in dezelfde omstandigheden dezelfde behandeling te krijgen. De situatie tussen het plangebied en het perceel van reclamant is verschillend van aard. Van precedentwerking is in voorliggende situatie wat ons betreft geen sprake.

#### **Aanpassing bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 4.5 Zienswijze 5

### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Landgoedbiotoop

Reclamant is van mening dat er geen rekening is gehouden met de beschermingszone rondom het park 'Huis te Kinderdijk'.

#### Reactie gemeente

De beoogde ontwikkeling ligt inderdaad gedeeltelijk binnen een door de provincie aangewezen landgoedbiotoop. Omdat het provinciale beleid aangeeft dat binnen deze waarde gebouwd mag worden, indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop, is door Stichting in Arcadië een tuinhistorische verkenning uitgevoerd en vervolgens een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld (bijlagen 2 en 3 bij de toelichting). Daarbij is gekeken naar onder meer of er waarden en kenmerken van de landgoedbiotoop zijn waar de ontwikkeling rekening mee dient te houden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de gronden van het plangebied die binnen de landgoedbiotoop liggen ver buiten de historische aanleg liggen en dat met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop. Het enige waarmee rekening dient te worden gehouden is dat het kavel ten noorden open blijft en niet wordt bebouwd. Zoals ook blijkt uit de verbeelding behoren deze gronden niet tot het plangebied.

## 2. Waterafvoer

Reclamant geeft aan dat als er minder woningen in het plangebied gerealiseerd worden, er ook geen noodzaak is om een aantal sloten te dempen. Dit zal volgens reclamant tot gevolg hebben dat de waterafvoer bij hevige regenval bij enkele bestaande woningen langs de dijk verder zal verslechteren.

### Reactie gemeente:

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt met deze informatie aangevuld/geactualiseerd.

## 3. Woningtype

In de zienswijze stelt reclamant dat aan de bouw voor het dure segment geen behoefte is, maar vooral aan betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen.

### Reactie gemeente:

In het rapport 'Toets Ladder voor duurzame verstedelijking' (bijlage 1 bij de toelichting) wordt er gekeken naar de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling. In het rapport volgt uit het woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016 – 2031 dat voor de gemeente Alblisserdam is af te leiden dat de algemene woningbehoefte, ongeacht welk economisch scenario zal toenemen in de periode 2016 -2031. Het type woningen sluit aan bij de kwalitatieve woningbehoefte. Aanvullend geldt dat Alblisserdam een opgave heeft om circa 780 nieuwe woningen te realiseren. Op dit moment heeft de gemeente woningbouwplannen in de planning staan met 547 woningen. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van dit genoemde aantal. Dat maakt dat er in Alblisserdam nog gezocht moet worden naar

nieuwe woningbouwplannen voor circa 240 woningen. Overigens is het zo dat in een aantal andere ontwikkelingen in de gemeente ruimte is voor woningen in het betaalbare segment.

#### 4. Bouwhoogte

Volgens reclamant is de gekozen bouwhoogte van 13 meter te hoog en is het altijd de bedoeling geweest om ter plaatse een beperkt aantal woningen te bouwen, landschappelijk in te passen en te voorzien van een bouwhoogte van 7 meter met goothoogte van 4 meter.

#### Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar de gekozen maximum bouwhoogte van 13 meter in relatie tot het voorgenomen bouwplan. In het vast te stellen bestemmingsplan brengen we de bouwhoogte terug tot maximaal 11 meter. Dit is een bouwhoogte die past bij de ontwikkeling van een grondgebonden woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kapconstructie. Voor de gronden direct ten oosten van de entree van het plangebied geldt dat we de maximum goothoogte terugbrengen naar 4 meter en de bouwhoogte naar 10 meter. Dit past bij een grondgebonden woning, bestaande uit één bouwlaag met kapconstructie. Zo sluit het bestemmingsplan beter aan bij de planopzet met bijbehorende woningtypes, zoals ook goedgekeurd door de erfgoedcommissie. Door de randen van het plangebied landschappelijk in te richten en hier ruimte te bieden voor waterstructuren is in nauwe samenspraak met de belangenbehartigers in het gebied een goede balans gevonden tussen woningbouw en het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur op deze locatie. De navolgende afbeelding laat in rood-wit de beoogde maatvoering in het vast te stellen bestemmingsplan zijn.



5. Voetpad

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat zij ervoor pleiten dat het voetpad van De Pijlstoep waar ook fietsers al tientallen jaren op worden gedoogd in het huidige gebruik blijft bestaan en niet opnieuw in particuliere handen komt.

Reactie gemeente:

Het voetpad ligt buiten de begrenzing van het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. De initiatiefnemer en/of de gemeente is/zijn niet voornemens om de huidige situatie ter plaatse te veranderen.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door de maximum goot-/bouwhoogte op de verbeelding aan te passen en de waterparagraaf in de toelichting te voorzien van een actualisatie/aanpassing.

## 4.6 Zienswijze 6

***Inhoud zienswijze***

1. Parkeren

In de zienswijze wordt gesteld dat er te weinig parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en wordt het gebruik van de parkeerplaatsen achter de appartementen in twijfel getrokken omdat de hoofdentree van het gebouw aan de voorzijde is beoogd. Reclamant is van mening dat de publicatie CROW 317 onterecht is gebruikt. Daarnaast verwacht reclamant nog meer parkeerproblemen indien garages niet als parkeerplaats gebruikt gaan worden. Verder wordt aangegeven dat onterecht de woning Pijlstoep 26 niet is meegenomen in verantwoording omtrent parkeren.

Reactie gemeente:

De gemeente Alblisserdam heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Alblisserdam' d.d. 25 september 2019. We hebben geconstateerd dat we in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk de parkeernormen uit de basisnota uit 2017 hebben gebruikt en niet de normen uit de eindnota uit 2019. Het plan is getoetst aan het beleid uit 2019 en dus de nu geldende parkeernormen. Voor een koopappartement in de gemiddelde prijsklasse geldt conform het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm van 1,8 per woning. Uitgaande van 13 appartementen komt dat neer op een behoefte van 23,4 parkeerplaatsen. Voor de 18 nieuwe vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een totale parkeerbehoefte van 39,6 parkeerplaatsen. De plannen gezamenlijk hebben dan ook een totale parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen.

In de plannen voor de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a zitten gezamenlijk 45 openbare plaatsen en 36 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeren op eigen terrein vindt plaats door middel van een dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) zonder garage. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid telt een parkeerplaats op eigen terrein als 0,5 parkeerplaats. Dat maakt dat de 36 parkeerplaatsen op eigen

terrein in de parkeerbalans meetellen als 18 parkeerplaatsen. Samen met de 45 openbare parkeerplaatsen levert dat een totaal parkeeraanbod van 63 parkeerplaatsen op. Gelet op de totale parkeerbehoefte voor de plannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a van 63 parkeerplaatsen bevatten de plannen voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect parkeren voldoende in dit plan is gewaarborgd.

## 2. Verkeersbewegingen

Reclamant stelt dat er ter gevolge van de ontwikkelingen tezamen een ontoelaatbare toename van het aantal verkeersbewegingen ontstaat. Reclamant onderschrijft niet de conclusies van het uitgevoerde verkeersonderzoek en stelt onder meer dat de Oost Kinderdijk geen landelijk karakter heeft en er geen sprake is van vrijliggende fietspaden. Concreet vraagt reclamant het volgende:

- 1) Wat is de actuele prognose met betrekking tot het aantal te verwachte verkeersbewegingen na realisatie van alle plannen (Bockhorn, Oost Kinderdijk 209, Mercon Kloos, Oost Kinderdijk 139-141 en Oost Kinderdijk 187a)?
- 2) Wat is de reden dat u niet zorgt dat het aantal verkeersbewegingen binnen de maximaal toegestane capaciteit van overtuigen per etmaal blijft?
- 3) Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de effecten van het ontwikkelen van alle plannen op de verkeersveiligheid van de dijken bij calamiteiten?
- 4) Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de effecten van alle plannen op de leefbaarheid rondom de projecten?
- 5) Welke maatregelen neemt de gemeente om de verkeersveiligheid en leefbaarheid rondom de projecten niet af te laten nemen?

### Reactie gemeente:

Zoals in de haalbaarheidsonderzoeken van de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a is opgenomen, wordt ingeschat dat sprake zal zijn van een toename van circa 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkelingen. Dit verkeer verdeeld zich over beide richtingen op de Oost Kinderdijk. Uit de verkeersgegevens van de Oost Kinderdijk volgt dat de huidige etmaalintensiteit circa 8.000 motorvoertuigen per weekdag bedraagt. Bij dit plan zal de toename niet meer zijn dan 4 à 5%. De ervaring leert dat een dergelijk percentage lager is dan de fluctuaties van de verkeersintensiteit op de Oost Kinderdijk over de dagen van de week en de verschillende seizoenen in het jaar. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkelingen gaat op in het bestaande verkeersbeeld en is dermate beperkt dat deze toename als niet waarneembaar is en zodoende ook geen negatieve invloed heeft op de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Aanvullende maatregelen zijn daarom niet van toepassing.

## 3. Verkeersveiligheid

Verder is reclamant van mening dat de veiligheid van wandelaars en fietsers in het geding komt nu er niet veilig vanaf de uitrit overgestoken kan worden naar het tegenovergelegen fietspad en het recreatiegebied.

Reactie gemeente:

Als gevolg van de plannen ontstaan er geen wijzigingen in de oversteekmogelijkheden voor wandelaars en fietsers. Voor de toekomstige bewoners geldt dat zij net zoals de andere omwonenden rondom het plangebied op dezelfde wijze het tegenovergelegen fietspad kunnen gebruiken. Omdat de nieuwe ontsluitingsroute over voldoende opstelruimte beschikt om de Oost Kinderdijk te betreden zijn we niet van mening dat hier sprake is van een situatie die niet in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

4. Uitzicht

Reclamant is van mening dat de toekomstige woningen op de plaats van de kassen het vrije uitzicht ernstig zal gaan belemmeren.

Reactie gemeente:

In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Wij kunnen niet uitsluiten dat reclamant als gevolg van de ontwikkeling hier veranderingen in zal ondervinden, maar zijn daarbij niet van mening dat een situatie zal ontstaan die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

5. Dorps karakter

Reclamant vindt het ontwerp grotendeels aansluiten bij het dorps karakter van Alblasserdam door de toepassing van schuine kappen. Een deel van het appartementencomplex heeft echter geen schuine kap en is daarom te kolossaal. Reclamant zou hier ook graag een schuine kap zien.

Reactie gemeente:

Opgemerkt wordt dat deze zienswijze geen betrekking heeft op het bestemmingsplan voor de locatie Oost Kinderdijk 187a, maar op de locatie Oost Kinderdijk 137-145. Reclamant heeft eveneens tegen die ontwikkeling een zienswijze kenbaar gemaakt en hebben wij op die plek beantwoord.

6. Tuinen

Reclamant is benieuwd of er is nagedacht over de erfafrastering en hoe een wildgroei aan verschillende schuttingen wordt voorkomen.

Reactie gemeente:

Aan de voorzijde van de ontwikkeling is de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarin is vastgelegd dat erf- en terreinafscheidingen op de gronden voor de gevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mogen bedragen. Een specifieke keuze voor erfafscheidingen is vooralsnog niet gemaakt, maar wij zijn het met reclamant eens dat het onwenselijk is om een wildgroei aan allerlei erfafscheidingen te krijgen. De ontwikkelende partij zal bij de realisatie van het plan dan ook zorgdragen dat er sprake is van uniformiteit wat betreft erfafscheidingen. Echter kan niet worden voorkomen dat toekomstige eigenaren hier in de loop der jaren aanpassingen in aanbrengen – dat is namelijk in heel Nederland vergunningvrij toegestaan. Dat geldt dus voor iedere situatie in Alblasserdam. Met een bestemmingsplan kan dat niet worden voorkomen.

## 7. Geluid

Door dit plan zal er sprake zijn van een toename aan autobewegingen. Reclamant geeft aan dat de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan de dijk toe zal nemen en vraagt hoe groot deze toename is.

### Reactie gemeente:

Zoals in de haalbaarheidsonderzoeken van de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a is opgenomen, wordt ingeschat dat sprake zal zijn van een toename van circa 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkelingen. Uit de verkeersgegevens van de Oost Kinderdijk volgt dat de huidige etmaalintensiteit circa 8.000 motorvoertuigen per weekdag bedraagt. Uit de Wet geluidhinder is af te leiden dat bij een toename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename van circa 40%. Bij dit plan zal de toename niet meer zijn dan 4 à 5%. Er is dus geen sprake van een merkbare geluidstoename.

## 8. Waterhuishouding

Reclamant vraagt of is nagedacht over de waterhuishouding van de nieuwe situatie en hoe is gewaarborgd dat deze ten opzichte van de huidige situatie niet verslechterd. Reclamant vraagt of het mogelijk is om een tweetal bestaande sloten met elkaar in verbinding te brengen.

### Reactie gemeente:

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinging te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering



in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt met deze informatie aangevuld/geactualiseerd.

9. Afvalinzameling

Reclamant is benieuwd of de wijze van afvalinzameling al bekend is.

Reactie gemeente:

De wijze van afvalinzameling betreft een uitvoeringsaspect wat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Op dit moment is ook nog niet bekend hoe de afvalinzameling zal plaatsvinden. Dit wordt in de verdere uitwerking van de plannen bepaald.

10. Nulmeting

Tot slot geeft reclamant aan dat de ontwikkelaar heeft toegezegd voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden een nulmeting uit te voeren bij de omliggende woningen om eventuele schade als gevolg van het project te objectief te kunnen monitoren. Reclamant vraagt of de gemeente het er mee eens is dat de bewoners kunnen bepalen welke onafhankelijke partij de meting uitvoert.

Reactie gemeente:

De procedure voor het planologische regime staat los van de uitvoering, zijnde de werkzaamheden die met het feitelijke realiseren van de ontwikkeling te maken hebben. De keuze wat betreft de partij die de genoemde nulmeting zal uitvoeren is iets tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Wij verwachten dat daar in gezamenlijkheid een goede keuze in kan worden gemaakt waar alle betrokken partijen mee in kunnen stemmen. De gemeente kan en mag daar in niet sturen.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door middel van een actualisatie/aanpassing van de parkeerregeling in de regels en de parkeer- en waterparagraaf in de toelichting.

## 4.7 Zienswijze 7

***Inhoud zienswijze***

1. Bebouwen kavel

Reclamanten zijn van mening dat zij ook op hun kavel een extra woning/mantelzorgwoning mogen realiseren nu op de gronden van de achterburen die zijn aangekocht door de ontwikkelende partij ook gebouwd wordt. Daarnaast willen zij graag een reactie op hun verzoek.

Reactie gemeente:

De zienswijze van reclamant heeft geen betrekking op één van de bestemmingsplannen. Deze reactie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Ingediende verzoeken voor ruimtelijke ontwikkelingen worden via de gebruikelijke route voorzien van een reactie.

## 2. Participatie

Reclamant betreurt het dat er geen bewonersparticipatie is geweest.

### Reactie gemeente:

Volgens de Algemene wet bestuursrecht dient het ontwerp van een besluit, in deze het bestemmingsplan, voor een periode van zes weken ter inzage te liggen. Vervolgd door de terinzagelegging tijdens de beroepsprocedure. Participatie is niet verplicht gesteld door wetgeving. Hoewel het niet verplicht is, hebben er meerdere bewonersavonden plaatsgevonden waar de initiatiefnemer bij aanwezig was om vragen te beantwoorden omtrent de beoogde ontwikkelingen. Dit is een vorm van participatie. Daarbij komt dat de ontwikkelende partij reeds jaren in gesprek is met de omgeving over de voorgenomen ontwikkeling en dit ook in de media is vermeld.

## 3. Documentatie

In de zienswijze wordt aangegeven dat reclamanten graag documentatie ontvangen betreffende het voorgenomen plan.

### Reactie gemeente:

Documentatie betreffende het beoogde plan is nog niet voorhanden. Tijdens de bestemmingsplanprocedure waarin het planologische regime wordt geregeld is dat ook nog niet noodzakelijk. Op het moment dat een omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen wordt aangevraagd zijn deze documenten aan de orde en kunnen deze ook worden ingezien. Verder is via de projectwebsite <https://www.dendijck.nl/> aanvullende informatie terug te vinden.

## 4. Contact initiatiefnemer

Reclamant geeft aan dat er contacten zijn geweest met de initiatiefnemer en omwonenden en dat er gesproken is over schadevergoedingen.

### Reactie gemeente:

De gemeente is geen partij bij de gesprekken van de initiatiefnemer met omwonenden. Dit staat dan ook buiten de bestemmingsplanprocedures.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 4.8 **Zienswijze 8**

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Landgoedbiotoop

Reclamant wijst op het feit dat het plangebied deels onderdeel uitmaakt van een landgoedbiotoop van de provincie en is van mening dat de beoogde woningbouwontwikkeling hiermee niet te verenigen is.

Reactie gemeente:

De beoogde ontwikkeling ligt inderdaad gedeeltelijk binnen een door de provincie aangewezen landgoedbiotoop. Omdat het provinciale beleid aangeeft dat binnen deze waarde gebouwd mag worden, indien er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop, is door Stichting in Arcadië een tuinhistorische verkenning uitgevoerd en vervolgens een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld (bijlagen 2 en 3 bij de toelichting). Daarbij is gekeken naar onder meer of er waarden en kenmerken van de landgoedbiotoop zijn waar de ontwikkeling rekening mee dient te houden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de gronden van het plangebied die binnen de landgoedbiotoop liggen ver buiten de historische aanleg liggen en dat met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop. Het enige waarmee rekening dient te worden gehouden is dat het kavel ten noorden open blijft en niet wordt bebouwd. Zoals ook blijkt uit de verbeelding behoren deze gronden niet tot het plangebied.

2. Bouwhoogte

Volgens reclamant is de gekozen goothoogte van 7 meter met bouwhoogte van 13 meter te hoog en is het altijd de bedoeling geweest om ter plaatse woningen te realiseren met een bouwhoogte van 7 meter en goothoogte van 4 meter.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar de gekozen maximum bouwhoogte van 13 meter in relatie tot het voorgenomen bouwplan. In het vast te stellen bestemmingsplan brengen we de bouwhoogte terug tot maximaal 11 meter. Dit is een bouwhoogte die past bij de ontwikkeling van een grondgebonden woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kapconstructie. Voor de gronden direct ten oosten van de entree van het plangebied geldt dat we de maximum goothoogte terugbrengen naar 4 meter en de bouwhoogte naar 10 meter. Dit past bij een grondgebonden woning, bestaande uit één bouwlaag met kapconstructie. Zo sluit het bestemmingsplan beter aan bij de planopzet met bijbehorende woningtypes, zoals ook goedgekeurd door de erfgoedcommissie. Door de randen van het plangebied landschappelijk in te richten en hier ruimte te bieden voor waterstructuren is in nauwe samenspraak met de belangenbehartigers in het gebied een goede balans gevonden tussen woningbouw en het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur op deze locatie. De navolgende afbeelding laat in rood-wit de beoogde maatvoering in het vast te stellen bestemmingsplan zijn.



### 3. Ontsluiting

Reclamant is van mening dat de nieuwe uitrit binnen het plan onwenselijk is, omdat er gemakkelijk gebruik gemaakt kan worden van bestaande uitritten. De nu beoogde uitrit heeft een slecht uitzicht en zal leiden tot verkeersrisico's. Verder is reclamant van mening dat hulpdiensten de infrastructuur niet mogen gebruiken en de parkeerplaatsen niet openbaar zijn, omdat het mandeling eigendom wordt. Daarom moet de gemeente eigenaar worden van de infrastructuur.

#### Reactie gemeente:

De stellingname van reclamant dat gebruik gemaakt kan worden van bestaande uitritten delen we niet. De enige bestaande uitrit die met het plangebied in verband kan worden gebracht, is de uitrit tussen de appartementengebouwen Noordstaete I en II. Deze uitrit is vanwege de beperkte ruimte verkeerskundig ongeschikt als ontsluitingsmogelijkheid.

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen heeft een verdere uitwerking van de bouwplannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a plaatsgevonden. Daarbij is ook gekeken naar een verdere uitwerking van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Vanwege het te overbruggen hoogteverschil en het realiseren van een prettige, overzichtelijke en verkeersveilige situatie heeft dit geleid tot een optimalisatie van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Navolgende afbeelding laat zien dat de ontsluiting nu meer in een bocht is vormgegeven en iets oostelijker is komen te liggen. We zijn van mening dat met deze opzet sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen voor Oost Kinderdijk 137-145 en 187a worden op dit punt aangepast.



Aangepast ontwerp Oost Kinderdijk 137-145 en 187a (Bron: Lindeloof tuin- en landschaps-architecten BV).

De vraag of de gronden een openbaar of mandelig eigendoms karakter krijgen, is geen aspect wat in het bestemmingsplan aan bod komt. Daarbij komt dat de Wegenverkeerswet in Nederland de basis vormt voor alle verkeersregels.

#### 4. Bouwvlak en bouwhoogte

Reclamant stelt dat op de verbeelding geen bouwvlakken maar nog verontrusterder geen bouwhoogte is aangegeven.

##### Reactie gemeente:

Op de verbeelding is wel degelijk een bouwvlak aangegeven waar de beoogde woningen binnen geplaatst moeten worden. Daarnaast is op de verbeelding ook de maatvoering aangegeven in de vorm van een maximum bouwhoogte en een maximum goothoogte. Tevens is de achterzijde van de woonpercelen voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang', waar ter plaatse geen bouwwerken zijn toegestaan, met uitzondering van maximaal één vlonder per bouwperceel van maximaal 16 m<sup>2</sup>.

#### 5. Watercompensatie

Reclamant vraagt hoe de watercompensatie in het plan is geregeld.

##### Reactie gemeente:

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op

de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt met deze informatie aangevuld/geactualiseerd.

#### 6. Bomen

Reclamant is van mening dat de ontwikkeling niet voorziet in de versterking van het groen.

#### Reactie gemeente:

Wanneer de bestaande en beoogde situatie met elkaar vergeleken worden, zoals navolgende tabel laat zien, is af te leiden dat de hoeveelheid vierkante meter groen in de beoogde situatie gelijk blijft aan de bestaande situatie. De hoeveelheid water neemt iets toen en het verhard oppervlak neemt af. Gelet op deze situatie is wat ons betreft sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel	Bestaand (m2)	Nieuw (m2)
Plangebied	13.000	13.000
Verhard oppervlak (dak en terrein)	5.200	4.900
Water	1.500	1.800
Groen	6.300	6.300

#### **Aanpassing bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door de maximum goot-/bouwhoogte op de verbeelding aan te passen en de waterparagraaf in de toelichting te voorzien van een actualisatie/aanpassing. Naar aanleiding van de aangepaste vormgeving van de ontsluitingsweg is de verbeelding zodat aangepast dat het plangebied gedeeltelijk is verkleind zodat de volledige ontsluitingsroute tot het bestemmingsplan voor de locatie Oost Kinderdijk 187a behoort.

## 4.9 Zienswijze 9

### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Waterberging

Reclamant vraagt om de toename aan verharding verder in de toelichting te onderbouwen met een verhardingsbalans. Ook wil reclamant graag in overleg redenen over de beoogde watercompensatie in C-water om zodoende een robuuste waterhuishoudkundige situatie te kunnen realiseren.

#### Reactie gemeente:

De waterhuishouding voor de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en Oost Kinderdijk 187a is gezamenlijk bestudeerd en uitgewerkt. Daaruit volgt dat het verhard oppervlak binnen het plan Oost Kinderdijk 137-145 richting de toekomst met circa 400 m<sup>2</sup> zal toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van het dak en terrein zal middels een nieuw aan te leggen hoofdriool worden afgevoerd naar het open water in het plan van de Oost Kinderdijk 187a. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het vuilwater zal worden verzameld middels een nieuw aan te leggen hoofdriool en via een nieuw te plaatsen vuilwatergemaal afvoeren op de gemeentelijke hoofdriolering in de Oost Kinderdijk. Het regenwater van de woningen en alle terreinverharding zal worden verzameld via een nieuw te leggen hoofdriool en worden afgevoerd op het nieuw aan te leggen open water aan de west- en noordzijde van het plangebied. In dit plandeel vinden aanpassingen aan open water plaats omdat er bestaand open water wordt gedempt en nieuw open water wordt gerealiseerd. Het bestaande open water aan de zuid- en oostzijde wordt (deels) gedempt. In de nieuwe situatie wordt er extra open water gerealiseerd aan de west- en noordzijde. Het nieuwe open water wordt aangesloten op het bestaande open water en krijgt daarmee hetzelfde gereguleerde waterpeil. Ter plaatse Pijlstoep 26 zijn twee nieuwe duikers voorzien om het open water ook in de nieuwe situatie met elkaar in bevinding te houden. Voor de Oost Kinderdijk 187a geldt dat het verhard oppervlak richting de toekomst zal afnemen met circa 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Daarmee kan worden voorzien in de wateropgave vanuit de Oost Kinderdijk 137-145. Het plan is zodanig opgezet dat de C-watergangen middels een maaiboot te onderhouden zijn. In het plan is een keermogelijk voor de maaiboot en een inlaatplaats voorzien. Met de belangenbehartigers in het gebied is een schriftelijke overeenkomst gemaakt over de overdracht en het beheer en onderhoud van het open water. Het onderhoud is daarmee ons inziens gegarandeerd. De complete waterhuishouding wordt samen met de riolering in de civieltechnische voorbereidingsfase verder uitgewerkt. De waterparagraaf wordt met deze informatie aangevuld/geactualiseerd.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door middel van een actualisatie/aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting.

## 4.10 Zienswijze 10

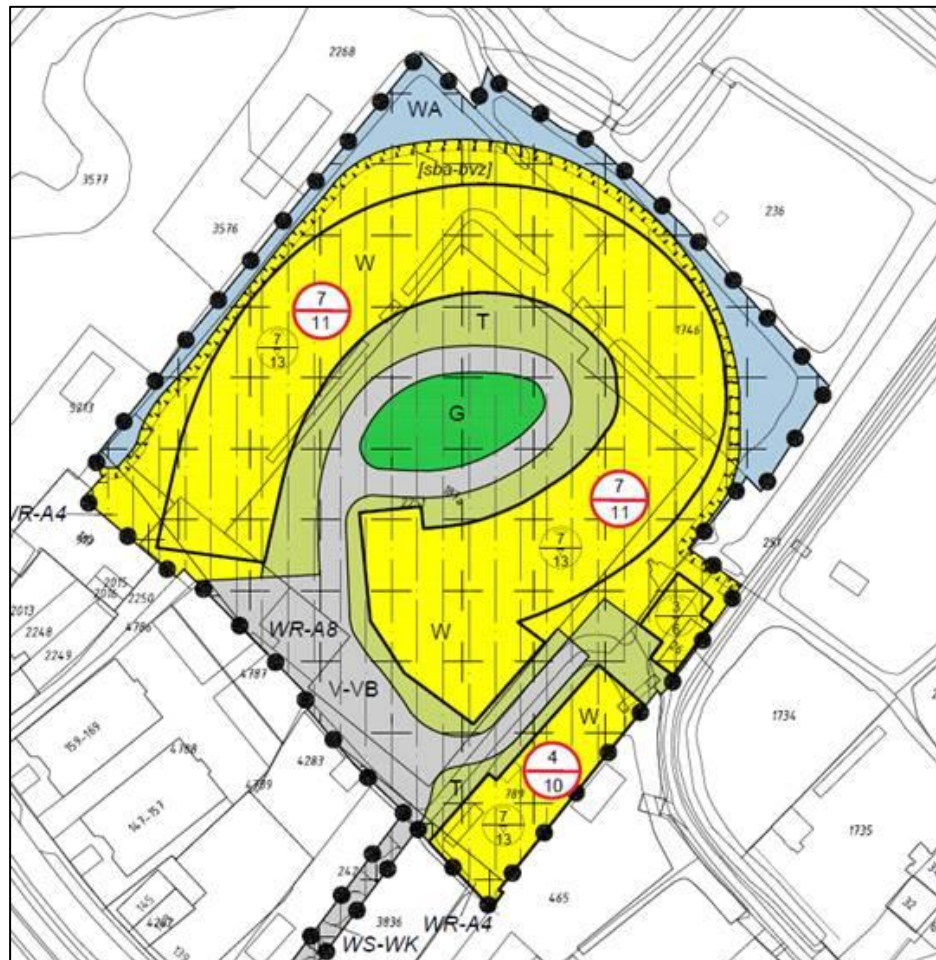
### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Bouwhoogte

Reclamant kan zich niet verenigen met een maximale bouwhoogte van 13 meter en stelt een maximale bouwhoogte van 10 meter voor gezien het overgangsg gebied naar de Groene Long van Alblasserdam.

#### Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar de gekozen maximum bouwhoogte van 13 meter in relatie tot het voorgenomen bouwplan. In het vast te stellen bestemmingsplan brengen we de bouwhoogte terug tot maximaal 11 meter. Dit is een bouwhoogte die past bij de ontwikkeling van een grondgebonden woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kapconstructie. Voor de gronden direct ten oosten van de entree van het plangebied geldt dat we de maximum goothoogte terugbrengen naar 4 meter en de bouwhoogte naar 10 meter. Dit past bij een grondgebonden woning, bestaande uit één bouwlaag met kapconstructie. Zo sluit het bestemmingsplan beter aan bij de planopzet met bijbehorende woningtypes, zoals ook goedgekeurd door de erfgoedcommissie. De onderstaande afbeelding laat in rood-wit de beoogde maatvoering in het vast te stellen bestemmingsplan zijn.





2. Rookkanalen

Reclamant verzoekt wegens de te verwachten hinder om een verbod op te nemen op het aanleggen van rookkanalen voor houtstook.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om duurzaamheidsaspecten, waaronder de wijze van verwarming van woningen, vast te leggen. In de Algemene Plaatselijke Verordening kan een dergelijke wens wel vastgelegd worden. Daarom kan niet tegemoet gekomen worden aan de wens van reclamant.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door de maximum goot-/bouwhoogte op de verbeelding aan te passen.

## 4.11 Zienswijze 11

***Inhoud zienswijze***

1. Bomenkap

Reclamant geeft aan dat de ontwikkelende partij gestart is met de kap van vergunningplichtige bomen in het plangebied en maakt zijn ongenoegen hierover kenbaar.

Reactie gemeente:

Wij zijn het met reclamant eens dat het kappen van bomen volgens de regels moet plaatsvinden. Die regels zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het bestemmingsplan bevat hierover geen regels. Voor zover er bomen zijn gekapt zonder de vereiste vergunning, is initiatiefnemer er op gewezen dat die vergunning nog moet worden aangevraagd.

2. Voetpad

Reclamant geeft in de zienswijze aan dat zij ervoor pleit dat het voetpad van De Pijlstoep naar de Van Hogendorpweg in gemeentelijk eigendom komt.

Reactie gemeente:

Het voetpad ligt buiten de begrenzing van het plangebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. De initiatiefnemer en/of de gemeente is/zijn niet voornemens om de huidige situatie ter plaatse te veranderen. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om eigenaar te worden van het voetpad.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 4.12 Zienswijze 12

### *Inhoud zienswijze*

#### 1. Ruimtelijke kwaliteit

Reclamant geeft aan dat in het provinciaal beleid het uitgangspunt geldt dat de ruimtelijke kwaliteit bij een ontwikkeling tenminste gelijk moet blijven en is van mening dat daar in voorliggende situatie niet aan wordt voldaan. Zo deelt reclamant niet de stellingname dat in deze situatie sprake is van ‘inpassing’, omdat de gebiedsidentiteit wel aangepast zou worden en onvoldoende ingespeeld wordt op de groene omgeving. Ook wijkt de beoogde bebouwing qua aard en schaal af van de huidige situatie. Reclamant stelt dan ook dat sprake is van ‘transformeren’. Daarbij geldt dat de ontwikkeling in strijd is met de volgende richtpunten:

- 1) Stedelijke groen- en waterstructuur: Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.
- 2) Linten: Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- 3) Rivierdijk: Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.

Reclamant geeft aan dat het toekomstige woongebied groter is dan het huidige kassencomplex en dat daarmee de stedelijke groen en waterstructuur wordt verzwakt in plaats van wordt versterkt. Daarnaast zorgt de gehanteerde maximum bouwhoogte van 13 meter voor te grote bouwvolumes die op deze plek niet passend is. Er wordt dan ook niet aangesloten op het punt dat in de linten aangesloten moet worden op de huidige korrel, de transparantie van het lint en de historische gaafheid van het lint. Bij de woningbouwontwikkeling dient volgens reclamant rekening te worden gehouden met de doorzichten en een beperkte maat van de bebouwing. De bebouwing moet aansluiten bij de karakteristieken van de parkachtige omgeving.

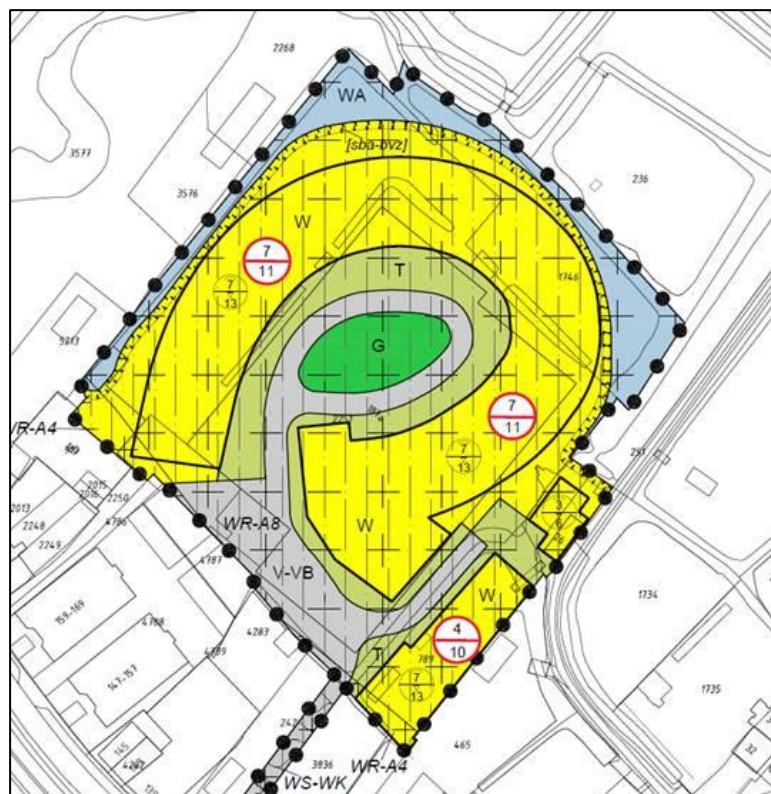
#### Reactie gemeente:

We zijn het met reclamant eens dat het voor deze ontwikkeling passender is om te stellen dat sprake is van transformeren in plaats van inpassen. Dat neemt niet weg dat in de totstandkoming van dit plan rekening is gehouden met de geschetste richtpunten van reclamant.

- 1) Door het verdwijnen van het kassencomplex ontstaat er ruimte voor wonen aan de rand van het parklandschap. Daarbij zorgen we ervoor dat de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo met circa 300 m<sup>2</sup> zal afnemen. Daarnaast wordt er in dit plan 300 m<sup>2</sup> meer open water gegraven dan er wordt gedempt. Niet alleen breiden we de waterfunctie in het plangebied uit, ook zorgen we ervoor dat de bestaande structuur aan de randen van het plangebied kwalitatief wordt verbeterd. We richten deze randen landschappelijk in en bieden hier ruimte voor waterstructuren met natuurvriendelijke oevers. Deze inrichting is in nauwe samenspraak met de belangbehartigers in het gebied vormgegeven. Zo hebben we een goede balans gevonden tussen woningbouw en het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur op deze locatie. De natuurvriendelijke oevers worden ingericht met

wilgen waardoor een harde achterkant tussen de woonpercelen en het parklandschap wordt voorkomen. De toekomstige Vereniging van Eigenaren zal er op toezien dat het groen toe wasdom komt en in stand wordt gehouden. In het bestemmingsplan hebben we deze gronden voorzien van een aanduiding om een bebouwingsvrije zone te regelen, waar uitsluitend één vlonder per bouwperceel is toegestaan. We zijn daarbij van mening dat de overgang naar het omliggende parklandschap op een meer zorgvuldige en kwaliteitsvolle manier plaatsvindt dan in de huidige situatie het geval is. Daarom zijn we niet van mening dat de stedelijke groen- en waterstructuur wordt verzwakt, zoals reclamant stelt.

2+3) Naar aanleiding van de zienswijzen is opnieuw gekeken naar de gekozen maximum bouwhoogte van 13 meter in relatie tot het voorgenomen bouwplan. In het vast te stellen bestemmingsplan brengen we de bouwhoogte terug tot maximaal 11 meter. Dit is een bouwhoogte die past bij de ontwikkeling van een grondgebonden woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kapconstructie. Voor de gronden direct ten oosten van de entree van het plangebied geldt dat we de maximum goothoogte terugbrengen naar 4 meter en de bouwhoogte naar 10 meter. Dit past bij een grondgebonden woning, bestaande uit één bouwlaag met kapconstructie. Zo sluit het bestemmingsplan beter aan bij de planopzet met bijbehorende woningtypes, zoals ook goedgekeurd door de erfgoedcommissie. De navolgende afbeelding laat in rood-wit de beoogde maatvoering in het vast te stellen bestemmingsplan zijn.



Het bebouwingsbeeld langs de Oost Kinderdijk gaat ook uit van één en twee bouwlagen met kap, maar wordt ook afgewisseld door grootschaligere bebouwingen als appartementen in 5 bouwlagen. Het beoogde woningbouwprogramma is daarmee ondergeschikt aan het woningbouwprogramma langs de dijk. Dit beeld

wordt nog eens versterkt doordat de woningen fors lager liggen. De tweedelijns bebouwing achter de dijk ten noordwesten van het plangebied kent soortgelijke bebouwingmassa's als in dit plan beoogd. Ter plaatse van bijvoorbeeld de "Noord en Landzicht" (= een straat iets verderop) en de W.B. van der Veldenstraat is de bebouwing ook uitgevoerd in twee lagen met een kap en een bouwhoogte van ca. 11 meter.

Karakteristiek zijn de doorzichten tussen de gebouwen van het lint langs de dijk. Conform dit principe is ook de ontsluiting van het project ontworpen als een afrit vanaf de dijk die zicht biedt op het groen van de lagergelegen woonwijk. Onderaan de afrit wordt een markante boom gerealiseerd zodat dit groene beeld wordt waargemaakt. Gelet op het voorgaande zijn we van mening dat we aansluiten op de richtpunten ten aanzien van de linten en rivierdijk.

## 2. Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Reclamant is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling niet is voorzien in bestaand stedelijk gebied, omdat verspreid liggende kassen volgens de provinciale omgevingsverordening niet worden gezien als bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan moet daarom op dit aangepast worden aangevuld worden met een goede onderbouwing waarom de woningen niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

### Reactie gemeente:

In lijn met het verzoek van reclamant zullen we de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aanpassen. Daarbij geldt dat Alblisserdam een opgave heeft om circa 780 nieuwe woningen te realiseren. Op dit moment heeft de gemeente woningbouwplannen in de planning staan met 547 woningen. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van dit genoemde aantal. Dat maakt dat er in Alblisserdam nog gezocht moet worden naar nieuwe woningbouwplannen voor circa 240 woningen. Gelet op het voorgaande is het gerechtvaardigd om op voorliggende locatie woningen te realiseren.

### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie door de maximum goot-/bouwhoogte op de verbeelding aan te passen en de paragraaf met betrekking tot het provinciaal beleid in de toelichting te voorzien van een actualisatie/aanpassing.

## 4.13 **Zienswijze 13**

### ***Inhoud zienswijze***

#### 1. Milieueffectrapportage

Reclamant geeft aan een zienswijze in te willen dienen tegen het besluit van burgemeester en wethouders hebben dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Volgens reclamant is grote milieuoverlast te voorzien als gevolg van de mogelijkheid van rookkanalen in de te realiseren woningen. Reclamant heeft niet als doel om met deze zienswijze een m.e.r.-procedure op te starten,

maar wil aangeven dat de schoorstenen van houtkachels of openhaarden grote gevolgen heeft voor de gezondheid. Bij reclamant bestaat de wens om vastgelegd te hebben dat, ook na bouw en oplevering, geen rookkanalen kunnen worden aangebracht en het gebruik van houtkachels niet wordt toegestaan. De Algemene Plaatselijke Verordening biedt hier volgens reclamant mogelijkheden in.

Reactie gemeente:

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Indienen van een zienswijze is ook niet mogelijk. Belanghebbenden kunnen hun bezwaren tegen het besluit kenbaar maken in het kader van de wettelijke procedure waarvoor het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen. In dit geval in het kader van de ter inzagelegging van de bestemmingsplanprocedure van bijbehorend ontwerpbestemmingsplan 'Alblasserdam, Oost Kinderdijk 187a'. Los van dit procedurele aspect is het bestemmingsplan niet het juiste instrument om duurzaamheidsaspecten, waaronder de wijze van verwarming van woningen, vast te leggen. Via de door reclamant aangestipte Algemene Plaatselijke Verordening kan inderdaad wel een verbod op houtkachels vastgelegd worden.

**Aanpassing bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

## 4.14 Zienswijze 14

**Inhoud zienswijze**

1. Bekendmaking

Reclamant geeft aan dat in de publicatie in de Staatscourant van 30 december 2020 een aankondiging is gedaan dat het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Volgens reclamant is dat niet het geval en kan daarom geen goed gemotiveerde zienswijze worden opgesteld.

Reactie gemeente:

Zoals in paragraaf 1.2 reeds toegelicht zijn de ontwerpbestemmingsplannen met bijbehorende stukken opnieuw gepubliceerd en vanaf donderdag 25 februari 2021 tot donderdag 8 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegd. Dat maakt dat de gevolgde procedure op correcte wijze is gevolgd en een ieder de gelegenheid heeft gehad om een goed gemotiveerde zienswijze op te stellen.

2. Woongenot

Reclamant is van mening dat het plan het woongenot aantast. Het plangebied is nu een natuurgebied waar het in de avond donker blijft. Door het plan verdwijnt de natuur en worden bomen gekapt waar veel vogels in wonen.

Reactie gemeente:

Het plangebied is in de huidige situatie voorzien van een agrarische dan wel recreatiebestemming. Een natuurbestemming is in het plangebied niet aanwezig.

Mede daarom zijn wij niet van mening dat het plangebied getypeerd kan worden als natuurgebied. Dat neemt niet weg dat rondom het huidige kassencomplex inderdaad sprake is van een natuurlijke inrichting met bomen. De kap van bomen zal inderdaad noodzakelijk zijn om het beoogde woningbouwplan te kunnen realiseren. Als onderdeel van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgeteld waarin gekeken is hoe de toekomstige woningen op een zo optimaal mogelijke manier aan kunnen sluiten op de groene en waterrijke omgeving van het plangebied. Van een grote hoeveelheid licht zal geen sprake zijn. Wij zijn van mening dat we met dit landschappelijk inrichtingsplan een goede inpassing van de woningen in de omgeving kunnen waarborgen en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Geluidsoverlast

Bij reclamant zijn zorgen dat het plan voor geluidsoverlast zal zorgen als gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens reclamant is er geen akoestisch onderzoek gedaan, waardoor het plan niet goed is onderbouwd.

Reactie gemeente:

Zoals in de haalbaarheidsonderzoeken van de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a is opgenomen, wordt ingeschat dat sprake zal zijn van een toename van circa 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkelingen. Uit de verkeersgegevens van de Oost Kinderdijk volgt dat de huidige etmaalintensiteit circa 8.000 motorvoertuigen per weekdag bedraagt. Uit de Wet geluidhinder is af te leiden dat bij een toename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename van circa 40%. Bij dit plan zal de toename niet meer zijn dan 4 à 5%. Er is dus geen sprake van een merkbare geluidstoename.

4. Parkeeroverlast

Volgens reclamant is er op dit moment al onvoldoende parkeerruimte op de Kinderdijk. Met de komst van de woningen zal de overlast nog groter worden. Een onderzoek naar de parkeerbehoefte is volgens reclamant noodzakelijk. Verder vraagt reclamant om met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen.

Reactie gemeente:

De reactie van reclamant richt zich op een bestaande parkeerproblematiek. Met voorliggend plan hoeft de problematiek niet opgelost te worden. Daarbij komt dat de ontwikkelingen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a gezamenlijk in voldoende parkeervoorzieningen voorzien om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan is reeds een parkeerregeling opgenomen. Daarin is onder meer geregeld dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden, conform de parkeernormen van Alblasterdam, en dat deze parkeergelegenheid in stand gehouden moet worden.

## 5. Verkeersdruk

Als gevolg van het plan zullen meer verkeersbewegingen ontstaan. Naar mening van reclamant voorziet het bestemmingsplan onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

### Reactie gemeente:

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen heeft een verdere uitwerking van de bouwplannen aan de Oost Kinderdijk 137-145 en 187a plaatsgevonden. Daarbij is ook gekeken naar een verdere uitwerking van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Vanwege het te overbruggen hoogteverschil en het realiseren van een prettige, overzichtelijke en verkeersveilige situatie heeft dit geleid tot een optimalisatie van de vormgeving van de ontsluitingsweg. Navolgende afbeelding laat zien dat de ontsluiting nu meer in een bocht is vormgegeven en iets oostelijker is komen te liggen. We zijn van mening dat met deze opzet sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen voor Oost Kinderdijk 137-145 en 187a worden op dit punt aangepast.



*Aangepast ontwerp Oost Kinderdijk 137-145 en 187a (Bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten BV).*

## 6. Inkijk

Reclamant geeft aan dat het plan een inbreuk doet op de privacy vanwege de inkijk. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te kunnen beschermen. Reclamant noemt daarbij een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte en vraagt om de aanleg en instandhouding van deze groenstrook ook in de planregels op te nemen.

Reactie gemeente:

Zoals uit de landschappelijke inpassing van het plangebied volgt wordt tussen het plangebied en de bestaande woningen aan de Oost Kinderdijk voorzien in een afschermende groenstrook. In het vast te stellen bestemmingsplan hebben we deze groenstrook ook voorzien in de bestemming 'Groen', zodat voor reclamant helder is dat op deze plek geen woningen gerealiseerd zullen worden.

7. Uitzicht

Momenteel heeft reclamant uitzicht over bomen. De huidige kassen nemen slechts een deel van het uitzicht weg. Na uitvoering van het plan zal reclamant zich hebben op de woningen en andersom. Reclamant is van mening dat het plan aangepast moet worden om het vrije uitzicht zo veel te behouden.

Reactie gemeente:

In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Wij kunnen niet uitsluiten dat reclamant als gevolg van de ontwikkeling hier veranderingen in zal ondervinden, maar zijn daarbij niet van mening dat een situatie zal ontstaan die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

8. Lichthinder

Volgens reclamant zal het plan zorgen voor een sterke toename van licht in de omgeving. Lichthinder is slecht voor de gezondheid en kan negatieve effecten tot gevolg hebben, zoals ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap. Reclamant vraagt om in het plan met een voorwaardelijke verplichting te regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

Reactie gemeente:

In voorliggende situatie is lichthinder niet te verwachten. De ontwikkeling voorziet immers in woningbouw waarbij slechts reguliere lichtmasten langs de aan te leggen weg gerealiseerd zullen worden. Daarnaast is privéverlichting te verwachten bij de nieuwe woningen. Dergelijke verlichting is niet dusdanig van karakter dat lichthinder te verwachten is.

9. Planschade

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden. Reclamant vraagt daarom om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente:

Op basis van onder meer de resultaten van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat voorliggend plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Reclamant lijkt te zinspelen op alternatieven. Uit de zienswijze blijkt echter niet welke alternatieven er zouden zijn. Op grond van vaste rechtspraak is een verwijzing naar alternatieven alleen dan een argument als deze ook worden aangedragen en onderbouwd.<sup>5</sup> Bovendien moeten deze dan ook reëel zijn met het oog op de nastreefde ontwikkeling. Dit alles blijkt niet uit de zienswijze. Daarom vinden wij in

---

<sup>5</sup> ABRvS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:526, r.o. 8.3 en ABRvS 14 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2439, r.o. 13.3.



de zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen. Het staat reclamant uiteraard vrij om op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie. Naar aanleiding van de aangepaste vormgeving van de ontsluitingsweg is de verbeelding zodanig aangepast dat het plangebied gedeeltelijk is verkleind zodat de volledige ontsluitingsroute tot het bestemmingsplan voor de locatie Oost Kinderdijk 187a behoort. Tevens is de groene afscherming op de verbeelding voorzien van de bestemming 'Groen'.

## 5 Ambtshalve wijzigingen

We hebben geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Alblasserdam, Pijlstoep 31' abusievelijk de parkeernormen uit de basisnota uit 2017 zijn aangehouden en niet de normen uit de eindnota uit 2019. De toelichting en regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningen heeft deze aanpassing verder geen consequenties voor het plan.

## 6 Overzicht van wijzigingen

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen die voort zijn gekomen uit zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

### 6.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van ingekomen zienswijzen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan:

#### Pijlstoep 31

Op basis van de binnengekomen zienswijzen is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### Oost Kinderdijk 137-145

##### **Toelichting**

- De waterparagraaf (4.7) is aangepast en aangevuld als gevolg van de verdere uitwerking van de beoogde waterhuishoudkundige situatie.
- De planbeschrijving (2.2) is aangepast naar aanleiding van het verder uitwerken van het ontwerp met bijbehorende ontsluitingsweg.
- De paragraaf parkeren (4.11) is aangepast door gebruik te maken van het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid).

##### **Regels**

- De opgenomen parkeerregeling (artikel 15) is aangepast door naar het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid te verwijzen.

##### **Verbeelding**

- Het plangebied is iets verkleind als gevolg van de aanpassing van de ontsluitingsroute. De ontsluitingsroute is voorzien in het bestemmingsplan voor de Oost Kinderdijk 187a.
- De tuinbestemming aan de voorzijde is iets vergroot tot 4,20 meter.

#### Oost Kinderdijk 187a

##### **Toelichting**

- De waterparagraaf (4.7) is aangepast en aangevuld als gevolg van de verdere uitwerking van de beoogde waterhuishoudkundige situatie.
- De planbeschrijving (2.2) is aangepast naar aanleiding van het verder uitwerken van het ontwerp met bijbehorende ontsluitingsweg en het verlagen van de maximum goot- en bouwhoogte.
- De paragraaf parkeren (4.11) is aangepast door gebruik te maken van het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid).
- De toets aan het provinciaal beleid (3.2) is aangepast een verder aangevuld als motivatie dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

### **Regels**

- De opgenomen parkeerregeling (artikel 18) is aangepast door naar het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid te verwijzen.

### **Verbeelding**

- Het plangebied is iets vergroot als gevolg van de aanpassing van de ontsluitingsroute. Dit heeft er ook toe geleid dat één van de woonpercelen is voorzien van een grotere tuin en er extra parkeervoorzieningen centraal in het plan zijn aangewezen als verkeersbestemming.
- De maximum goot- en bouwhoogtes zijn aangepast.
- Er is een groenbestemming opgenomen om de afscherpende groenvoorziening grenzend aan de bestaande woningen aan de Oost Kinderdijk mogelijk te maken.

## **6.2 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan:

### Pijlstoep

#### **Toelichting**

- De paragraaf parkeren (4.11) is aangepast door gebruik te maken van het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid).

### **Regels**

- De opgenomen parkeerregeling (artikel 11) is aangepast door naar het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid te verwijzen.

### Oost Kinderdijk 137-145

Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld in dit bestemmingsplan.

### Oost Kinderdijk 187a

Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld in dit bestemmingsplan.