

Nota van zienswijzen



Ontwerp bestemmingsplan "Kern Almkerk: Sjersestraat"

Vanaf 15 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern Almkerk: Sjersestraat" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het gaat om een bestemmingsplan dat het mogelijk maakt om 14 woningen te realiseren ten oosten van Almkerk aan de Sjersestraat, achter huisnummer 8 tot en met 18. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er 3 zienswijzen ontvangen:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens indiener 1, d.d. 20 oktober 2023
2. Dorpsraad Almkerk, d.d. 25 oktober 2023
3. Waterschap Rivierenland, d.d. 27 oktober 2023

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens indiener 1	
Ontvangstdatum: 20 oktober 2023	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
<p>Namens haar cliënten draagt indiener de volgende punten aan:</p> <p>1) Het plan tast het woongenot van de cliënten aan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 14 woningen op wat nu grasland is. Juist aan de zijde van het perceel van de cliënten zijn aaneengesloten woningen en 2 (half) vrijstaande woningen gepland.</p> <p>2) Het bouwplan past niet in de bestaande structuur. Binnen het huidig bestemmingsplan hebben de percelen een agrarische bestemming zonder bouwblok. Als gevolg is hier geen woningbouw toegestaan. Daarnaast zijn er ook gebiedsaanduidingen opgenomen gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Indiener geeft daarom aan dat met de realisatie van de woningen de landschappelijke structuur van de polders zal worden aangetast.</p> <p>3) Indiener stelt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat er gezocht is naar een mix van woningen, nl. een variatie in aanbod. Wanneer gekeken wordt naar het plan betreft het echter voornamelijk aaneengesloten woningen. Indiener concludeert daarom dat er geen sprake is van een mix aan woningen.</p> <p>4) Indiener draagt aan dat de historische lintbebouwing doorbroken wordt, mede omdat het vrije zicht vanaf (de woningen aan) de weg aangetast wordt.</p> <p>5) Ook de verwijzing van de nieuw te realiseren bebouwing naar oorspronkelijke boerenerven in de omgeving kunnen de cliënten niet plaatsen. Daarbij geldt ook dat de woningen, met een bouwhoogte van 10 meter en een gothoogte van 4,5 en 6</p>	<p>1) Het is waar dat op de genoemde percelen de bouw van 14 woningen voorzien is. Daarvan zijn zeven woningen met de achtergevel gericht op het perceel van cliënten. Vier van de zeven woonpercelen grenzen daadwerkelijk aan het perceel van de cliënten. De zeven voorziene woningen worden op minstens 50 meter afstand van de woning van de cliënten gerealiseerd. Daarnaast heeft initiatiefnemer met reclamant afspraken gemaakt over het plaatsen van erfafscheidingen. Gelet op deze afstand, alsmede de met reclamant gemaakte afspraken, wordt het woongenot niet buitenproportioneel geschaad.</p> <p>2) Op grond van het provinciale beleid bevindt het gebied zich binnen het provinciaal stedelijk gebied. Dit betekent, dat het mag worden gebruikt voor stedelijke functies. Gedurende het proces heeft er ook meermaals contact plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met deze ontwikkeling. Zij ziet, net als ter zake deskundigen van de gemeente, geen aantasting van de landschappelijke structuur.</p> <p>3) De indiener stipt terecht aan dat in de toelichting staat dat er sprake is van een mix aan woningen. Echter lijkt hier sprake van een misverstand te bestaan bij de indiener en haar cliënten. Deze mix uit zich namelijk niet zozeer in de bebouwing, maar in de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. Met dit specifieke plan worden woningen gebouwd voor onder andere (kleine) gezinnen, maar ook specifiek voor starters en senioren. Dit komt in uiting door de beoogde woningplattegronden en de daaraan gekoppelde goot- en bouwhoogten. De woningen zijn dus bedoeld voor meerdere doelgroepen en als gevolg is er dus sprake van een mix aan woningen.</p>

meter, niet passen in de ruimtelijke structuur. De bestaande lintbebouwing heeft immers een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 7,85 meter.

6) Het plangebied grenst voor een groot gedeelte aan het woon- en tuinperceel van cliënten. Door het plan is inkijk in de woning en tuin mogelijk. Daarbij geven zij ook aan dat wat hen betreft de belangen van de woningbouw zwaarder wegen dan hun belangen.

7) Indiener geeft aan dat er zorgen zijn over de geluidsoverlast. Zij wijst erop dat de gemeente stelt dat de ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting op de bestaande woningen, maar dat er gelijktijdig een ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage is gelegd voor een ontheffing tot 59 dB. Omdat er al sprake is van een overbelaste situatie maakt dat cliënten er vanuit gaan dat ter plaatse van hun woning een toename van geluid zal plaatsvinden. Daarnaast wijzen zij erop dat in de publicatie appartementen en 63 dB worden genoemd.

8) Het plan dreigt eveneens lichthinder te veroorzaken. De nieuw te realiseren woningen zullen immers ook verlichting hebben, zowel binnen als buiten in de tuin.

9) Cliënten vrezen voor wateroverlast op hun perceel door overtollig regenwater door de ophoging van de gronden.

10) Tot slot draagt de indiener aan dat de gemeente ook andere mogelijke locaties hoort te onderzoeken. Daarbij merken zij op dat dit plan niet helpt de woningnood op te lossen. De geplande woningen zijn geen gangbare en betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters.

4) Karakteristiek voor bebouwingslinten is de diversiteit in bebouwing. Dit kan zowel in uitstraling als in volume zijn. Daarnaast komt binnen de traditionele linten vaak functiemenging voor. Woningen worden afgewisseld door maatschappelijke functies of (agrarische) bedrijvigheid in verschillende schaalniveaus. Dit zijn vaak verbijzonderingen in het lint met zowel een andere functie, vormgeving als positie ten opzichte van de weg. De nieuwe woningbouw is vormgegeven als een verbijzondering in het lint met het boerenerf als referentie voor de bebouwingsopzet. Door de ontsluiting via de Sjersestraat en de zichtrelatie vanaf deze weg blijft het erf, ondanks de ligging erachter, verbonden met het lint. Naast de eigen ligging komt het geheel als verbijzondering in het lint tot uitdrukking in de opzet en vormgeving van de bebouwing. De gekozen boerenerf opzet is een passend stedenbouwkundig element binnen een bebouwingslint. De keuze voor een boerenerfopzet is daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt logisch gezien het agrarische karakter van de gemeente, de voorkomende agrarische erven binnen andere linten en de ligging van de locatie nabij het buitengebied.

We maken hierbij ook de kanttekening dat het vaste jurisprudentie is van de Raad van State dat er geen recht op vrij zicht bestaat.

5) De typering van de nieuwbouw als boerenerf gaat om de vormgevingsprincipes die bij een erf horen. Het moet gezien worden als een referentie. Het is dus niet letterlijk een erf zoals bij een agrarisch bedrijf, maar de woningbouw is opgezet volgens de vormgevingsprincipes die daar bij horen. In hoofdlijnen is dat een hoofdvolume (de boerderij) met enkele bijgebouwen (schuren) die rond een gemeenschappelijk erf staan. Het nieuwbouwplan voldoet aan deze kenmerkende eigenschappen. In plaats van bedrijvigheid komen er nu woningen in deze gebouwen. De referentie van het boerenerf komt, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, ook terug in de vormgeving van de bebouwing en de buitenruimte. Eveneens geldt dat voor de

hoogteopbouw van de bebouwing waarbij het hoofdvolume (twee onder een kap) hoger is dan de bijgebouwen (de rij- en levensloop bestendige woningen). De gekozen bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met kap sluit aan bij het dorpse karakter van Almkerk. De afstanden tussen bebouwing (zowel bestaand als nieuw) zijn zodanig dat deze hoogten goed inpasbaar zijn en niet afwijken van hetgeen elders in het dorp aanwezig en stedenbouwkundig passend is.

Daarbij wordt opgemerkt dat initiatiefnemer met reclamant heeft afgesproken, dat de bouwhoogte van de zuidelijke woningen (m.u.v. de meest oostelijke woning) wordt verlaagd van 10 naar 9,5 meter.

6) Op grond van de stedenbouwkundige opzet grenzen slechts de woonkavels 11 t/m 14 direct aan het perceel van de cliënten van de indiener. De rest van de aangrenzende ruimte betreft openbare ruimte. Daarbij moet eveneens gesteld worden dat de afstand tussen de woningen (meer dan) 50 meter bedraagt. De inkijk in de woning van cliënten is daarmee gering. Daarnaast zullen er conform afspraken tussen initiatiefnemer en reclamant tuinafscheidingen geplaatst worden, waardoor ook de inkijk in de tuin beperkt is.

De indiener constateert daarbij overigens wel terecht dat de gemeente opereert op het snijvlak van het individueel en het algemeen belang. De gemeente is immers aan zet om adequaat te voorzien in de (toekomstige) woningbouwbehoefte voor haar inwoners. Het is in de praktijk helaas niet altijd mogelijk om deze belangen met elkaar te verenigen. De indiener kan namens haar cliënten altijd een verzoek om planschade indienen mocht(en) zij dat nodig vinden.

7) Op basis van de Wet geluidhinder dient bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige functies getoetst te worden aan de in de wet opgenomen normen. Deze toetsing vindt dus niet plaats op reeds bestaande woningen. In het als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegde akoestisch rapport heeft de toetsing aan de normen uit de Wet

geluidhinder plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer over de Provincialeweg ter plaatse van de nieuwe woningen wordt overschreden, maar niet de maximale ontheffingswaarde. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder (besluit hogere grenswaarden) voor de nieuw te bouwen woningen wordt aangevraagd. De gemeente concludeert dat indiener gelijk heeft dat de publicatie van de ontwerpbeschikking niet juist is. Het bouwplan bevat inderdaad geen appartementen. Dit zal bij de verdere besluitvorming over de hogere grenswaarde worden meegenomen.

Omdat het bouwplan tussen de Provincialeweg en de woning van cliënten wordt gerealiseerd, heeft het bouwplan een afschermd werking. Daardoor leidt het tot een dempende werking van het geluid vanaf de provinciale weg tot de woning van de cliënten.

In het akoestisch rapport is ook aandacht besteed aan de geluidbelasting als gevolg van de verkeersgeneratie van het bouwplan op de gevels van de direct aangrenzende woningen Sjersestraat 10 en 12. Geconcludeerd wordt, dat deze geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Aangezien de woning van client op grotere afstand ligt, zal dit ook voor woning van cliënten gelden. De ontwikkeling leidt daarom niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting op de bestaande woningen, waaronder die van cliënten.

8) Het is waar dat er ook lichtbronnen in de woningen en tuinen kunnen zijn. Echter is de afstand tussen de woningen minstens 50 meter en zullen er conform afspraken tussen initiatiefnemer en reclamant erfafscheidingen geplaatst worden. Lichthinder vanuit deze bronnen op de woning en tuin is daarom niet aannemelijk.

9) De gemeente is zich bewust dat er privaatrechtelijk gezien niet afgewaterd mag worden op andermans perceel. Dit aandachtspunt zal met de civieltechnische

	<p>uitwerking van het bouwplan en het bijbehorende vergunningstraject worden meegenomen. Ook hierover hebben initiatiefnemer en reclamant afspraken met elkaar gemaakt.</p> <p>10) Het is waar dat bij een goede ruimtelijke ordening ook gekeken moet worden naar andere locaties en naar wat er mogelijk is. Op dit moment is de gemeente daarom ook bezig met het opstellen van een dorpsstrategie voor uitbreiding in Almkerk. Daarnaast is de locatie door de provincie in haar omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied. Juist hier is verstedelijking mogelijk. De locatie is daarmee geschikt als inbreidingslocatie.</p> <p>Hoewel het plan slechts 14 woningen betreft, is dit desalniettemin een stap in de richting om tegemoet te komen aan de spelende woningbehoefte. Daarbij is een deel van de woningen juist specifiek bedoeld voor starters en senioren. De gemeente beseft zich natuurlijk dat dit niet het hele probleem in één keer oplost, maar het draagt hier wel aan bij.</p> <p>Zienswijze ongegrond. Naar aanleiding van latere afspraken tussen initiatiefnemer volgen wel ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan.</p>
--	--

2. Zienswijze: Dorpsraad Almkerk	
Ontvangstdatum: 25 oktober 2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
De Dorpsraad Almkerk laat weten het bouwplan te ondersteunen. Gelet op de grote behoefte aan woningbouw in Almkerk op de korte termijn spreekt zij de hoop uit dat zo snel mogelijk gestart zal worden met de realisatie van het project.	De gemeente is zich bewust van de woningbehoefte in Almkerk en met dit plan willen wij een stap zetten om tegemoet te komen aan de vraag vanuit de kern. Wij zijn daarom verheugd om een positieve reactie te ontvangen van de Dorpsraad en nemen deze ter kennisgeving aan. Zienswijze ter kennisname aangenomen, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Zienswijze: Waterschap Rivierenland	
Ontvangstdatum: 27 oktober 2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Het Waterschap geeft aan dat in het waterhuishoudkundig plan d.d. 31 augustus 2023 nog niet alle eerder aangegeven aandachtspunten zijn verwerkt. Als gevolg verzoekt het Waterschap om drie punten mee te nemen richting de vaststelling van het plan.</p> <p>1) Het eerste punt betreft dat nog onvoldoende is aangetoond en onderbouwd dat de ophogingen ten bate van de te realiseren woningen niet leiden tot wateroverlast op de naburige percelen.</p> <p>2) De ontwaterende functie van de watergang aan de oostzijde voor het aangrenzend gebied dient gehandhaafd te blijven. Het plan is hierop niet aangepast.</p> <p>3) De praktijkpeilen en profielen van de aangrenzende watergangen dienen inzichtelijk gemaakt te worden. Dit is nog niet verwerkt.</p>	<p>1) De gemeente is zich bewust dat de nieuwe te realiseren woningen niet mogen leiden tot wateroverlast op de naastgelegen percelen. Dit eerste aandachtspunt zal met de civieltechnische uitwerking van het bouwplan worden meegenomen. Het betreft hier echter een uitvoeringsaspect. De gemeente neemt dit punt daarom ter kennisgeving aan, maar zal hier bij het vergunningstraject nadrukkelijk bij stilstaan.</p> <p>2) In overleg tussen ter zake deskundige ambtenaren van de gemeente en de initiatiefnemer is besloten om de watergang te betrekken bij de noodzakelijke waterberging van het plan. De ontwaterende functie van de watergang blijft als gevolg gehandhaafd.</p> <p>3) Het Waterschap merkt terecht op dat de praktijkpeilen en profielen nader inzichtelijk moeten worden gemaakt. Deze zullen verwerkt worden in de watertoets, dat onderdeel uit zal maken van het bestemmingsplan.</p> <p>Zienswijze gegrond, de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast</p>

2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	Aanpassing van de toelichting m.b.t. het betrekken van de watergang bij de noodzakelijke waterberging van het plan.
2.	Aanpassing van de watertoets i.v.m. praktijkpeil en profielen.
3.	Aanpassing van de toelichting i.v.m. toetsing aan het paraplubestemmingsplan Ontploffbare Oorlogsresten.
4.	Aanpassing bouwhoogten van 10 naar 9,5 meter t.p.v. de zuidelijke bouwvlakken en m.u.v. de meest oostelijke woning. Hier blijft de bouwhoogte 10 meter.