

Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Kloos”

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan met datum 30 maart 2021

Gemeente Alblasserdam

28 september 2021

1. INLEIDING

In deze 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' worden de ingekomen zienswijzen in het kader van ontwerpbestemmingsplan "Kloos" d.d. 30 maart 2021 van de gemeente Alblasserdam samengevat en beantwoord. Voordat inhoudelijk op de ontvangen zienswijzen wordt ingegaan, wordt eerst kort het verloop van de gevolgde procedure toegelicht (paragraaf 2). Daarna wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen reacties (paragraaf 3).

Vervolgens wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Als daartoe aanleiding is, is per reactie in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Los van de zienswijzen, zijn er ook zaken die de gemeente (al dan niet op aandragen van de ontwikkelaar) zelf wil doorvoeren in het bestemmingsplan. Dit worden de 'ambtshalve wijzigingen genoemd'. Hiervan wordt een overzicht gegeven in paragraaf 5.

In paragraaf 6 tot slot is een beknopt overzicht van alle wijzigingen opgenomen.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan "Mercon Kloos" toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Mercon Kloos" is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn, die liep van 28 maart 2019 tot en met 25 april 2019, is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De inspraak- en overlegreacties zijn in de eerder opgestelde "Nota inspraak en vooroverleg" (bijlage 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan) samengevat en beantwoord.

Ontwerpfase

De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en overlegreacties, en als gevolg van het nieuwe stedenbouwkundig plan, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Uiteraard is het bestemmingsplan, vanwege de verstreken tijd (3 jaar), ook grondig geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken – vanaf donderdag 22 april 2021 tot donderdag 3 juni 2021 – voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

De ontvangen zienswijzen worden in deze Nota zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Als daartoe aanleiding is, is per reactie in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. OVERZICHT ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ontvangen:

1. Zienswijze 1: Biokaas, ontvangen d.d. 31 mei 2021
2. Zienswijze 2: Rijkswaterstaat, d.d. 1 juni 2021
3. Zienswijze 3: Waterschap Rivierenland, d.d. 2 juni 2021
4. Zienswijze 4: Provincie Zuid-Holland, d.d. 1 juni 2021
5. Zienswijze 5: Gemeentelijke Erfgoedcommissie Alblasserdam, d.d. 2 juni 2021
6. Zienswijze 6: Diverse omwonenden West Kinderdijk, ontvangen d.d. 31 mei 2021
7. Zienswijze 7: Diverse omwonenden West Kinderdijk 153 en 155, ontvangen d.d. 3 juni 2021
8. Zienswijze 8: Omwonenden West Kinderdijk 281, ontvangen d.d. 3 juni 2021

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en zijn afkomstig van belanghebbenden, en zijn derhalve ontvankelijk.

9. Zienswijze 9: Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid, d.d. 3 juni 2021

De zienswijze van de Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid is niet ingediend binnen de termijn en is derhalve niet ontvankelijk. De zienswijze wordt voor de volledigheid wel behandeld in deze nota maar is juridisch gezien dus niet ontvankelijk, en maakt formeel geen deel uit van de belangenafwegingen die de gemeente Alblasserdam maakt na afloop van de termijn van 6 weken (ingevolge artikel 3:4 lid 1 Awb).

4. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

De ingekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. In de laatste kolom is aangegeven of, en indien van toepassing, welke wijzigingen er worden doorgevoerd. In hoofdstuk 6 is een beknopt overzicht gegeven van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Nr.	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	Zienswijze 1 - Biokaas		
a.	<p>Voor wat betreft het aangepaste stedenbouwkundig plan voor Kloos, zoals afgebeeld in het ontwerpbestemmingsplan in afbeelding 2.3 (<i>Geconsolideerd stedenbouwkundig plan Kloos, update maart 2021 - bron: Bosch Slabbers</i>) is geen bezwaar op de uitvoering, maar willen wij twee aanpassingen adviseren.</p> <p>1. Er is een trap ingetekend op het Kloos terrein ter hoogte van de Molenkade, wat inhoudt dat voetgangers in het midden van de Molenkade komen. Ervaring leert dat dit door beperkt zicht (in verband met omhoog rijdend verkeer) gevaarzettende situaties ontstaan. Bij de inrichting graag voldoende aandacht voor een veilige situatie.</p> <p>2. Het verhoogde talud bij de kruising West Kinderdijk / Molenkade is gemaakt van een gladde steensoort. Ook zorgt het talud voor extra trillingen in de woningen. Advies om te onderzoeken of er geen andere wijze is om de voorrangssituatie aan te duiden, zoals een andere steenkleur met ruwer oppervlak, zodat een verhoging niet noodzakelijk is.</p>	<p>1. De betreffende afbeelding is het stedenbouwkundig plan en nog geen gedetailleerd inrichtingsplan. Inmiddels is het ontwerp voor de buitenruimte meer in detailniveau uitgewerkt en tussen de ontwikkelaar en de gemeente afgestemd. Dit zijn overigens zaken die niet in het bestemmingsplan hoeven te worden vastgelegd</p> <p>Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de buitenruimte is uiteraard ook rekening gehouden met de input die vanuit de omwonenden is opgehaald. Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn extra participatiebijeenkomsten georganiseerd om te kijken naar optimalisatie van de ontsluiting van het gebied. Een van de hieruit volgende wijzigingen is een andere inrichting van de ontsluitingsstructuur. Deze is verwerkt op de actuele plattegronden. In de meest recente plannen is geen middenberm opgenomen ter hoogte van de Molenkade.</p> <p>2. Dit detailniveau wordt niet vastgelegd met dit bestemmingsplan. Over de inrichting van de buitenruimte zijn tussen de ontwikkelaar en de gemeente inmiddels nadere afspraken gemaakt. De inhoud van deze zienswijze wordt bij de nadere uitwerking ter kennisgeving meegenomen.</p>	Geen wijzigingen
b.	<p>Op pagina 14 van het ontwerpbestemmingsplan wordt nog gesproken over een inrit vanaf de West Kinderdijk ter hoogte van de Molenkade. Dit roept verwarring op. Mocht er toch worden gedacht aan een aangepaste kruising met middenberm, dan zijn de eerder ingediende zienswijzen uit 2019 van kracht.</p>	<p>De genoemde verwijzing op pagina 14 van het ontwerpbestemmingsplan is incorrect en wordt verwijderd.</p>	<p>Toelichting: teksten (o.a. p.14) en afbeeldingen die wijzen op een inrit ter hoogte van de Molenkade worden verwijderd.</p>
c.	<p>Het is wenselijk om alle verwijzingen naar het voorontwerpbestemmingsplan en verouderde tekeningen die niet meer van toepassing zijn, te verwijderen of actualiseren.</p>	<p>Het 'oude' stedenbouwkundig ontwerp van Whoonapart vormt een belangrijke basis voor de onderbouwing van het plan. Bijvoorbeeld voor de beoordeling van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het is daarom niet wenselijk alle teksten die verwijzen naar het oude plan te verwijderen. Na overname door de huidige ontwikkelaar is het plan doorontwikkeld en op onderdelen gewijzigd, zoals een nieuwe</p>	<p>Toelichting: afbeelding 5.6 met de toekomstige verkeersstructuur wordt herzien en teksten worden gecheckt en waar nodig gecorrigeerd op actuele planvorming.</p>

		ontsluitingsstructuur (zie paragraaf 2.4 en meer uitgebreid hoofdstuk 5). De doorgevoerde wijzigingen en motivering hiervoor zijn chronologisch beschreven in de diverse hoofdstukken van het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt kritisch gekeken of dit op plekken leidt tot onduidelijkheden. Waar nodig worden teksten herschreven of afbeeldingen aangepast, zoals afbeelding 5.6.	
2. Zienswijze 2 - Rijkswaterstaat			
a.	In hoofdstuk 7 van het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven dat Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid waterbeheerder is voor de Noord en de daarbij behorende buitendijkse gebieden (waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer en vaarwegbeheer).	In hoofdstuk 7 zal worden aangegeven dat Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid waterbeheerder is voor de Noord en de daarbij behorende buitendijkse gebieden.	Toelichting: Rijkswaterstaat zal in hoofdstuk 7 worden genoemd als waterbeheerder.
b.	Binnen de bestemming "Water – Vaarweg" (artikel 13, opgenomen voor rivier de Noord) zijn laden/lossen, steigers en jachthavens toegestaan. Dit is niet wenselijk. Verzoek om artikel 13.1 c t/m h uit de regels te verwijderen en artikel 14.4.2 niet alleen van toepassing te laten zijn op woonschepen, maar een algemeen verbod op nemen voor aanleggen en afmeren.	<p>Artikel 13 is één op één overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Desalniettemin zal artikel 13.1 gedeeltelijk conform voorstel van Rijkswaterstaat worden aangepast, voor wat betreft laden en lossen. Daarbij wordt een afwijkingsvergunning verplicht gesteld voor aan- en afmeren.</p> <p>Verder doelt Rijkswaterstaat hier niet op artikel 14.4.2. maar op artikel 13.4.2. Dit artikel zal anders worden geformuleerd zodat aanleggen en afmeren in zijn geheel bij recht niet is toegestaan. Via een afwijkingsvergunning, met toestemming van Rijkswaterstaat, kan dit wel.</p> <p>Voor het aanmeren van een mogelijke toekomstige waterbus: dit is alleen mogelijk na ontheffing op basis van 'Ontheffing- en ligplaatsenbeleid' van RWS. In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor dit verbod.</p> <p>Op dit moment is door de gemeente een huurovereenkomst gesloten met Rijkswaterstaat ten aanzien van de aanwezige montagestoelen, paaljuk en 7 vloerpalen voor het laden en lossen van schepen. Daarmee kan aanleggen en afmeren reeds plaatsvinden.</p>	<p>Regels: de planregels worden aangepast: artikel 13.1 c t/m h worden verwijderd en artikel 13.4.1. wordt omgevormd tot een breder verbod voor aanleggen en afmeren en een (nieuwe) afwijkingsmogelijkheid via een verleende vergunning.</p> <p>Het aanmeren van een toekomstige waterbus wordt met afwijking (toetsing aan ontheffing- en ligplaatsenbeleid RWS) mogelijk gemaakt.</p>
c.	In de planregels en op de plankaart wordt niet gerefereerd aan de Barrolijn, De afstanden van de vrijwaringszones moeten hierin worden opgenomen.	De vrijwaringszone van 40 meter, zoals volgt uit het Barro zal worden ingetekend op de verbeelding met de aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg'.	Verbeelding: In de planregels en op de verbeelding wordt de Barrolijn verwerkt in de vorm van de aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg'. Deze aanduiding was buiten het ontwikkelgebied Kloos al opgenomen en ook deel van de regels (artikel 26.7) en de regels behoeven dan ook geen aanpassing.

d.	In het plan is een vrijwaringszone van 40 meter opgenomen voor rivier de Noord. Er moet worden aangetoond dat de ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor de vaarweg en het scheepvaartverkeer. Hierbij wordt getoetst op: 1) zichtlijnen scheepvaart 2) contact begeleidingsobjecten 3) toegang voor hulpdiensten 4) toegang beheer & onderhoud + beperking calamiteiten en minimaliseren aanvaringsrisico's	Er wordt aan de eisen uit het Barro voldaan: 1) De nieuwe bebouwing blijft achter de zichtlijnen van de huidige bebouwing en de bouwmasa is vergelijkbaar van omvang. 2) Er zijn geen begeleidingsobjecten die verstoord kunnen worden. 3) en 4) De oeverstrook van 15 meter blijft onbebouwd en toegankelijk voor hulpdiensten en beheer & onderhoud. Adviesbureau AA-Planadvies gaat op aandragen van RWS en op verzoek van de ontwikkelaar de scenario's voor de aanvaringsrisico's in beeld brengen. Daarbij wordt de sterkte van de huidige en toekomstige kade beschouwd en de invloed op de fundering van de gebouwen achter de rooilijn. Eventueel worden er maatregelen getroffen. Dit wordt uitgewerkt in een aparte rapportage die onderdeel zal uitmaken van de aanvraag de omgevingsvergunning.	Toelichting: in hoofdstuk 7 wordt nader onderbouwd dat de ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de vaarweg. Regels: geen wijzigingen nodig (de regels uit de aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' zoals opgenomen in artikel 26.7 dekken de lading al).
e.	In het plan wordt genoemd dat langs de oever kribben liggen. Dit zijn voormalige kraanbanen. Het plan maakt niet duidelijk wat er met deze banen gaat gebeuren. Als er geen plannen zijn voorzien wordt verzocht deze kraanbanen te verwijderen in verband met mogelijk ongewenst gebruik.	De betreffende kraanbanen zijn cultuurhistorisch erfgoed en maken onderdeel uit van het plan. Ze zijn als "brugjukken" aangeduid op de verbeelding en blijven behouden.	Geen wijzigingen
f.	Er wordt gesproken over een drijvend beeld tussen de kraanbanen (Wiegje). Rijkswaterstaat staat dit niet toe en zal hiervoor geen watervergunning verlenen. Rijkswaterstaat adviseert om het kunstwerk op het land te plaatsen en de bestemming in het water te verwijderen.	De locatie voor het drijvend beeld is overgenomen van de initiatiefnemers van het Wiegje. Op de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde locatie is een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de locatie weer verplaatst naar de locatie van het voorontwerp waar overeenstemming over is. In het bestemmingsplan is de locatie van het Wiegje aangeduid met een cirkel voorzien van de aanduiding 'overige zone – wiegje'. Hiervoor is ook een vergunning noodzakelijk van Rijkswaterstaat.	Verbeelding en regels: De locatie van het Wiegje is teruggezet naar de locatie uit het voorontwerp-bestemmingsplan. Binnen deze locatie (die dus niet meer tussen de kraanbanen in ligt) mag het wiegje worden geplaatst.
g.	Over rivier de Noord vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ontwikkelingen mogen dit niet belemmeren. Ook is de toelichting in paragraaf 9.4 met betrekking tot rivier de Noord erg summier.	De paragraaf Externe Veiligheid is naar aanleiding van de zienswijze afgestemd met Rijkswaterstaat; de paragraaf bleek toch volledig en toereikend te zijn. Rijkswaterstaat is akkoord met de opgenomen tekst in het vast te stellen bestemmingsplan.	Geen wijzigingen
3.	Zienswijze 3 - Waterschap Rivierenland		
a.	Het is wenselijk om de verschillende zones conform het Barro op te nemen op de verbeelding.	De bestemmingen 'waterstaat – waterkering', 'vrijwaringszone – zone 1' en 'vrijwaringszone – zone 2' worden (in aangepaste vorm) opgenomen op de verbeelding en in de regels van het plan, op basis van de actuele legger en het Barro.	Toelichting: de planregels en verbeelding worden voorzien van beschermingszones conform de geldende legger en modelplanregels van het waterschap
b.	De woningen en parkeerdekken moeten buiten het waterstaatswerk en het profiel	Door BWZ Ingenieurs wordt momenteel onderzoek uitgevoerd naar de waterkerende situatie op het terrein. Daarbij wordt in afstemming met het hoogheemraadschap	Geen wijzigingen

	van vrije ruimte (PVVR) komen te liggen.	gekeken welke grondkerende constructies kunnen worden aangebracht. Uit het concept-waterkeringsadvies van mei 2021 blijkt dat delen van de bebouwing binnen het PVVR vallen, maar dat wordt nog aangepast in de technische uitwerking, waardoor het PVVR geheel gevrijwaard blijft. Bij vergunningverlening vindt de uiteindelijke toetsing plaats.	
c.	Er moet worden verduidelijkt wat de rollen en verantwoordelijkheden zijn van de bevoegde gezagen op het Kloos terrein. Wij denken hierbij in elk geval aan: de rollen van gemeente, Rijkswaterstaat en het waterschap voor openbare orde en veiligheid bij buitendijks bouwen, de vaarweg, waterkwantiteit, waterkwaliteit en beheer van de waterkering. En daarnaast bij vergunningplichtige werkzaamheden welk bevoegd gezag de vergunning verleent.	Hoofdstuk 9 maakt inderdaad niet voldoende duidelijk welke rollen en verantwoordelijkheden er voor de waterbeheerders in het gebied van toepassing zijn. De toelichting wordt op dit punt aangevuld en herzien.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 9 nader beschreven welke rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van water van toepassing zijn op het plangebied.
d.	Graag benoemen dat het waterschap later nog de stabiliteitsopgave van de dijk zal oplossen waar omwonenden hinder van kunnen ondervinden. Hierbij graag aangeven dat de ontwikkelende partij de hoogteopgave van de dijk oplost, maar dat dit geen integrale dijkversterking betreft.	In paragraaf 2.5.4 is nadrukkelijk benoemd dat het waterschap hier aan zet is. De stabiliteitsopgave is nader toegelicht in deze paragraaf. Verder is om te voorkomen dat bij omwonenden het beeld ontstaat dat de ontwikkelaar de hele dijkversterking uitvoert, de inhoud ook verwerkt in H7 op basis van de zienswijze van het waterschap.	Toelichting: er wordt in par. 2.5.4 en hoofdstuk 7 beschreven dat het waterschap de stabiliteitsopgave van de dijk oplost.
e.	Op pagina 65 graag toevoegen dat het inrichtingsplan voor de parkeerplaatsen en openbare ruimte nog afgestemd wordt met het waterschap.	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het definitieve bouwplan wordt afgestemd met het waterschap.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 7 beschreven dat het inrichtingsplan nog wordt afgestemd met het waterschap
f.	Op pagina 71 graag een onderscheid maken tussen het plangebied Kloos en het omliggende gebied bij het beschrijven van het watersysteem. Op het Kloos terrein liggen geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap, maar binnen het bestemmingsplan gebied liggen wel watergangen die bij ons in beheer zijn. Rijkswaterstaat beheert de rivier de Noord.	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 7 onderscheid gemaakt tussen het watersysteem in plangebied Kloos en omliggend gebied.
g.	Op pagina 72 graag toevoegen dat de ontwikkeling grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. Dit wordt getoetst bij de vergunningaanvraag.	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 7 beschreven dat de ontwikkeling grondwaterneutraal wordt uitgevoerd.

h.	Op pagina 73 graag afbeelding 7.3 vervangen door de vastgestelde peilen uit het peilbesluit in plaats van de GGOR peilen op te nemen. Het buitendijkse deel van het bestemmingsplan (het Kloos terrein) is geen onderdeel van het peilbesluit Alblasserwaard.	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 7 aangegeven dat de ontwikkeling geen negatieve effecten mag hebben op de dijk en dat niet wordt gebouwd in de PWR.
i.	Op pagina 74 graag aangeven dat de ontwikkeling van het Kloos terrein geen negatieve effecten mag hebben op de dijk. Ook dienen gebouwen buiten het waterstaatswerk en het profiel van vrije ruimte (PWR) gebouwd te worden. Dit wordt getoetst bij de vergunningaanvraag.	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 7 aangegeven dat de ontwikkeling geen negatieve effecten mag hebben op de dijk en dat niet wordt gebouwd in de PWR.
j.	Op pagina 74 graag het onderwerp vaarweg (nu nog onder kopje waterkeringen) een aparte kop en alinea te geven.	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 7 een apart kopje en alinea Vaarweg aangemaakt.
k.	Op pagina 75 en 76 graag toevoegen dat Waterschap Rivierenland geen compensatie-eisen stelt voor toename verhard oppervlak en dat hemelwater op het Kloos terrein naar de Noord wordt afgevoerd.	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting: er wordt in hoofdstuk 7 toegevoegd dat Waterschap Rivierenland geen compensatie-eisen stelt voor toename verhard oppervlak en dat hemelwater op het Kloos terrein naar de Noord wordt afgevoerd.
l.	Op pagina 69 en 70 graag het beleid 'Samen door een buis' toevoegen aan het beleidskader	Deze tekstuele suggestie is juist en wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Toelichting: in hoofdstuk 7 – op pagina 69 en 70- wordt het beleid 'Samen door een buis' toegevoegd aan het beleidskader
m.	Op pagina 73 graag toevoegen dat de gemeente momenteel de mogelijkheden voor rioolvervanging aan de binnendijkse zijde van de West Kinderdijk onderzoekt. De aansluiting van het Kloos terrein zal hierin ook verder onderzocht moeten worden. Het ontwerp van de riolering en het hemelwatersysteem worden getoetst in het rioleringsplan.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De ontwikkelaar (FSD) kijkt in de bouwkundige uitwerking of er kan worden aangesloten op de riolering (HWA wordt aangesloten op de rivier).	Geen wijzigingen
4. Zienswijze 4 – Provincie Zuid-Holland			
a.	De regels zijn naar aanleiding van een eerdere inspraakreactie onveranderd gebleven: in artikel 27 onder d worden nog steeds bouwwerken van 40 en 50 meter hoog mogelijk gemaakt. Wij verzoeken u daarom deze afwijkingsmogelijkheid alsnog te schrappen of de bouwhoogte te beperken tot de bouwhoogte van de bebouwing om de zichtlijnen te waarborgen.	Deze aanpassing is per abuis niet doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging wordt alsnog doorgevoerd. De mogelijkheid tot bouwwerken (kunstwerken en waarschuwings- en/of communicatiemasten) van 40 en 50 meter hoog wordt teruggebracht tot 17 m.	Regels: de mogelijkheid tot bouwwerken (kunstwerken en waarschuwings- en/of communicatiemasten) van 40 en 50 meter hoog wordt geschrapt uit artikel 27 onder d. en in overeenstemming gebracht met de maximale bouwhoogte die geldt voor

			hoofdgebouwen: max. 17 meter.
5. Zienswijze 5 – Gemeentelijke erfgoedcommissie			
a.	Er bestaat voor de commissie onduidelijkheid over het zuidelijke deel van het plangebied: het aantal villa's is gestegen van 7 naar 8 stuks.	Het bestemmingsplan gaat uit van 8 villa's en een appartementengebouw op het zuidelijke deel.	Geen wijzigingen
b.	Voor het appartementengebouw is nergens een kader aanwezig voor de welstandscommissie om later de architectuur te beoordelen. De positie van het appartementencomplex op het terrein bevreemdt en sluit niet aan op enerzijds de appartementenblokken en anderzijds op de verkavelingsstructuur van de vrije (8) kavels. Het verdient aanbeveling om dit gebouw in goede overeenstemming met de overige gebouwen te positioneren en een aansluitend beeldkwaliteitskader op te stellen.	<p>Het appartementengebouw wordt nog verder uitgewerkt. Daarbij zal het appartementengebouw beter worden aangesloten op de bestaande verkavelingsstructuur. Er is nog geen beeldkwaliteitsplan voor dit gebouw.</p> <p>Omdat de afstemming met de erfgoedcommissie op dit punt pas na de vaststelling van het bestemmingsplan zal plaatsvinden, wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (inclusief aanduiding op de verbeelding) genaamd 'overige zone – voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit 1' waarbij wordt geregeld dat omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen daar slechts wordt verleend, nadat advies is ingewonnen bij een terzake deskundige commissie, zoals de gemeentelijke erfgoedcommissie. Ook wordt hier een maximum bebouwingspercentage opgenomen dat overeenkomt met een gebouw van ongeveer 28,5 bij 18,9 m, en wordt met de figuur 'gevellijn' aangegeven dat de entree naar de parkeergarage verplicht aan de zijde van het binnenplein moet worden gerealiseerd.</p> <p>Op die manier is een goede inpassing / goede beeldkwaliteit geborgd.</p>	Bijlage bij de toelichting en regels: uitwerking beeldkwaliteit appartementengebouw wordt verplicht gesteld via een voorwaardelijke verplichting, een maximum bebouwingspercentage en een figuur 'gevellijn' in de regels.
c.	Het uitgangspunt voor de oriëntatie van alle bebouwing is haaks op de dijk en de rivier, hetgeen de verbeelding in bijlage 3 van het BP niet aangeeft. Daardoor ontbreekt stedenbouwkundige samenhang op dit punt.	Zie de beantwoording onder b.	Zie de conclusie onder b.
d.	De verbeelding in het document met Riviertuinen en dijkvilla's geeft de suggestie van een grote villa zonder specifieke gegevens omtrent volume en/of programma. De opzet was meer indicatief van aard en geeft nu de suggestie van een reeds ontworpen of al deels uitgewerkt gebouw, hetgeen bevreemdt.	Voor de Riviertuinen is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld, dat is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Dit beeldkwaliteitsplan wordt via een nieuw op te nemen aanduiding, 'overige zone – voorwaardelijke verplichting 2', juridisch bindend gemaakt: een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend als naar het oordeel van B&W in voldoende mate aan dat beeldkwaliteitplan wordt voldaan. In dat beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen over het maximale bebouwingspercentage.	Geen wijzigingen.
e.	Beeldkwaliteitseisen voor dit gebouw zijn niet opgenomen in de kavelpaspoorten en eveneens niet in het plan van (FSD) Fransje Sprunken Development.	Zie de beantwoording onder b.	Zie de conclusie onder b.

6. Zienswijze 6 – Diverse omwonenden (geanonimiseerd)			
a.	Uit veiligheidsoverwegingen en beperking van parkeermogelijkheden is het wenselijk het aantal oversteekpunten te reduceren tot 1 of 2 stuks met daartussen een groene balustrade.	<p>De betreffende afbeelding uit het ontwerpbestemmingsplan waarop de oversteekpunten te zien zijn, is het stedenbouwkundig plan en nog geen gedetailleerd inrichtingsplan. Dit komt voort uit de toenmalige intentie van de ontwikkelaar om het gebied open te stellen en te verbinden met de omgeving, waarbij ter plekke van alle incisies in gebouwdelen oversteekplaatsen waren bedacht.</p> <p>Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn tussen de ontwikkelaar en de gemeente afspraken gemaakt over welk aantal oversteekpunten wenselijk is en hoe een en ander nader wordt vormgegeven. Het aantal oversteekplaatsen zal vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming worden beperkt. Daarbij is de suggestie uit deze zienswijze meegenomen. Dit detailniveau wordt overigens niet vastgelegd met dit bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt overigens de meest actuele situatie van het ontwerp van de buitenruimte weergegeven.</p>	Geen wijzigingen
b.	Op enkele plekken in het bestemmingsplan wordt ten onrechte het kruispunt ter hoogte van de Molenkade benoemd.	Op pagina 14, 54 en 55 worden verwijzingen naar een 'tweede' ontsluiting herschreven: er is sprake van één ontsluiting ter hoogte van het Zwarte Paard. Op pagina 23 wordt de tekst niet gewijzigd: hier wordt gerefereerd aan het vigerende (vastgestelde) bestemmingsplan "Kinderdijk" en niet aan het voorontwerpbestemmingsplan (dat geen juridische status heeft).	Toelichting: Verwijzingen naar een tweede ontsluitingsstructuur worden gewijzigd.
c.	Door een combinatie van dijkverzwaring en het realiseren van een secundaire weg ontstaat een directe weg voor doorgaand verkeer naar Kinderdijk met minder hinder en parkeerproblemen voor bewoners.	Integrale dijkversterking had de voorkeur, maar is helaas niet haalbaar gebleken. De dijk is inmiddels opgehoogd. Het waterschap kijkt wel nog naar oplossingen t.a.v. de stabiliteitsopgave van de dijk waar omwonenden hinder van kunnen ondervinden. Daarbij is het verleggen van de West Kinderdijk richting rivier de Noord niet noodzakelijk om een verkeersveiliger situatie te creëren. Door de aanleg van middenbermen ter hoogte van de aansluiting bij het Zwarte Paard wordt de oversteekbaarheid van de West Kinderdijk gewaarborgd doordat verkeer in twee stappen kan oversteken.	Geen wijzigingen
d.	Met het verhogen van de dijk en het fietspad zijn zorgen over toename geluidshinder, door ontwikkeling van een "galmbak".	Het waterschap kijkt naar oplossingen t.a.v. de stabiliteitsopgave van de dijk waar omwonenden (geluids-)hinder van kunnen ondervinden. Dit valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.	Geen wijzigingen
e.	Onderlinge aansprakelijkheid bij samenwerking (i.k.v. ontwikkeling Kloos en dijkverzwaring) tussen de ontwikkelaar en het waterschap moet duidelijk worden vastgelegd.	Integrale dijkversterking had de voorkeur, maar is helaas niet haalbaar gebleken. De ontwikkelende partij (FSD) lost de hoogteopgave van de dijk op. Dit betreft geen integrale dijkversterking. Het Waterschap heeft dit ook aangegeven, zie voorts zienswijze 3.	Geen wijzigingen
f.	Voorafgaand aan de bouw dient een nulmeting plaats te vinden,	Als voorbereiding voor de uitvoering zal er inderdaad een 0-meting plaatsvinden om de	Geen wijzigingen

	bestaande uit ten minste een visuele inspectie en plaatsing van trillingsmeters aan de woningen langs de West Kinderdijk 51 t/m 305 of zover als nodig. Graag ook informatie over funderingen beschikbaar stellen.	huidige staat van de woningen te documenteren. Daarnaast is op 10 juli 2021 een bewonersavond georganiseerd waarbij de focus lag op start verkoop, met aandacht voor proces en bouw. Rond de "start bouw" wordt nogmaals een informatieavond georganiseerd om mensen te informeren over de gang van zaken en werkwijze. De inspreker kan hier de gewenste informatie ophalen voor zover op deze momenten beschikbaar.	
g.	Het fietspad wordt op twee plekken, ter hoogte van de Molenkade en ter hoogte Zwarte Paard, onderbroken. Een veilig fietspad langs de rivier heeft de voorkeur.	Een fietspad door voetgangersgebied, in dit geval strak langs het water, is niet wenselijk. Het fietspad blijft op de dijk, maar het aantal oversteekpunten wordt wel beperkt. In het nieuwe plan is nog maar één gebiedsentree voorzien. Enkel op die plek zal een oversteekpunt voor fietsers worden gerealiseerd.	Geen wijzigingen
h.	Een geluidsscherm langs de West-Kinderdijk, of andere zicht belemmerende constructies voor geluidreductie vanaf de huidige dijkwoningen zijn niet gewenst.	Geluidsafschermende voorzieningen zijn enkel van toepassing voor de nieuwe, meest westelijke woningen van Kloos, nabij de bestaande bedrijvigheid. De locatie hiervoor is aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan en staat dus haaks op de dijk. Overigens was ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog sprake van een (hoger) scherm op het terrein van Kloos. Naderhand is overleg gevoerd met de eigenaar van de bedrijfspcelen en is een compromis gesloten, wat heeft geleid tot een lager scherm en een geluidbox. Dit wordt verwerkt op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Dit zal ook duidelijker worden toegevoegd in het bestemmingsplan.	Toelichting: locatie van het geluidsscherm wordt specifiek beschreven.
i.	Er wordt gewezen op de Wet natuurbescherming en aanwezigheid van vogels in het gebied. De vraag is of er een ecologische observatie heeft plaatsgevonden en of er een ontheffingsprocedure is gestart.	In hoofdstuk 6 van het ontwerpbestemmingsplan is het aspect natuur verder toegelicht. De quick scan en het aanvullend onderzoek zijn uitgevoerd door een gecertificeerd onderzoeksbureau. De mitigerende maatregelen die worden aanbevolen worden in acht genomen. Er is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming en een ontheffing is niet benodigd.	Geen wijzigingen
j.	Er is niks opgenomen over verlichting. Er zijn bijvoorbeeld geen lantaarnpalen bij de fietspaden ingetekend en ook licht zal flinke impact hebben op de omgeving, bijvoorbeeld voor fauna.	Eén van de mitigerende maatregelen die uit het natuuronderzoek komen, is het naar beneden afstellen van verlichtingsarmaturen. In het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat deze maatregel in acht wordt genomen bij de uitwerking van het plan. Verder wordt bij de landschappelijke inrichting de precieze verlichting uitgewerkt. Dit stadium volgt na de vaststelling van het bestemmingsplan.	Geen wijzigingen
k.	Hoe wordt de veiligheid langs de waterkant geborgd? En wordt er bij afzetting rekening gehouden met zichtlijnen?	Er zijn geen afzettingen voorzien. Een kade blijft een plek waarbij extra oplettendheid van mensen / ouders benodigd is. Sowieso zijn dit geen zaken die in het bestemmingsplan worden vastgelegd, maar in het inrichtingsplan. Dit wordt de komende tijd nog verder uitgewerkt.	Geen wijzigingen
l.	De opbouw en hoogte van de Rivierappartementen is veranderd: eerst 3 etages aan	In de uitwerking van de stedenbouwkundige contouren is er nu gekozen voor meer doorzichten vanaf de dijk naar het water. Dit	Geen wijzigingen

	de dijk en 4 aan de rivier. Nu zijn het volledige blokken van 13 meter (4 lagen). Graag de oude opbouw terugbrengen.	heeft op sommige plekken wel geleid tot een meer efficiënte vormgeving van de gebouwen met een interne gewijzigde hoogte van de gebouwonderdelen. De maximale bouwhoogte is in elk geval niet hoger dan in het vorige stedenbouwkundig plan, namelijk de hoogte van de bestaande Mercon-hal.	
m.	Het Kloos terrein is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht volgens de gemeentelijke Welstandsnota. In het bestemmingsplan moet een paragraaf worden toegevoegd. Is dit al beschreven en zijn de huidige plannen daaraan getoetst?	Deze toetsing aan de welstandsnota is opgenomen in paragraaf 8.2 van het bestemmingsplan. Op verzoek van de gemeente Alblisserdam heeft de welstandsc commissie op 16 februari 2021 advies uitgebracht over het aangepaste stedenbouwkundig plan. Het plan biedt voldoende basis voor een positief welstandsadvies bij verdere uitwerking. Ook heeft de gemeentelijke erfgoedcommissie een zienswijze (nummer 5) ingediend op het plan. De hierin genoemde aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking en detaillering van het plan.	Geen wijzigingen
n.	Aandacht voor zichtlijnen is positief. Echter, door inklinking van de dijk na verzwarening zal een groot deel van het terrein boven dijkniveau komen te liggen. Dit doet het verhaal van zichtlijnen binnen het plan teniet.	Het dak van de parkeervoorziening ligt straks op ongeveer hetzelfde niveau als de hoogte van de dijk. De dijk zal naar verwachting inklinken van 5,40 m + NAP naar 5,10 m +_ NAP. Van significante inklinking na oplevering is geen sprake, waardoor de zichtlijnen voldoende geborgd blijven.	Geen wijzigingen
o.	Op pagina 48 wordt een "extra toegang tot het molengebied" benoemd. Dit wekt het idee van meer toeristen en is ongewenst.	Deze opmerking werd genoemd om te duiden dat er voor bewoners via een eventuele (toekomstige) waterbushalte een kortere verbinding zou zijn naar het molengebied. Om onduidelijkheid te voorkomen, verwijderen we deze zinsnede.	Toelichting: zinsnede extra toegang op pagina 48 is verwijderd
p.	Er wordt gevreesd voor te weinig parkeervakken. Parkeervergunningen zijn geen oplossing gezien deze enkel gelden tussen 1 april t/m 1 oktober en van 10:00 tot 18:00 uur. Daarbij beperken de vele oversteekpunten in het plan beperken realisatie van parkeerplaatsen langs de dijk nog meer. En waar parkeren pakketbezorgers?	Pakketbezorgers parkeren bij het plein bij de entree, deze staan niet op de straat. In het plan wordt een 'conservatieve' parkeernorm gehanteerd en is geen reductie op de parkeernorm toegepast omdat bijvoorbeeld deelmobiliteit wordt toegepast. De gemeente zal monitoren hoe het parkeerbeleid uitpakt en waar nodig en wenselijk aanpassingen doorvoeren. Dit gebeurt echter buiten het bestemmingsplan om. Er is nog maar één gebiedsentree; het aantal parkeerplaatsen langs de dijk blijft gelijk.	Geen wijzigingen
q.	Overige punten in de TL en bijlagen bij het bestemmingsplan: - pagina 82 verouderde naamgeving "Mercon Kloos" - pagina 107: gesloten grondbalans strookt niet met conclusie pagina 91. - bijlage 20: het Ontwerpbesluit hogere waarden spreekt nog over ontsluiting bij Molenkade - bijlage 11: het stedenbouwkundig plan is niet recent en omvat geen informatie	De teksten op pagina 82 en 107 worden aangepast. Het ontwerpbesluit Hogere waarden wordt geactualiseerd. In bijlage 11 zijn inderdaad nog verouderde plankaarten opgenomen. De bedoeling was de nieuwe situatie bij te voegen, dit is per abuis niet gebeurd. In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan op dit punt verder uitgewerkt. Wel zijn reeds diverse doorsnedes opgenomen van de toekomstige bebouwing en zijn voor zowel bebouwing als openbare ruimte referentiebeelden toegevoegd van de beoogde materialisering. Daarbij geven ook de renders	Toelichting: tekstuele aanpassing pagina 82 en 107. Actualiseren bijlage 11. Actualisatie hogere waarden besluit en verdere uitwerking stedenbouwkundig plan met nieuwe afbeeldingen.

	over (verdiepings-)hoogtes en kleur- en materiaalgebruik.	een beeld van kleur- en materiaalgebruik van de gevels.	
7. Zienswijze 7: Diverse omwonenden West Kinderdijk 153 en 155			
a.	Algemeen	Deze zienswijze is inhoudelijk vrijwel identiek aan zienswijze 6. Daarom wordt voor de inhoudelijke behandeling verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6. Op enkele pagina's zijn toevoegingen gedaan. Deze worden hierna behandeld.	Geen wijzigingen
b.	Voorafgaand aan de bouw dient een nulmeting plaats te vinden, bestaande uit ten minste een visuele inspectie en plaatsing van trillingsmeters aan de woningen langs de West Kinderdijk 51 t/m 305 of zover als nodig. De inspreker benoemt hier aanvullend dat er ook risico is voor nummers van voor 51 en na 279. Ook de vraag of er inderdaad sprake is van een heistelling.	Als voorbereiding voor de uitvoering zal er een 0-meting plaatsvinden om de huidige staat van de woningen te documenteren. Daarnaast is op 10 juli 2021 een bewonersavond georganiseerd waarbij de focus lag op start verkoop, met aandacht voor proces en bouw. Rond de "start bouw" wordt nogmaals een informatieavond georganiseerd om mensen te informeren over de gang van zaken en werkwijze. De inspreker kan hier de gewenste informatie ophalen voor zover op deze momenten beschikbaar.	Geen wijzigingen
c.	De inspreker geeft aan dat aandacht voor fauna op het Kloos terrein een goed initiatief is. Ook lantaarnpalen met groen licht kunnen over het gehele dijklint doorgetrokken worden, tot de gemeentegrens met Kinderdijk.	Eén van de mitigerende maatregelen die uit het natuuronderzoek komen, is het naar beneden afstellen van verlichtingsarmaturen. In het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat deze maatregel in acht wordt genomen bij de uitwerking van het plan. Verder wordt bij de landschappelijke inrichting de precieze verlichting uitgewerkt. Dit stadium volgt na de vaststelling van het bestemmingsplan.	Geen wijzigingen
d.	Ook zonder de woonwijk voor de deur is vanaf Hartkoorn naar het hotel nauwelijks parkeergelegenheid. Dit graag meenemen.	Ten aanzien van dit bestemmingsplan wordt het bewoners- en bezoekersparkeren over het hele ontwikkelgebied geheel op eigen terrein opgelost. Daarbij worden buiten het plangebied, langs de dijk, géén parkeerplaatsen opgeheven. Dat is vanuit de gemeente een vereiste voor de ontwikkeling. De gemeente zal monitoren hoe het parkeerbeleid uitpakt en waar nodig en wenselijk aanpassingen doorvoeren. Dit gebeurt echter buiten het bestemmingsplan om.	Geen wijzigingen
e.	Graag zien wij verkeer, verlichting, parkeerplaatsen en oversteekplaatsen op de dijk, (richting hotel Kinderdijk) ook meegenomen in de zienswijze. Het schrijven gaat vooral over het gedeelte bij het Kloos terrein, terwijl de gehele West-Kinderdijk naar ons insziens met de nieuwe plannen te maken heeft.	Het bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling van het Kloos terrein. In het kader hiervan wordt onderzocht of de planologische wijziging leidt tot negatieve effecten op de omgeving. Dat is niet het geval, zo blijkt uit de diverse uitgevoerde onderzoeken. Het oplossen van knelpunten in de omgeving kan niet worden toegerekend aan de ontwikkelaar van het Kloos terrein. Wel wordt gekeken of enkele zaken, zoals de verlichting nabij het ontwikkelgebied, direct kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking.	Geen wijzigingen
8. Zienswijze 8: Omwonende West Kinderdijk 281			
a.		Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 6. Daarom wordt voor de inhoudelijke behandeling verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6.	Geen wijzigingen
9. Zienswijze 9 – Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid (niet ontvankelijke zienswijze)			
a.	De gebouwen in het buitendijkse gedeelte van het plangebied zijn, door hun	Dit advies wordt ter kennisgeving aangenomen. In de verdere (bouwkundige) uitwerking van het plan wordt hier invulling aan gegeven. De	Geen wijzigingen

	<p>situering t.o.v. het mogelijk hoogwaterpeil, geschikt als schuillocaties voor de mensen uit het binnendijkse gebied in geval van een (dreigende) overstroming. De gemeente wordt geadviseerd om met de initiatiefnemers de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken. De veiligheidsregio kan bij dit overleg adviseren.</p>	<p>veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt hierbij betrokken.</p>	
b.	<p>De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform het Bbl.</p>	<p>In de parkeergarage wordt natuurlijke ventilatie toegepast en onderbouwd met behulp van een CFD berekening. In de verdere (bouwkundige) uitwerking van het plan wordt hier waar nadere invulling aan gegeven.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>
c.	<p>Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019. In de inrichtingsplannen moet de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening en keuzes voor brandveilig bouwen worden uitgewerkt. Advies is ook om een brandbeheersingsinstallatie (sprinklerinstallatie) aan te brengen om brandweerinzet te ondersteunen.</p>	<p>Dit advies wordt ter kennisgeving aangenomen. In de verdere (bouwkundige) uitwerking van het plan wordt hier invulling aan gegeven. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt hierbij betrokken.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>
d.	<p>Speciaal aandacht wordt gevraagd voor de Parkeergarages in relatie tot elektrische voertuigen. Als deze auto's in de parkeergarage worden opgeladen, adviseert de VRZHZ om de oplaadpunten voor de accu's van de elektrische auto's niet aan te brengen nabij een vluchtroute van personen.</p>	<p>Dit advies wordt ter kennisgeving aangenomen. In de verdere uitwerking van het plan wordt hier invulling aan gegeven. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt hierbij betrokken.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- Het geluidrapport Wet geluidhinder wordt geactualiseerd, verwerkt in de toelichting en opgenomen als bijlage.
- De geluidafschermdende voorzieningen tussen de nieuwe woningen en de Jonker-bedrijven worden nader uitgewerkt en in een nieuw akoestisch onderzoek vervat, dat wordt opgenomen als (vervangende) bijlage. De te realiseren geluidafschermdende voorzieningen (in de vorm van een lager scherm en een geluidbox) worden via een voorwaardelijke verplichting bindend in het bestemmingsplan opgenomen.
- Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt aangevuld en geactualiseerd, en wordt definitief gemaakt. Naar aanleiding hiervan wordt er ook een extra voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen die erop ziet dat voor elke woning ten tijde van de vergunningverlening moet worden aangetoond dat de woning ofwel beschikt over een eigen geluidluwe buitenruimte danwel over minimaal 1 m² per woning in een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte.
- Ter plaatse van de Rivierappartementen (het zuidelijke woongebied) wordt de maximale bouwhoogte verlaagd van maximaal 18 naar 17 meter.
- De bouwvlakken van de vrijstaande woningen en het zuidelijke appartementengebouw worden geactualiseerd naar de meest recente inrichtingstekeningen. Omdat de situering van dit appartementengebouw nog niet definitief is, wordt een groter vlak ingetekend (maar is daaraan wel de voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning advies moet zijn ingewonnen bij een terzake deskundige commissie, zoals de gemeentelijke erfgoed- en monumentencommissie (zie ook zienswijze 5)).
- De buitenruimte is verder uitgewerkt en verwerkt op de kaart van het stedenbouwkundig plan, dat wordt opgenomen als (vervangende) bijlage 11.
- In paragraaf 2.5.4. wordt de tekst over bouwen in buitendijks gebied, de toelichting op het in het bestemmingsplan gehanteerde peil en de bouwhoogte van de bebouwing specifiekere toegelicht. Daarbij wordt ook een doorsnede opgenomen om e.e.a. beter inzichtelijk te maken.

6. OVERZICHT VAN ALLE WIJZIGINGEN

Toelichting

- Er wordt benoemd dat gebouwen buiten het waterstaatswerk en de PVVR komen te liggen.
- Er wordt benadrukt dat van een noordelijke ontsluiting geen sprake is. Teksten (o.a. op pagina 14) en afbeeldingen die wijzen op een inrit ter hoogte van de Molenkade worden verwijderd.
- Verouderde afbeeldingen (o.a. afbeelding 5.6) worden herzien voor een duidelijkere toelichting.
- Diverse teksten omtrent water en parkeren worden herzien om de stand van zaken duidelijker toe te lichten.
- In paragraaf 5.2.1 wordt opgenomen dat het inrichtingsplan voor parkeerplaatsen en openbare ruimte wordt afgestemd met het Waterschap Rivierenland.
- In paragraaf 2.5.4. wordt de tekst over bouwen in buitendijks gebied, de toelichting op het in het bestemmingsplan gehanteerde peil en de bouwhoogte van de bebouwing specifiekere toegelicht. Daarbij wordt ook een doorsnede opgenomen om e.e.a. beter inzichtelijk te maken.
- In hoofdstuk 7 worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - er wordt nader onderbouwd dat de ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de vaarweg.
 - er wordt nader beschreven welke rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van Water van toepassing zijn op het plangebied. Rijkwaterstaat zal daarbij worden genoemd als waterbeheerder
 - er wordt onderscheid gemaakt tussen het watersysteem in plangebied Kloos en omliggend gebied.
 - er wordt beschreven dat de ontwikkeling grondwaterneutraal wordt uitgevoerd.
 - afbeelding 7.3 wordt vervangen door vastgestelde peilbesluiten.
 - er wordt aangegeven dat de ontwikkeling geen negatieve effecten mag hebben op de dijk en dat niet wordt gebouwd in de PWR.
 - er wordt een apart kopje en alinea Vaarweg aangemaakt.
 - er wordt toegevoegd dat Waterschap Rivierenland geen compensatie-eisen stelt voor toename verhard oppervlak en dat hemelwater op het Kloos terrein naar de Noord wordt afgevoerd.
 - op pagina 69 en 70 wordt het beleid 'Samen door een buis' toegevoegd aan het beleidskader

- er wordt toegelicht dat de gemeente momenteel de mogelijkheden voor rioolvervanging aan de binnendijkse zijde van de West Kinderdijk onderzoekt en dat de aansluiting van het Kloos terrein hierin wordt meegenomen.
- er wordt beschreven dat het waterschap de stabiliteitsopgave van de dijk oplost.
- In hoofdstuk 9 (paragraaf 9.4) wordt nader onderbouwd dat de ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de externe veiligheid t.a.v. rivier de Noord.
- Beschreven wordt dat het appartementengebouw verder wordt uitgewerkt. De vergunning wordt enkel verleend nadat advies is ingewonnen bij een terzake deskundige commissie, bijvoorbeeld de gemeentelijke erfgoedcommissie.
- De locatie van de geluidafschermdende voorzieningen bij de Jonker-bedrijven wordt specifiek beschreven.
- Ondergeschikte tekstuele aanpassingen op pagina 82 en 107.
- Het ontwerp-hogere waarden besluit wordt definitief gemaakt en toegevoegd als bijlage bij het plan.
- Het stedenbouwkundig plan (bijlage 11) wordt geactualiseerd.
- Bijlage 23 (deze nota zienswijzen) wordt toegevoegd als bijlage bij het plan.

Regels

- Artikel 13.1 c t/m h worden verwijderd.
- Artikel 13.4.1. wordt omgevormd tot een breder verbod voor aanleggen en afmeren en een (nieuwe) afwijkmogelijkheid via een verleende vergunning.
- Ter plaatse van het zuidelijke appartementengebouw wordt een aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – beeldkwaliteit 1' opgenomen. Binnen de bestemming woongebied is een bepaling opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding de bouwvergunning uitsluitend wordt verleend indien naar oordeel van het college van B&W, nadat advies is ingewonnen bij een terzake deskundige commissie, zoals de erfgoed- en monumentencommissie, sprake is van een goede beeldkwaliteit. Ook wordt hier een maximum bebouwingspercentage opgenomen dat overeenkomt met een gebouw van ongeveer 28,5 bij 18,9 m, en wordt met de figuur 'gevellijn' aangegeven dat de entree naar de parkeergarage verplicht aan de zijde van het binnenplein moet worden gerealiseerd.
- Ter plaatse van de 8 vrije kavels (Riviertuinen, bestemming Wonen) wordt een aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – beeldkwaliteit 2' opgenomen waarbij via een voorwaardelijke verplichting een directe koppeling met het beeldkwaliteitplan (kavelpaspoorten) wordt gelegd.
- De bestemmingen en aanduidingen 'waterstaat – waterkering', 'vrijwaringszone – zone 1' en 'vrijwaringszone – zone 2' worden opgenomen dan wel aangepast conform de legger en modelplanregels van het waterschap. De aanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' vervalt conform de legger.
- De mogelijkheid tot bouwwerken (kunstwerken en waarschuwings- en/of communicatiemasten) van 40 en 50 meter hoog in artikel 27 onder d wordt beperkt tot de maximale hoogte van hoofdgebouwen, te weten 17 meter.
- In artikel 15.4, lid d, wordt bepaald dat woningen binnen de bestemming 'Woongebied' uitsluitend mogen worden gebruikt indien de geluidwerende voorzieningen ter hoogte van de aanduiding 'overige zone - geluidafscherming' (conform het geluidrapport in bijlage 17 - Akoestisch onderzoek Jonker-bedrijven, KuiperCompagnons, d.d. 18 mei 2021) zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Verbeelding

- De bestemmingen en aanduidingen 'waterstaat – waterkering', 'vrijwaringszone – zone 1' en 'vrijwaringszone – zone 2' worden opgenomen op de verbeelding conform de actueel geldende leggerkaart. De aanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' vervalt conform de legger.
- De verbeelding is aangepast op de nieuwe stedenbouwkundige plankaart, waarmee gebouwen buiten het waterstaatswerk en de PVVR komen te liggen.
- Ter plaatse van de Rivierappartementen (het zuidelijke woongebied) wordt de maximale bouwhoogte verlaagd van maximaal 18 naar 17 meter.
- Ter plaatse van het zuidelijke appartementengebouw wordt een aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – beeldkwaliteit 1' opgenomen, alsmede een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' en figuur 'gevellijn' aan de noordwestzijde van dit appartementengebouw.

- Ter plaatse van de 8 vrije kavels (Riviertuinen) wordt het bouwvlak afgestemd op de aangegeven stippellijnen uit het beeldkwaliteitplan en wordt een aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – beeldkwaliteit 2' opgenomen.
- Het bouwvlak binnen de bestemming "Verkeer", dat per abuis in de ontwerpversie was blijven staan, wordt alsnog verwijderd.
- De aanduiding van het wiegje wordt teruggezet naar de situatie zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
- De aanduiding 'overige zone - geluidafscherming' wordt opgenomen nabij de overgang tussen de bestemming Woongebied en Bedrijf.