

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Sluis-Noord 14”

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Sluis-Noord 14” heeft met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de terinzagelegging zijn er 5 zienswijzen binnengekomen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden. In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- de zienswijze;
- de reactie van de gemeente op de zienswijze;
- of de reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan “Sluis-Noord 14”.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr.
Indiener 1	1
Indiener 2	2
Indiener 3	3
Indiener 4	4
Indiener 5	5

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen weergegeven (links) met daarnaast een reactie van de gemeente (rechts) en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

Indiener 1	
Ingekomen 17 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
1.1 Indieners zijn op de Sluis Noord gaan wonen omdat dit een buitengebied is en een rustige straat met 12 eengezinswoningen (laagbouw met huizen zonder zolders). De plannen omvatten meer dan een verdubbeling van de huishoudens in de straat die ook nog eens minstens dubbel zo hoog zijn als de bestaande woningen. Uit het gemeentelijk principebesluit citeert indiener: “Provinciaal beleid <i>Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) ligt het projectgebied net buiten de rode contour, in de kernrandzone van Wijk bij Duurstede. Ondanks dat volgens de PRV de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren, zijn er wel -zij het beperktere verstedelijkingsmogelijkheden binnen de kernrandzone. De PRV stelt dat deze verstedelijking dan wel gepaard moet gaan met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent ook dat het huidige volume het uitgangspunt is en er niet substantieel van afgeweken kan worden. Daarnaast moet de verstedelijking zowel ruimtelijk als landschappelijk goed inpasbaar zijn, en mogen de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad. Aangezien het in dit geval niet gaat om nieuw volume, maar een eventuele verbouwing of herbouw is kleinschalige woningbouw denkbaar.</i> Gemeentelijk beleid <i>Ondanks dat het projectgebied net buiten de rode contour is gelegen, wordt het gebied als stedelijk gebied aangemerkt op de Structuurvisiekaart uit de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020. Het projectgebied is gelegen binnen een gebied waar beheer van de bestaande kwaliteit voorop staat, waarbij kleine ontwikkelingen mogelijk zijn. Ondanks de aanduiding van stedelijk gebied door de gemeente is de rode contour van de provincie leidend, wat betekent dat het perceel in de kernrandzone ligt, en</i>	Het plan voorziet in herontwikkeling van het voormalige steunpunt aan de Sluis Noord 14 en een herinrichting van het naastgelegen parkeerterrein. Daarmee wordt zowel programmatisch als ruimtelijk een kwalitatieve impuls aan het gebied gegeven. Wij achten de beoogde ontwikkeling zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als qua functie passend in de omgeving. Voor wat betreft de (stedenbouwkundige) inpassing van de beoogde ontwikkeling is een inpassingsplan opgesteld (bijlage 2 bij de planregels). In het inpassingsplan wordt onderbouwd hoe de beoogde bebouwing (qua hoogte en massa) is afgestemd op de bestaande bebouwing. Deze onderbouwing is ook opgenomen in paragraaf 2.2 van de plantoelichting en onder andere op basis van deze zienswijze aangescherpt: <i>“De nieuwbouw wordt binnen de context teruggeplaatst, waardoor stedenbouwkundig nauwelijks wijzigingen optreden. Wel wijkt de nieuwbouw in hoogte af, maar met drie en vier bouwlagen en een hoogte van respectievelijk 10 en 13 meter wordt dit als passend beschouwd.</i> <i>De vorm van het gebouw, de hoogte en de ontsluitingsvorm zijn aangepast naar aanleiding van input van omwonenden. De hogere zijde bevindt zich aan de zuidwestkant van het plangebied. De lagere zijde bevindt zich aan de zijde van de bestaande woningen welke uit twee lagen met een flauwe kap bestaan (en circa 7 meter hoog zijn), maar waar volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan. Daarmee wordt stedenbouwkundig een goede overgang gemaakt met de bestaande woonbebouwing en wordt rekening gehouden met voldoende afstand tussen het beoogde appartementengebouw en de bestaande woonbebouwing (circa 16 meter). De hogere zijde vormt zo een aantrekkelijke ‘kop’ aan de zijde waar zich de openheid bevindt, samen met</i>

er bij een verstedelijking sprake moet zijn van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het college honoreert het principeverzoek en het Rijksvastgoedbedrijf kan dit collegebesluit gebruiken bij de verkoop van het perceel. De toekomstige koper kan een ruimtelijke procedure aanvragen voor de vervolgfuncties die met dit besluit gehonoreerd zijn, maar moet eerst in overleg, met de gemeente, alvorens een bestemmingsplanaanvraag in te dienen op basis van dit principebesluit. Mocht namelijk blijken dat een toekomstig koper alsnog een bestemmingsplanaanvraag doet voor een niet passende functie, dan is een weigeringsbesluit door de raad noodzakelijk. Een dergelijke gang van zaken is ongewenst. De ruimtelijke procedure is een nieuw toets-moment voor de exacte bestemmingswijziging die een toekomstig eigenaar van het pand zal aanvragen. Dit principebesluit geeft echter aan het Rijksvastgoedbedrijf, en toekomstige koper, richting aan wat in principe mogelijk zou zijn op de locatie."

Dit ontwerpbestemmingsplan met 31 woningen in een gebouw van 3 a 4 verdiepingen hoog en meer dan verdubbeling van mensen in de straat in een kolossaal gebouw, lijkt indieners in dit geval dan tegenstrijdig.

het aanwezige groen. De voorzijde is georiënteerd op de Sluis Noord. Hier zijn tevens de buitenruimtes gesitueerd. Op de begane grond terrassen en op de verdiepingen balkons."

"Het appartementengebouw wordt ingepast binnen de landschappelijke context van het sluizencomplex. Daarbij wordt ingespeeld op het verder versterken van de aanwezige bomen- en hagenstructuur. Direct ten westen van het appartementencomplex wordt een nieuw bomengrid voorgesteld. Dit sluit landschappelijk aan bij de situatie aan de oostzijde. Hier is ook een meer gesloten grid toegepast. Daarmee wordt aangesloten bij het groter geheel en wordt het appartementencomplex door middel van het groen ingepast en verzacht aan de westzijde. De zichtlijn op de nieuwbouw vanaf de Romeinenbaan wordt gefilterd door de aanplant van Lindes. Ondanks de aanwezigheid van de zendmast en de ondergrondse kabels en leidingen ter plaatse is er voldoende ruimte om deze bomen in het voorgestelde grid aan te planten."

Daarnaast nemen wij in aanmerking dat met de ontwikkeling wordt voorzien in een belangrijke maatschappelijke behoefte, namelijk woningbouw. Het plan voorziet in de realisatie van 31 appartementen. Hiervan zal 30% worden aangeboden in de sociale huursector en 70% in de middeldure huursector. De appartementen zijn vanwege de grootte en de prijsklasse geschikt voor starters en senioren (een- of twee persoons huishoudens). Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het woonbeleid dat de gemeente voert (zoals vastgelegd in de Woonvisie 2021-2030).

Verder nemen wij in aanmerking dat het hier gaat om een herontwikkeling. Het voormalige steunpunt en de directe omgeving heeft op dit moment, onder andere door de staat van onderhoud, een verwaarloosde uitstraling. De sloop van het voormalige steunpunt, de realisatie van een nieuw appartementengebouw met een verplicht inpassingsplan (inclusief de herinrichting van het naastgelegen parkeerterrein) zal een duidelijke kwaliteitsimpuls voor de omgeving betekenen. Hierbij wordt de nieuwbouw voorzien op globaal dezelfde locatie als waar het voormalige steunpunt op dit moment aanwezig is. Het huidige bebouwingsoppervlak vormt dan ook in beginsel het uitgangspunt voor de herontwikkeling.

Daarbij is in de plantoelichting (paragraaf 3.2.2) uitgebreid gemotiveerd hoe de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de

	Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Tot slot ontkennen wij niet dat de herontwikkeling, ten opzichte van de huidige situatie, effecten heeft voor omwonenden zoals reclamant. Maar wij achten deze effecten wel aanvaardbaar. In de plantoelichting is gemotiveerd hoe voor omwonenden sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.
1.2 Het wonen op de sluis is ook bijzonder en zeker niet zonder voor en nadelen die niet uit de onderzoeken naar voren zijn gekomen en/of zullen komen. Indieners benoemen de geluidsoverlast van de schepen en voertuigen over de dijk, de neerslag van de schepen en voertuigen en gebied (gras) wat er meteen voor ligt waar geen vuur aanwezig mag zijn i.v.m. het gevaarlijke transporten vervoer. U kunt metingen uitvoeren maar die dient u eens te doen op een mooie zondag (motorrijders over de dijk waardoor er in de achtertuin geen normaal gesprek gevoerd kan worden) en als er oude schepen (uitstoot, je ziet de roetpluimen en slaat neer op de kozijnen) of als er een schip weer eens tegen de kade parkeert waardoor het hele huis staat te schudden (kijk naar de scheuren in gevels). Indieners stellen voor het ontwerpbestemmingsplan niet aan te nemen en de grond terug te geven aan de natuur.	Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd om de milieu-planologische inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling aan te tonen. Deze onderzoeken laten zien dat wordt voldaan aan de wettelijke vereisten en geven geen aanleiding om aan te nemen dat de locatie niet geschikt zou zijn voor het beoogde appartementencomplex. Hiertoe is bijvoorbeeld akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van wegverkeerslawaaï over de Lekdijk Oost en de geluidbelasting van het sluizencomplex (zie bijlage 2 en 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's, waarbij ook de transportroute voor gevaarlijke stoffen is beschouwd (zie bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en een verantwoording van het groepsrisico heeft plaatsgevonden (zie bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat op een verantwoorde wijze en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening woningbouw kan worden toegestaan op deze locatie.
1.3 Er is in de gemeente ook duidelijk behoefte om te recreëren en van de natuur te genieten, wij zien dit dagelijks van 's ochtends vroeg tot diep in de nacht dat mensen hier een wandeling of hun hond uitlaten dit niet alleen door mensen uit de gemeente Wijk bij Duurstede maar ook uit andere delen van het land hier komen om de sluizen te bekijken en van een stukje natuur (slechtvalk en vlinders) en biodiversiteit genieten (getuige van de vele natuurfoto's).	Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een perceel dat reeds voor een stedelijke functie in gebruik is (geweest) herontwikkeld tot een andere stedelijke functie (wonen). Dit betekent dat er geen sprake is van een afname aan natuur- of recreatiegebied. Het sluizencomplex blijft daarnaast op dezelfde wijze toegankelijk voor geïnteresseerde bezoekers. Daar komt bij dat de ontwikkeling verder voorziet (middels een voorwaardelijke verplichting) in een herinrichting van het naastgelegen parkeerterrein. Hier wordt diverse verharding verwijderd en worden diverse nieuwe groenelementen aangelegd, wat positief is voor de biodiversiteit en ook voor de mogelijkheden om in het gebied te recreëren.

Conclusie	
1.1 de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
1.2 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
1.3 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Indiener 2	
Ingekomen 23 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
2.1 Indiener voelt zich niet gehoord in het inspraaktraject voorafgaande aan de terinzagelegging Indiener is zeer teleurgesteld in de manier waarop de inspraak bij deze plannen heeft plaatsgevonden. Aanvankelijk zou de planlocatie gebruik worden voor bouwplannen die passen bij en aansluiten op de omgeving, aldus de relevante brochures. Ten tijde van de eerste omgevingsdialoog hadden de plannen al een soortgelijke invulling als nu; een groot appartementencomplex. Indiener stelt dan ook dat er nooit een oprechte dialoog plaats heeft kunnen vinden over de invulling van het plangebied. De plannen zijn feitelijk al ingevuld, er is enkel discussie mogelijk over de details. Indiener voelt zich dan ook niet gehoord door de initiatiefnemer.	We betreuren dat indiener zich teleurgesteld voelt over de manier waarop de inspraak rondom dit plan heeft plaatsgevonden en dat indiener zich niet gehoord voelt. Desalniettemin zijn wij van mening dat er een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden.
2.2 Het plan tast het woongenot van indiener aan Op dit moment zijn er 13 woningen aan het Sluis Noord aanwezig. Deze woningen hebben een laag grondgebonden karakter en zijn gerealiseerd als een rij, met een . De woningen zijn gerealiseerd aan een doodlopende weg. De omgeving heeft een relatief afgelegen karakter en aan karakter wordt veel waarde gehecht door de reeds aanwezige bewoners, waaronder de indiener. De realisatie van 31 appartementen doet volledig af aan de omgeving. De aard van de woningen is geheel anders dan de reeds aanwezige bebouwing. Het huidige bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte op de bestemming 'wonen' van 10 m toe, maar de feitelijk aanwezige woningen zijn rond de 7 m. Het appartementengebouw wordt op delen 13 meter hoog, wat een grote breuk met de reeds aanwezige bebouwing betekent. De bouwmassa van 600 m² levert ook een breuk met de omgeving op. Het plan zal leiden tot bijna een verdriedubbeling van de hoeveelheid bewoners aan de Sluis Noord.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording onder 1.1 hebben opgemerkt. Specifiek ten aanzien van deze zienswijze willen wij aangeven dat de bestaande woningen nog steeds gelegen blijven aan de doodlopende weg van de Sluis Noord, waar geen extra verkeer zal komen. Het beoogde appartementengebouw wordt namelijk zelfstandig ontsloten op de Lekdijk Oost.

Het plan houdt onvoldoende rekening met de reeds aanwezige bewoners en hun wens om het karakter van hun straat te behouden.	
2.3 Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bouwplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is niet volledig. Er lijkt enkel een akoestisch verkeersonderzoek te zijn gedaan, maar geen aandacht is gegeven voor het parkeren alsmede de verkeersveiligheid. Ten aanzien van de verkeersveiligheid lijkt de nabije aanwezigheid van de sluis ook meegenomen te worden.	Wij delen de zorgen van de indiener niet. Het klopt dat appartementen een verkeersaantrekkende werking hebben en dat er in de toekomstige situatie meer verkeer zal zijn dan nu het geval is (115 tot 140 motorvoertuig bewegingen per etmaal). Maar hierbij nemen wij wel in aanmerking dat het voormalige steunpunt ook een verkeersaantrekkende werking had en dat het toekomstige verkeer niet wordt ontsloten via de Sluis Noord maar via de Lekdijk Oost. De effecten van het verkeer voor omwonenden, en daarmee ook voor indiener, zijn daarmee minder groot. De effecten van de verkeersgeneratie zijn in zijn algemeenheid beargumenteerd in de plantoelichting (paragraaf 4.10.1). Uit deze paragraaf blijkt dat de omliggende infrastructuur het extra verkeer op een goede manier kan verwerken. Voor wat betreft parkeren geldt - zoals voor iedere nieuwe ontwikkeling - de nota parkeernormen van de gemeente. Hiertoe is in de planregels ook een specifieke regeling getroffen (artikel 10.1). Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (op basis van parkeernormen), voordat het appartementengebouw mag worden gebouwd. De parkeerbalans is opgenomen in de plantoelichting (paragraaf 4.10.2). Tot slot is ons niet duidelijk waarom de verkeersveiligheid in het geding zou zijn.
2.4 U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan Een goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies aan locaties vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.	Wij achten de ontwikkeling, in tegenstelling tot de indiener, wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het staat indiener uiteraard vrij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.
Conclusie	
2.1 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2.2 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2.3 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2.4 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Indiener 3 Ingekomen 24 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
3.1 Door u is het ontwerpbestemmingsplan Sluis Noord 14 te Wijk bij Duurstede ter inzage gelegd. Het plan behelst het planologisch mogelijk maken van 31 nieuwbouw appartementen in de onmiddellijke nabijheid van de woning van indiener. Op dit moment geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" waarbij de gronden de bestemming "Verkeer" alsmede de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" bezit alsmede de functieaanduiding 'Sluis'. Het voornemen om 31 appartementen te realiseren is strijdig met deze bestemming. Indiener begrijpt niet dat u op deze locatie 31 appartementen zou willen toestaan. Het plangebied is immers gelegen aan een doodlopende weg in het buitengebied van Wijk bij Duurstede. Het is een beperkt plangebied waarbij er sprake is van enkele grondgebonden woningen waaronder die van cliënt alsmede sluisdeuren aan de zuidwestzijde. Een complex met dit aantal woningen detoneert volledig.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording onder 1.1 hebben opgemerkt.
3.2 Naast het aantal woningen en de hoogte vraagt indiener zich af hoe u de afwikkeling van het verkeer ziet. Hierbij wil indiener opmerken dat hij een tweetal garages bezit in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied waarbij hij problemen voorziet met de ontsluiting hiervan.	In de toekomstige situatie wordt een goede afwikkeling van het verkeer verzorgd door het realiseren van een nieuwe ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied, op de Lekdijk Oost. Dit betekent dat nieuw bestemmingsverkeer niet over de Sluis Noord wordt ontsloten. De ontsluiting van de garageboxen die direct grenzen aan het plangebied is geborgd in de erfdienstbaarheid die bij deze garageboxen is overeengekomen ten tijde van de verkoop van de garageboxen aan de huidige eigenaren. De eigenaar van de grond waar de erfdienstbaarheid op rust is verplicht om de toegang tot de garageboxen te allen tijde mogelijk te maken. De erfdienstbaarheid is eeuwigdurend. De erfdienstbaarheid dient volgens de oorspronkelijke akte te geschieden via het aangegeven tracé in de akte. In de akte loopt dit tracé in zuidelijke richting, naar de Sluis Noord. Zoals hierboven is aangegeven, wordt echter een andere ontsluiting van het perceel beoogd. Vanaf

	de Sluis Noord zullen de garageboxen alleen nog toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers en niet voor automobilisten. Hiertoe wordt echter een alternatief geboden, namelijk een aparte ontsluiting via de Lekdijk Oost. Dit betekent wel dat de erfdienstbaarheid die overeen is gekomen niet in de huidige vorm kan worden voortgezet. De initiatiefnemer is echter bereid een nieuwe erfdienstbaarheid te vestigen met de eigenaren van de garageboxen.
3.3 De bebouwing is aan de zuidzijde richting de sluis beoogd bestaande uit 4 appartementen breed en 4 bouwlagen hoog en een deel van 5 appartementen breed en 3 bouwlagen hoog. De oppervlakte van het beoogde appartementengebouw is circa 600 m². Dit past totaal niet in de omgeving.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording onder 1.1 hebben opgemerkt.
3.4 Verder wijst indiener erop dat het beoogde gebouw een veel grotere bouwmassa heeft dan het aanwezige te slopen gebouw waarbij de bestaande woningen, zoals die van indiener, maar een bouwhoogte heeft van 2 bouwlagen met een kap. Deze woningen hebben een bouwhoogte van ongeveer 7 meter. Het plan zoals nu voorligt past niet in de omgeving. Hier komt bij dat de woon- en leefomgeving te maken krijgt met maar liefst 31 appartementen met navenant het aantal bewoners. Dit is onevenredig nadelig voor indiener gelet op zijn woon- en leefomgeving.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij, voor wat betreft de bouwmassa, naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording onder 1.1 hebben opgemerkt. Verder ontkennen wij niet dat de herontwikkeling, ten opzichte van de huidige situatie, effecten heeft voor omwonenden zoals indiener. Maar wij achten deze effecten wel aanvaardbaar. In de plantoelichting is gemotiveerd hoe voor omwonenden sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast nemen wij in aanmerking dat met de ontwikkeling ook vanuit programmatisch en ruimtelijk oogpunt een impuls wordt gegeven aan de omgeving. Met het plan wordt: - woningbouw gerealiseerd voor in het woonbeleid beschreven doelgroepen; - het (verwaarloosde) voormalige steunpunt gesloopt; - uitvoering gegeven aan een passend inpassingsplan (bijlage 2 bij planregels); - het naastgelegen (volledig verharde) parkeerterrein heringericht, met vergroening als gevolg. Ook nemen wij in aanmerking dat in het voormalige steunpunt diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. Het steunpunt werd gebruikt als werkplaats en als kantoor.
3.5 Voorts vraagt indiener zich af in hoeverre dit complex past binnen de daarvoor geldende beleidskaders daar	Voorliggende ontwikkeling is (uitvoerig) afgestemd met het hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat.

waar het waterbeleid geldt en het bouwen zo bij de sluis. Verder wijst indiener u op het bouwen buiten de rode contouren hetgeen door de provincie is verboden. Indiener is dan ook van mening dat u het plan niet op deze manier kan doorzetten.	De beoogde ontwikkeling past binnen de water-beleidskaders. Korteidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (beleidskader) en paragraaf 4.5 (waterhuishouding) van de plantoelichting. Het plangebied is gelegen buiten de grenzen van waterstaatkundig beheer, het beheer van de waterkering en de vrijwaringszone langs vaarwegen (zoals benoemd in het Barro). In het landelijk gebied is verstedelijking in principe niet toegestaan. Maar er zijn uitzonderingsgevallen waarbij verstedelijking, onder voorwaarden, wel is toegestaan. Voor voorliggende ontwikkeling is sprake van een dergelijk uitzonderingsgeval (er is reeds een stedelijke functie aanwezig en de locatie is gelegen in de zogeheten kernrandzone). De verantwoording van de ontwikkeling in relatie tot de Omgevingsverordening van de provincie is uiteengezet in paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting. Korteidshalve wordt hiernaar verwezen. Gelet op de voorgaande beantwoording vormt deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Conclusie	
3.1 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3.2 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3.3 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3.4 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3.5 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Indiener 4	
Ingekomen 23 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
<u>4.1 Geluidsoverlast</u> Reeds in een eerder stadium heeft indiener zorg uitgesproken over het regulier gebruik en het bijbehorende onderhoud van de sluis in relatie tot (geluid)overlast die kan worden ervaren door de toekomstige bewoners. Hierover heeft indiener in 2023 overleg met de gemeente gevoerd en vanuit de gemeente is op dit aspect ingegaan in de reactienota en zijn aanpassingen gedaan in de tekst i.v.m. de tekst ten tijde van het voorontwerp.	De tekstvoorstellen zoals gedaan door de indiener (zie bijlage 1 bij deze nota) zijn overgenomen. Paragraaf 4.3 van de plantoelichting is aangepast dan wel uitgebreid met de tekstvoorstellen.

De tekst 'al dan niet representatief zijn van de activiteiten' zoals genoemd in paragraaf 4.3 van de toelichting schept nu verwarring. In bijlage 3 (akoestisch onderzoek industrielawaai, paragrafen 1.2 en 1.3) bij het bestemmingsplan, staat een en ander duidelijker beschreven. Er zijn metingen en berekeningen gedaan voor de activiteiten, die dagelijks bij de functie en werking van de sluizen horen. Naast deze dagelijkse activiteiten komen er meerdere, regelmatig dan wel incidenteel terugkerende, bij de sluizen behorende geluidrelevante activiteiten voor. Deze activiteiten staan in het rapport genoemd, maar maken geen deel uit van de weergave van de gemeten en berekende geluidssituatie ten gevolge van de dagelijkse activiteiten van het sluizencomplex. Om recht te doen aan de situatie en deze zo duidelijk mogelijk weer te geven in het bestemmingsplan, is het voorstel om een aantal tekstdelen aan te passen (zie hiervoor bijlage 1).	
4.2 Geluidsoverlast Goed te zien, is dat in de reactienota (2.12) inmiddels een doorkijk wordt gegeven naar hoe de ontwikkelaar toekomstige bewoners op de hoogte moet stellen van de geluidssituatie ter plaatse en wat hierbij onderdeel van de informatievoorziening moet zijn. Indien er verzoekt de tekst uit de reactienota ook op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan, zodat dit voor een ieder makkelijker vindbaar is. Het is goed te lezen dat in de planregels (artikel 4.4.3, sub d) inmiddels wordt aangegeven dat "ten minste één slaapvertrek aan de geluidluwe zijde (noordgevel) gerealiseerd moet worden". In principe laten de voorlopige bouwplannen van initiatiefnemer zien dat er per appartement één slaapkamervertrek staat ingetekend. Desondanks is het, om alsnog verwarring bij de definitieve uitwerking van het bouwplan te voorkomen, aan te bevelen dat voornoemde artikel 4.4.3, sub d wordt aangepast in: "Het gebruik van een woning als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien slaapvertrekken zich per woning aan de noordgevel (zijde Lekdijk Oost) bevinden."	In de plantoelichting is onder paragraaf 4.3 geluid een aanvulling gedaan ten aanzien van de informatievoorziening aan toekomstige bewoners. Zoals door indiener wordt aangegeven is in de planregels al in zekere mate geborgd dat een slaapvertrek aan de geluidluwe zijde (ten opzichte van het sluizencomplex) wordt gesitueerd. Daarmee wordt het niet nodig geacht om de voorgestelde aanpassing van de planregel over te nemen. Dit zal voor een onnodige inperking van de uitwerking van de bouwplannen zorgen. Het gaat hier immers om een bestemmingsplan waarbij het wenselijk is om een bepaalde mate van vrijheid te behouden voor de uitwerking van een bouwplan, zoals op het punt van indeling van het gebouw. De eis dat ten minste één slaapvertrek zich aan de geluidluwe zijde dient te bevinden wordt voldoende geacht om toekomstige bewoners te beschermen tegen geluidhinder als gevolg van het sluizencomplex.
4.3 Externe veiligheid In het vooroverleg is vanuit indiener geopperd om - gezien de specifieke situatie vlak naast een groot sluizencomplex met vervoer van diverse, deels gevaarlijk ladingen per schip - gezamenlijk met alle betrokken partijen (VRU, brandweer, gemeente, RWS, ontwikkelaar) de specifieke situatie bij de sluis	De gemeente en initiatiefnemer zijn uiteraard bereid om de situatie met alle betrokken partijen te beschouwen. Volledigheidshalve willen wij benadrukken dat alle partijen ook al, in het kader van het vooroverleg, de gelegenheid hebben gekregen om te reageren op het bestemmingsplan.

te beschouwen. Het is begrijpelijk dat dit in dit stadium nog niet is gebeurd, maar een procesafpraak voor een dergelijke aanpak met planning hiervoor zou mijns inziens horen bij dit bouwplan (met vermelding hiervan in de toelichting). In bijlage 6 (Externe veiligheid water) is, voor het berekenen van het groepsrisico, terecht gerekend met de in de Regeling Basisnet genoemde bulktransporten gevaarlijk stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal, maar desondanks is het (jaarlijks geregistreerde) transport van toxische stoffen minimaal doch niet nul. In dat opzicht is het goed dat er in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er gebruik gemaakt zal worden van mechanische ventilatie (ook gunstig voor het aspect geluid). Voor een positieve werking voor het thema externe veiligheid zou het moeten gaan om mechanische ventilatie die d.m.v. uitschakeling bij een eventuele calamiteit met toxische stoffen - naast het sluiten van ramen en deuren - de woonruimte van de buitenlucht kan afsluiten. Eerder is vanuit de gemeente aangegeven dat de verplichting voor het gebruik van mechanische ventilatie is opgenomen in het Bouwbesluit. Verzoek is na te gaan of hiermee ook voldoende is geborgd dat het moet gaan om eenvoudig aan of uit te schakelen mechanische ventilatie die de woonruimte van de buitenlucht kan afsluiten.	Wij stellen de volgende procesafpraak voor: bij de verdere uitwerking van de plannen (aanvraag omgevingsvergunning voor bouwactiviteit) kan de specifieke situatie van het bouwplan worden beschouwd. Het is ons inziens niet nodig om dit expliciet op te nemen in de plantoelichting. Deze nota is overigens raadpleegbaar als bijlage van plantoelichting, en daarmee expliciet onderdeel van het bestemmingsplan. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) in werking getreden. Hierin wordt onder 4.124 lid 4 geregeld dat een mechanisch ventilatiesysteem een voorziening heeft waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Daarmee is ons inziens voldoende geborgd dat de mechanische ventilatie de woonruimte van de buitenlucht kan afsluiten.
<u>4.4 Ecologie</u> In het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesorteerd op een uitrit richting de Lekdijk Oost. Zoals bekend heeft indiener het beheer over de groenstrook tussen Sluis Noord 14 en de Lekdijk Oost. Vanuit dit groenbeheer bezien wil indiener nog een aantal aandachtspunten meegeven. Indiener is hierbij bewust van het gegeven dat indiener geen formele rol heeft ten aanzien van dit aspect, maar aangezien de punten gevolgen kunnen hebben voor indiener als beheerder worden onderstaande aandachtspunten toch mee gegeven. In een eerder stadium is vanuit Rijkswaterstaat de opmerking gemaakt dat in het bestemmingsplan onjuiste conclusies worden getrokken over het wel of niet van toepassing zijn van uitzonderingsregels ten aanzien van houtopstanden (zie reactienota 2.16). In de reactienota wordt aangegeven dat de tekst in paragraaf 4.6 en bijlage 8 (Quickscan noordelijke ontsluiting) is aangepast. In paragraaf 4.6 wordt nu aangegeven dat er "geen houtopstanden aanwezig zijn waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming". Het blijft echter onduidelijk hoe een en ander nu precies zit.	In paragraaf 4.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt inderdaad onder het kopje 'houtopstanden' vermeld dat er geen houtopstanden aanwezig zijn waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Echter staat hier ook vermeld dat deze conclusie betrekking heeft op het onderzoeksgebied zoals onderzocht in bijlagen 4 (quickscan Wnb) en 9 (notitie aanvullend locatiebezoek) bij de plantoelichting. Desondanks is de plantoelichting op dit punt verduidelijkt. Onder het kopje 'Quickscan noordelijk ontsluiting' (bijlage 8 bij de plantoelichting) staat vermeld dat hier vier bomen worden gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming en dat voor deze bomen een meld- en herplantplicht geldt. De 'Quickscan noordelijke ontsluiting' heeft zich specifiek gericht op het gebied waar de nieuwe ontsluiting wordt aangelegd. Dit betreft dan ook een ander onderzoeksgebied dan het gebied dat onderzocht is in bijlagen 4 en 9. Er worden ten behoeven van de ontsluiting 4 bomen gekapt zoals

Hetgeen nu in paragraaf 4.6 (en ook bijlage 4 (Quickscan Wet natuurbescherming) staat, is tegenstrijdig met hetgeen in bijlage 8 staat. In bijlage 8 wordt namelijk ten aanzien van houtopstanden aangegeven dat "op de planlocatie vier bomen worden gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming. Voor het kappen van de vier bomen geldt een meld- en herplantplicht." Op basis van paragraaf 4.6 en bijlage 4 wordt gesuggereerd dat er geen compensatie nodig is (aangezien er geen houtopstanden aanwezig zouden zijn), terwijl bijlage 8 het tegengestelde (en volgens Rijkswaterstaat het juiste) beeld schetst. Net als in een eerder stadium al is gevraagd, wordt nogmaals verzocht te handelen conform de Wet natuurbescherming. Op het moment dat dit niet gebeurt, kan indiener (als grondeigenaar) hier anders op worden aangesproken (en verantwoordelijk worden gehouden voor herplant). Dit is niet wenselijk.	bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Wnb. De meld- en herplantplicht zal dan ook in acht worden genomen, voor de aanleg van de nieuwe ontsluiting. Op basis van het (voorwaardelijk verplichte) inpassingsplan worden er nieuwe bomen aangeplant op het naastgelegen parkeerterrein. Daarmee wordt voldaan aan de meld- en herplantplicht.
<u>4.5 Ecologie</u> Eerder is ook gevraagd zorgvuldig om te gaan met de aanwezigheid van mogelijke invasieve exoten om zo een toekomstige verhoogde beheerinspanning op Rijkswaterstaat terrein te voorkomen. In de reactienota (2.17) wordt aangegeven dat "er bij herinrichting van het terrein zorgvuldig omgegaan zal worden met invasieve exoten. Die zullen zoveel mogelijk verwijderd worden. In het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 2 bij de regels) is opgenomen dat nieuwe beplanting streekeigen moet zijn." De verwoording "zullen zoveel mogelijk verwijderd worden", maakt de verantwoording niet hard. Hiermee blijft er een risico dat er gebouwd wordt met exoten "vervuilde" grond. Met als gevolg dus een mogelijk verhoogde beheerinspanning en daarnaast zal indiener als grondeigenaar van omliggende terreinen hier mogelijk ook op aangesproken worden. Indiener verzoekt u te kijken in hoeverre dit risico kan worden voorkomen.	Het uitgangspunt is inderdaad dat invasieve exoten verwijderd zullen worden en dat nieuwe beplanting streekeigen moet zijn. Dit is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Dit is aangepast in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2 bij de planregels).
<u>4.6 Koppeling parkeerterrein Irenesluis</u> In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een koppeling met het parkeerterrein naast de Irenesluis. Zoals eerder aangegeven staan we open voor de voorstellen die zijn gedaan. De intentie is dus om hier aan mee te werken. Uitgangspunt voor indiener is wel dat (toekomstige) inrichting en opknappen van het parkeerterrein (zoals beschreven in jullie voorstel) door de gemeente wordt gerealiseerd, beheerd en onderhouden. Vanuit	Op dit moment wordt een bestuursovereenkomst opgesteld. Wij verwachten dat de overeenkomst is getekend voordat de gemeenteraad een besluit neemt over dit project. Mocht dat niet het geval zijn, dan sluiten wij in ieder geval met indiener een intentieverklaring waarin indiener aangeeft afspraken over beheer, onderhoud en realisatie van de herinrichting van het parkeerterrein te willen vastleggen in een bestuursovereenkomst.

indiener zal gekeken worden wat indiener hier (financieel) aan kan bijdragen (eenmalige bijdrage). Nader uitgewerkt moet dus nog wel worden hoe hier uiteindelijk vorm aan gegeven kan worden en de afspraken tussen indiener en de gemeente over realisatie, beheer en onderhoud moeten vastgelegd worden in een bestuursovereenkomst. Wat dat aan gaat is er dus wel een voorbehoud te maken bij het hetgeen nu in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit voorbehoud is vooralsnog niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Verzoek is dit wel te benoemen.	Voor de duidelijkheid is aan de plantoelichting toegevoegd dat indiener openstaat voor de herinrichting van het parkeerterrein, met een voorbehoud dat dit nader moet worden uitgewerkt en dat er nadere afspraken gemaakt moeten worden.
4.7 Tot slot wil indiener nog benadrukken dat het uitgangspunt blijft dat indiener de bedrijfsvoering van de sluis en alles wat nodig is om deze bedrijfsvoering voort te zetten (denk ook aan onderhoud), niet zal aanpassen naar aanleiding van deze ontwikkeling. Het is wenselijk als ook in de toelichting van het bestemmingsplan kan worden benoemd dat dit het uitgangspunt is.	In de notitie beantwoording vooroverleg hebben we hierover eerder het volgende overwogen (onder punt 2.25): <i>“Het standpunt van Rijkswaterstaat is duidelijk en komt overeen met eerdere reacties. In paragraaf 4.3 van de toelichting is vermeld dat er geen wettelijk kader (Wgh, Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit milieubeheer) van toepassing is op de situatie van het sluizencomplex. Op basis hiervan en overige onderzoeksresultaten is er geen reden om aan te nemen dat het sluizencomplex belemmerd wordt in de mogelijkheden.”</i>
Conclusie	
4.1 de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4.2 de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4.3 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4.4 de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4.5 de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4.6 de zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4.7 de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Indiener 5 Ingekomen 24 januari 2024	
Zienswijze	Reactie gemeente
5.1 Het vigerende bestemmingsplan dateert van 2015 en het is ongebruikelijk dat er na ommekomst van slechts 8 jaar wordt ingezet op de herziening van een bestemmingsplan. In uw betoog onder 'Planspecifiek' stelt u dat het voormalige steunpunt vergelijkbaar is met een bedrijfsfunctie in het buitengebied en derhalve als een stedelijke functie kan worden beschouwd welke	Wij delen de mening van indiener niet. Het is niet ongebruikelijk dat er na een periode van 8 jaar een herziening van een bestemmingsplan wordt voorbereid. Zeker wanneer de herziening van het bestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van een concrete ontwikkeling, zoals in voorliggende bestemmingsplanherziening het geval is.

gewijzigd kan worden naar 'wonen'. Het is volledig helder dat het voormalige steunpunt een sec waterstaatkundige doelstelling en functie had, geheel aansluitend bij het vigerende bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een gebouw met een bedrijfsfunctie in een buitengebied. De voorziene bouw van 31 appartementen staat in geen verhouding tot de bestaande bebouwing van Sluis Noord, welke geheel bestaat uit grondgebonden woningen en garages met maximaal 2 bouwlagen. De keus van de gemeente om op deze locatie een dergelijke bouwmassa met 4 en 3 bouwlagen toe te staan is geheel onlogisch mede gezien de nabijheid van het sluizencomplex met de hierbij behorende veiligheidszones.	Wij vinden dat het voormalige steunpunt wel degelijk kan worden beschouwd als een bedrijfsfunctie. In het voormalige steunpunt vonden diverse bedrijfsactiviteiten plaats. Het steunpunt werd gebruikt als werkplaats en als kantoor. Daarmee is er sprake van een gebouw met een bedrijfsfunctie (stedelijke functie) en kan deze functie, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, gewijzigd worden naar een andere stedelijke functie zoals wonen. Voor een uitgebreide motivering van de ontwikkeling in relatie tot de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht verwijzen wij korthedshalve naar paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij, voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling, naar hetgeen wij hierover in het algemeen bij de beantwoording onder 1.1 hebben opgemerkt. Hierbij willen we opmerken dat, ten aanzien van de veiligheidszones van het sluizencomplex, in het kader van de bestemmingsplanherziening diverse onderzoeken zijn uitgevoerd om de milieu-planologische inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling aan te tonen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling op een verantwoorde wijze en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden toegestaan op deze locatie.
5.2 Rest mij nog u te melden dat ten behoeve van de garage in bezit van indiener een erfdienstbaarheid is gevestigd voor onbepaalde tijd ten laste van het perceel (bekend bij de gemeente) in eigendom van de Staat om te komen en te gaan naar de openbare weg op een wijze zoals destijds overeengekomen.	Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen wij hierover bij de beantwoording onder 3.2 hebben opgemerkt.
Conclusie	
5 a. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. 5 b. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Sluis Noord 14” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Bestemmingsplan

Plantoelichting

N.a.v. zienswijzen

- Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie. In deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd: *“Rijkswaterstaat staat open voor de herinrichting van het parkeerterrein, waarbij er nadere afspraken gemaakt worden over de herinrichting en het onderhoud in een bestuursovereenkomst.”*
- Paragraaf 4.3 Geluid. In deze paragraaf zijn de tekstvoorstellen verwerkt zoals aangegeven in bijlage 1 bij deze nota. Echter is het tekstvoorstel *“hiertoe overweegt de gemeente dat dit afdoende kan worden ondervangen door van ontwikkelaar te vragen om hierover nader en duidelijk (schriftelijk) te communiceren naar de nieuwe en navolgende bewoners. Zie ook bijlage 10 'Nota van beantwoording Vooroverleg' onderdelen 2.2 en 2.12”* niet volledig overgenomen. Hiertoe is de volgende tekst opgenomen: *“De gemeente geeft initiatiefnemer als voorwaarde mee om hierover nader en duidelijk (schriftelijk) te communiceren naar de nieuwe en navolgende bewoners.”*
- Paragraaf 4.6 Ecologie. In deze paragraaf is direct onder het kopje ‘Planspecifiek’ het volgende kopje toegevoegd ten behoeve van de leesbaarheid van de paragraaf: *“Quickscan plangebied, zonder plan deel voor de noordelijke ontsluiting.”*

Ambtshalve aanpassingen

- Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie. Onder het kopje ‘Inpassingsplan’ is de tekst *“de vorm van het gebouw, hoogten en ontsluitingsvorm zijn mede tot stand gekomen met omwonenden in het kader van het gehouden participatietraject”* verwijderd. In plaats van deze tekst is opgenomen dat *“de vorm van het gebouw, de hoogte en de ontsluitingsvorm zijn aangepast naar aanleiding van input van omwonenden.”* Daarnaast is ter verduidelijking de volgende tekst opgenomen in deze paragraaf: *“De lagere zijde bevindt zich aan de zijde van de bestaande woningen welke uit twee lagen met een flauwe kap bestaan (en circa 7 meter hoog zijn), maar waar volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.”*
- Paragraaf 4.3 Geluid: In deze paragraaf wordt verwezen naar bijlage 3 van datum 10-09-2021. Dit moet echter het rapport met datum 16-09-2021 zijn. Dit is hersteld.
- Paragraaf 4.6 Ecologie: De AERIUS-berekening is geactualiseerd met de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Bijlage 5 bij de plantoelichting is daarom ook aangepast.

De planregels

N.a.v. zienswijzen

Er volgen geen aanpassingen aan de planregels naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen

- Artikel 4.4.3 Voorwaardelijke verplichtingen. Lid c: Hier heeft een verschrijving plaatsgevonden, er staat nu *“Het bouwen van een woning (hoofdgebouw) ...voor de noordelijke gevel ten minste 22 dB bedraagt.”* Terwijl hier had moeten staan: *“Het bouwen van een woning (hoofdgebouw) ...voor de noordelijke gevel ten minste 22 dB(A) bedraagt.”*. Dit is aangepast.
- Bijlage 2 Inpassingsplan. In het ‘Inpassingsplan’ wordt het volgende aangepast. de tekst *“de vorm van het gebouw, hoogten en ontsluitingsvorm zijn mede tot stand gekomen met omwonenden in het kader van het gehouden participatietraject”* is verwijderd. In plaats van deze tekst is opgenomen dat *“de vorm van het gebouw, de hoogte en de ontsluitingsvorm zijn aangepast naar aanleiding van input van omwonenden.”* Daarnaast is ter verduidelijking de volgende tekst opgenomen: *“De lagere zijde bevindt zich aan de zijde van de bestaande woningen welke uit twee lagen met een flauwe kap bestaan (en circa 7 meter hoog zijn), maar waar volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.”* Er is dan ook een aangepaste versie van het inpassingsplan bij het bestemmingsplan gevoegd met datum van 22-02-2024.

De verbeelding

N.a.v. zienswijzen

Er volgen geen aanpassingen aan de verbeelding naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen

Vanuit ambtshalve overwegingen zijn er geen aanpassingen aan de verbeelding nodig.

Bijlage 1: Tekstvoorstellen toelichting paragraaf 4.3 (indiener 4)

<i>Waar staat tekstdeel</i>	<i>Tekst</i>	<i>Ons voorstel</i>
Toelichting H4.3, onder kopje Industrie	<i>'In dit onderzoek zijn de activiteiten van het sluizencomplex die onderdeel zijn van de al dan niet representatieve (bedrijfs)situatie gemodelleerd en is de geluidsbelasting op de omgeving berekend.'</i>	Graag deze zin vervangen door: <i>'In dit onderzoek zijn de (reguliere, dagelijkse) activiteiten van het sluizencomplex gemodelleerd en is de geluidsbelasting daarvan op de omgeving berekend.'</i>
	<i>'Naast de al dan niet representatieve (bedrijfs)situatie komen bij het sluizencomplex incidentele en regelmatige afwijkingen van de al dan niet representatieve (bedrijfs)situatie voor. Deze afwijkingen bestaan onder andere uit (grootschalige) onderhoudswerkzaamheden. De incidentele activiteiten kunnen gedurende een korte tijd leiden tot een relatief hoge geluidbelasting op de beoogde woningen.'</i>	Graag deze zinnen vervangen door: <i>'Naast de dagelijkse (bedrijfs)situatie van het sluizencomplex komen meerdere, regelmatig danwel incidenteel terugkerende, bij de sluizen behorende geluidrelevante activiteiten voor. Deze activiteiten staan in het rapport bijlage 3 genoemd, maar maken geen deel uit van de weergave in dat rapport van de geluidssituatie ten gevolge van de dagelijkse activiteiten van het sluizencomplex. Deze niet doorgerekende activiteiten kunnen zich voordoen gedurende een korte danwel langere tijd (zoals bijvoorbeeld bij een renovatie) en – ter voorkoming van stremming van het scheepvaartverkeer - veelal in het weekend, avond en in de nacht. Dit kan leiden tot meer geluid(hinder) bij de voorgenomen woningbouw dan die in het rapport bijlage 3 inzichtelijk is gemaakt.'</i>
	<i>'In het onderhavige geval worden de volgende maatregelen genomen om desondanks een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen: Er wordt een minimale geluidwering van de oost, zuid en west gevels gerealiseerd van 21 dB(A), zodat</i>	Graag aan deze tekst <u>toevoegen</u> : <i>'Deze maatregelen beheersen het in het geluidrapport (bijlage 3) berekende geluid van de dagelijkse activiteiten van het sluizencomplex, maar mogelijk niet afdoende het geluid bij</i>

het maximale geluidniveau in de appartementen voldoet aan de eisen van het Activiteitenbesluit (wettelijke grenswaarden). Dit is zonder bijzondere technische voorzieningen haalbaar. Omdat het alarm vooral in de nacht (waarbij vaak sprake is van geopende ramen) als zeer storend ervaren kan worden, is de ontwikkelaar voornemens om geen ventilatieroosters in de gevels te realiseren (en dus gebruik te maken van gebalanceerde ventilatie) en om de slaapkamers aan de ten opzichte van het sluisencomplex geluidluwe noordzijde van het gebouw te positioneren.'	andere variabele bij de sluisen behorende activiteiten. Dat kan mogelijk (meer) hinder veroorzaken dan verwacht. Hiertoe overweegt de gemeente dat dit afdoende kan worden ondervangen door van ontwikkelaar te vragen om hierover nader en duidelijk (schriftelijk) te communiceren naar de nieuwe en navolgende bewoners. Zie ook bijlage 10, Notitie beantwoording Vooroverleg, punten 2.2 en 2.12.'
---	---