

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkdreef heeft vanaf 14 december 2023 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.8 Wro in samenhang met artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Eenieder kon online via de website <https://krimpenaandenijssel.nl/dossiers/kerkdreef/> het plan inzien. Ook heeft het ontwerpbestemmingsplan in het klantcontactcentrum van het raadhuis ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van antwoord voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en zo ja, op welke wijze het bestemmingsplan in dat geval wordt aangepast. De indieners zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende zienswijze(n).

Anonimiseren

Deze notitie wordt bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het raadsbesluit. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke

grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden.

In hoofdstuk 2 wordt de samenvatting van de afzonderlijke zienswijzen en de daarbij behorende beantwoording gegeven. Per zienswijze is een conclusie opgenomen of de zienswijze, in zijn geheel of op onderdelen, tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

Hoofdstuk 3 bevat de samenvatting van de aanpassingen op het plan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Hoofdstuk 4 bevat de ambtshalve wijzigingen.

2. Samenvatting en beantwoording Zienswijzen

Zienswijze 1

De indiener brengt het volgende in de zienswijze naar voren:

1. Indiener spreekt zijn dank uit voor het feit dat de toezeggingen over de nok- en goothoogtes in het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te zien.
2. Indiener geeft aan dat door wethouder Jaarsma is toegezegd dat het volume van de woningen aan de zuidelijke grens van het plangebied in twee delen zou worden vormgegeven. Dit ter voorkoming van een massief bouwobject.
3. Indiener geeft aan dat er tussen zijn perceel en het plangebied door de loop der jaren een erfafscheiding is ontstaan. Indiener gaat ervan uit dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een vervangende erfafscheiding zal worden geplaatst.

Reactie

1. Onderdeel 1 wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met de architect/woongroep en deze worden in het ontwerp doorgevoerd. Het bouwblok dwars op het kavel van indiener aan de achterzijde is met een woning verlengd en het bouwblok evenwijdig aan de kavel van indiener van de zienswijze is met een woning verkort. Dit was inderdaad niet formeel in de bestemmingsregels opgenomen. Om dit formeel zeker te stellen zal hiervoor artikel 3.2 van het bestemmingsplan worden aangevuld.

3. Gemeente en de indiener van de zienswijze stellen gezamenlijk de erfgrens tussen de nieuwbouwlocatie en het perceel van betrokkene vast. Gemeente, de initiatiefnemers voor het woningbouwproject en de indiener van de zienswijze maken voorafgaand aan de nieuwbouw nadere afspraken over de realisering en uitvoering van een nieuwe erfafscheiding tussen de nieuwbouwlocatie en zijn perceel.

Conclusie:

Zienswijze 1 onderdeel 2 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zal een aanvulling op artikel 3.2 van het bestemmingsplan worden gemaakt waarin het volume van de woningen wordt begrensd.

Zienswijze 2

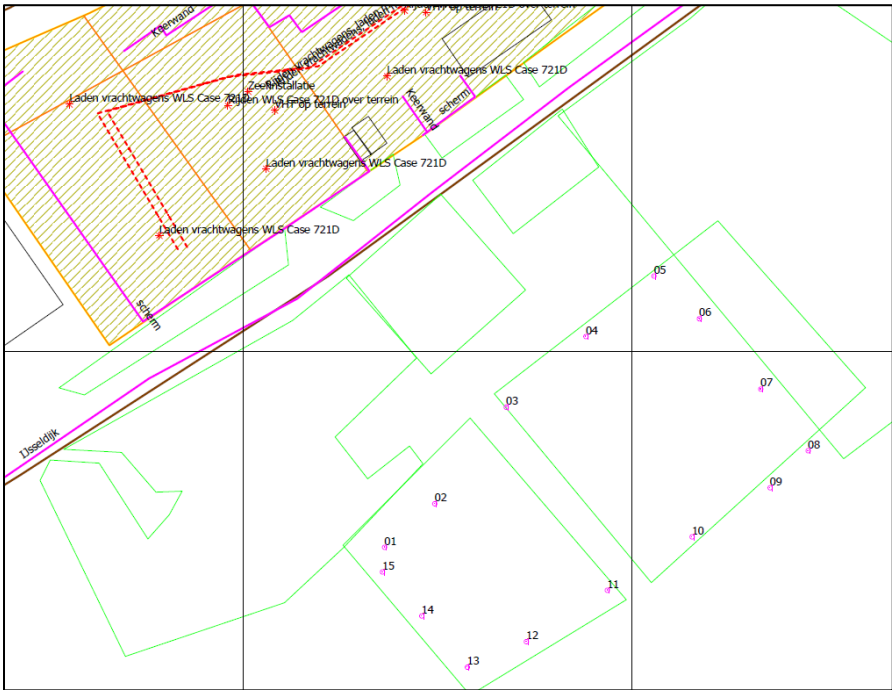
De indiener brengt het volgende in de zienswijze naar voren:

1. Bij de beoordeling in het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de maximale geluidniveaus die worden geproduceerd door bedrijven die aan de noordelijke grens van het plangebied grenzen. Uit de berekening blijkt verder dat in de nachtperiode niet kan worden voldaan aan de standaard toetswaarde van 60 dB(A) voor de maximale geluidniveaus.
2. Indiener verzoekt aanpassingen door te voeren waardoor deze bedrijven niet in hun vergunde bedrijfsvoering worden belemmerd.

Reactie

1. Indiener stelt terecht dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de maximaal toegestane geluidsniveaus van de bedrijven. Het akoestisch onderzoek gaat enkel uit van de equivalente geluidbelasting van het gezoneerde

industrieterrein op het plangebied (Wet geluidhinder). Het akoestisch rekenmodel voor het berekenen van de maximale geluidniveaus is op verzoek aangeleverd door de akoestisch adviseur van indiener (SPA WNP). Met behulp van dit rekenmodel zijn de maximale geluidniveaus berekend op de rand van het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De ligging van de rekenpunten is gegeven in onderstaande figuur.



De berekeningsresultaten voor de maximale geluidniveaus zijn hieronder weergegeven. Het berekende maximale geluidniveau bedraagt ten hoogste 66 dB(A) op de grens van het bouwvlak in de avond- en nachtperiode.

Naam	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
03_C	noordzijde bouwvlak	100167,54	437185,83	7,50	66,1	66,1	66,1
03_B	noordzijde bouwvlak	100167,54	437185,83	5,00	64,0	64,0	64,0
05_A	noordzijde bouwvlak	100205,52	437219,49	1,50	63,1	63,1	63,1
02_C	noordzijde bouwvlak	100149,23	437161,05	7,50	63,0	63,0	63,0
05_C	noordzijde bouwvlak	100205,52	437219,49	7,50	62,6	62,6	62,6
05_B	noordzijde bouwvlak	100205,52	437219,49	5,00	62,6	62,6	62,6
04_C	noordzijde bouwvlak	100188,01	437203,95	7,50	62,4	62,4	62,4
04_B	noordzijde bouwvlak	100188,01	437203,95	5,00	62,4	62,4	62,4
03_A	noordzijde bouwvlak	100167,54	437185,83	1,50	61,8	61,8	61,8
06_C	oostzijde bouwvlak	100217,15	437208,50	7,50	60,8	60,8	60,8
04_A	noordzijde bouwvlak	100188,01	437203,95	1,50	60,7	60,7	60,7
02_B	noordzijde bouwvlak	100149,23	437161,05	5,00	60,7	60,7	60,7
06_B	oostzijde bouwvlak	100217,15	437208,50	5,00	61,4	60,2	60,2
14_C	westzijde bouwvlak	100145,87	437132,24	7,50	59,9	59,9	59,9
01_C	noordzijde bouwvlak	100136,31	437149,88	7,50	59,0	59,0	59,0
02_A	noordzijde bouwvlak	100149,23	437161,05	1,50	59,0	59,0	59,0

H&B Grondstoffen beschikt momenteel over maatwerkvoorschriften voor geluid (3 februari 2020) met aangepaste geluidwaarden voor maximale geluidniveaus voor IJsseldijk 278 en 296 en een appartementengebouw aan de Dorpsstraat in Capelle aan den IJssel (overzijde van het water). Deze maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld in het kader van het Activiteitenbesluit/Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit is vervallen met de komst van de Omgevingswet).

Deze maatwerkvoorschriften zijn na de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing vanuit overgangsrecht. Verder geldt nu de ‘Bruidsschat’ zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op basis van artikel 22.45 van de ‘Bruidsschat’ kunnen maatwerkvoorschriften worden vastgesteld, waarbij ook rekening wordt gehouden met de instructieregels in § 5.1.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De berekende waarde van 66 dB(A) voor het maximale geluidniveau is 1 dB hoger dan de grenswaarde volgens de ‘Bruidsschat’ in de avondperiode en 6 dB hoger dan de grenswaarde in de nachtperiode. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn gewijzigde grenswaarden opgenomen, namelijk 65 dB(A) in de avond- en nachtperiode, wat betekent dat de berekende maximale geluidniveaus niet meer dan 1

dB hoger zijn dan deze gewijzigde grenswaarden van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om die reden en omdat met een geluidwering van slechts 21 dB(A) al wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 45 dB(A) in de nachtperiode, is het vaststellen van maatwerkvoorschriften voor maximale geluidsniveaus van 66 dB(A) in de avond- en nachtperiode voor de woningen binnen het plan mogelijk. Daarbij moet worden opgemerkt dat vanwege energiezuinig bouwen tegenwoordig al een basiswaarde van 23-25 dB(A) in de geluidwering wordt bereikt.

1.6 Maximale geluidsniveaus

In afwijking van artikel 2.17, tweede lid, van het Activiteitenbesluit, geldt voor het maximale geluidsniveau (L_{Amax}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, op de gevel van de gevoelige gebouwen en op de beoordelingshoogtes die zijn genoemd in onderstaande tabel, dat de niveaus niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden:

Omschrijving	Beoordelings- hoogte [meter]	23:00–07:00 uur [dB(A)]	23:00–07:00 uur [dB(A)]
IJsseldijk 278	5	*	62
IJsseldijk 296	4	*	65
Appartementengebouw Dorpstraat 62 - 70 (‘Dove’ gevel)	12	66	66

Afbeelding: uitsnede uit bestaande maatwerkvoorschrift H&B grondstoffen

- Zienswijze 2 geeft aanleiding tot het nemen van een maatwerkbesluit waarin maatwerkvoorschriften worden vastgelegd. Deze maatwerkvoorschriften zullen erin voorzien dat de toegestane maximale geluidsniveaus van de betreffende bedrijven in de nachtperiode de standaard toetswaarde van 60 dB(A) mogen overschrijden tot maximaal 66 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Om te waarborgen dat H&B Grondstoffen door deze ontwikkeling niet in haar werkzaamheden wordt beperkt, zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waaruit blijkt dat gebruik van de

woningen enkel is toegestaan op het moment dat het bevoegd gezag een nieuw maatwerkbesluit heeft vastgesteld waarin de overschrijding van de maximale geluidsniveaus is opgenomen. De gemeente streeft ernaar dit maatwerkbesluit voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan te nemen, maar mocht dit niet mogelijk zijn, zorgt deze voorwaardelijke verplichting ervoor dat hier na de vaststelling van het plan nog mogelijkheid toe is.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag zal een nieuw maatwerkvoorschrift moeten nemen waarin de toegestane maximale geluidsniveaus zijn vastgelegd. DCMR bereidt dit nieuwe maatwerkvoorschrift voor. Om ervoor te zorgen dat indiener niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd, is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.5.3 van het bestemmingsplan (zie hiervoor hoofdstuk 3 onder 3 van deze nota van zienswijzen).

Zienswijze 3

Voorafgaand aan de beantwoording van zienswijze 3 dient te worden opgemerkt dat grote delen van de inhoudelijk aangedragen gronden buiten de reikwijdte van de bestemmingsplanprocedure vallen. Hierbij kan bijv. worden gedacht aan uiteenzettingen over communicatie met de gemeente of privéaangelegenheden waar in het kader van de AVG niet op kan worden ingegaan. Onderstaande samenvatting en beantwoording ziet daarom enkel op de aspecten uit de zienswijze die betrekking hebben op de bestemmingsplanprocedure en ruimtelijk relevant zijn.

Tot slot moet worden opgemerkt dat indieners hun stuk op meerdere plaatsen kwalificeren als 'bezwaarschrift'. De gemeente gaat er in het kader van de bestemmingsplanprocedure van uit dat dit bezwaarschrift als zienswijze moet worden gelezen.

De indieners brengen de volgende zienswijzen naar voren:

1. Gemaakte afspraken uit 2011 over de nok- en goothoogten zijn niet nagekomen;
2. Het uitzicht van indieners wordt met 80% verminderd door extra verkeers- en parkeerproblemen in hun straat;
3. Indieners betwisten dat er voldaan is aan de participatieprocedure daar niet alle reacties van belanghebbenden aan de gemeenteraad zijn voorgelegd;
4. Op p.6 van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat het stedenbouwkundig kader op 30 mei 2023 is vastgesteld door de raad. Indieners betwisten dit, gelet op het feit dat er op 30 mei 2023 geen raadsvergadering is geweest;
5. Op p.7 wordt de ligging van het plangebied beschreven, maar de Dr. W.M. Blomsingel wordt niet beschreven;
6. Op p.10 staat dat het erf naar wens is in te vullen. Indieners zijn van mening dat zij meer recht hebben op de inrichting van het erf, omdat zij oudere rechten hebben die voortgaan op de potentiële nieuwe bewoners van Kerkdreef;
7. Indieners zijn van mening dat de auto's in het plangebied niet voldoende aan het zicht worden onttrokken voor het woonblok aan de Dr. W.M. Blomsingel. Indieners hebben zelf een bouwvoorstel gedaan waar volgens hen een betere optie voor parkeerplaatsen is opgenomen;
8. Op p.15 staat dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Volgens indieners is er in dit plan geen rekening gehouden met sociale huurwoningen. Voor indieners is het niet duidelijk hoe de 305

sociale huurwoningen, zoals benoemd op p.17, zullen worden gerealiseerd in de gemeente.

9. Indieners zijn van mening dat de quickscan ecologie opnieuw moet worden uitgevoerd, omdat er wordt uitgegaan van 18 woningen in plaats van de 25 die met dit plan mogelijk worden gemaakt;
10. Volgens indieners wil de NOM-groep twee appartementen ontwikkelen langs de noordelijke plangrens. Volgens indieners mogen hier enkel woningen met een nok- en goothoogte van respectievelijk 4,5 m en 9 m worden gerealiseerd;
11. Indieners betwisten of de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving toeneemt. Het plangebied heeft op dit moment een parkfunctie wat met dit plan verloren gaat;
12. Op p.18 staat vermeld dat er duidelijke randvoorwaarden worden gesteld voor de toekomstige ontwikkeling(en). Het is voor indieners onduidelijk wat die randvoorwaarden inhouden;
13. Indieners betwisten de juistheid van de berekening van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie, daar deze uitgaan van CROW-kencijfers en niet gebaseerd zijn op maatwerk;
14. Indieners zijn voorts van mening dat de berekeningen niet kloppen, daar er geen rekening is gehouden met avondactiviteiten van de naastgelegen school. De explosieve groei van thuiswerken sinds de coronacrisis en de school die aan de overkant van de Burg. Aalberslaan gesitueerde Comenius-college.
15. Bewoners van de omgeving van het plangebied zijn tot de bekendmaking in 2021 niet bij het plan betrokken;
16. Indieners hebben het volgende bouwvoorstel:
 - a. Lage nokhoogtes, in overeenstemming met de bestaande woningen aan de Kerkdreef;
 - b. Minimaal 1 wooncomplex minder;

- c. De doorkijkruimte voor de bewoners aan de Dr. W.M. Blomsingel moet gewaarborgd blijven;
- d. Het plan, voorzieningen en groenruimte behoren geheel te worden herzien alvorens wordt overgegaan naar de volgende fase;
- e. Bergingen mogen enkel als berging worden gebruikt;
- f. Er dient duidelijkheid te komen over de locatie en de hoeveelheid ondergrondse parkeerplaatsen;
- g. Er dient duidelijkheid te komen over de inrichting van de groenruimte. Deze ruimte mag niet worden gebruikt voor het plaatsen van aan- en bijgebouwen, carports of vuilcontainers;
- h. Parkeerplaatsen dienen langs het schoolplein te worden geplaatst, om zodoende het zicht vanaf de Dr. W.M. Blomsingel te waarborgen;
- i. Beplanting en erfafscheidingen dienen laag te blijven om het uitzicht vanaf de Dr. W.M. Blomsingel te waarborgen;
- j. Visueel aantrekkelijke gebieden mogen niet enkel langs de dijkkant worden geplaatst.

Reactie

1. Het is niet duidelijk op welke afspraken indieners doelen. Indieners geven verder ook niet aan wat deze afspraken uit 2011 behelsden.
Hierna volgt een kort overzicht van de genomen stappen om te komen tot deze ontwikkeling waarmee ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze hopelijk duidelijkheid wordt verschaft bij de indiener. In 2010 is het bestemmingsplan voor de bouw van de nieuwe Admiraal de Ruyterschool door de gemeenteraad vastgesteld. In die fase is ook met bewoners gesproken over (uitgangspunten voor) woningbouw op de oude

locatie van deze basisschool. Dit heeft destijds echter niet geleid tot concrete planontwikkeling. De gemeenteraad heeft in 2021 een nieuwe Ontwikkelvisie IJsseldijk e.o. vastgesteld. De locatie Kerkdreef is één van de gebieden, waarover deze ontwikkelvisie richtinggevende uitspraken bij toekomstige herontwikkeling heeft gedaan. Voor de Kerkdreef is vastgesteld dat de locatie op basis van het 'principe van de boerenerf verkaveling' moet worden ontwikkeld. Daarmee heeft de gemeenteraad een belangrijke nieuwe uitspraak gedaan over de ruimtelijke uitwerking van de voormalige locatie van de Admiraal de Ruyterschool. Dit principe is in het vorig jaar door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig kader nader omschreven. De Ontwikkelvisie en het stedenbouwkundig kader zijn onderwerp geweest van participatieprocedures.

2. Vooropgesteld moet worden dat er geen recht op (vrij) uitzicht bestaat. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Verder leveren indieners geen bescheiden aan waaruit blijkt dat het uitzicht met 80% vermindert. Indieners kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan wel een planschadeclaim indienen ten aanzien van het aspect uitzicht.
3. De gedurende de participatiemomenten opgehaalde reacties van belanghebbenden zijn in de vorm van een notitie verwerking inspraakreacties aan het college van B&W en de gemeenteraad voorgelegd. Daarnaast heeft de indiener van de zienswijze regelmatig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de raadscommissie en gemeenteraad toe te spreken en documenten met zijn visie op de locatieontwikkeling aan hen toegezonden. Van al deze documenten heeft de gemeenteraad kennis genomen en betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het stedenbouwkundig kader voor de locatie.

4. Dit betreft een verschrijving. Het stedenbouwkundig kader is op 30 maart 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Zie hiervoor: [https://krimpenaandenijssel.raadsinformatie.nl/document/12590805/1/Raadsvoorstel en besluit Vaststellen stedenbouwkundig kader Kerkdreef en overgang project naar Planontwikkeling GETEKEND](https://krimpenaandenijssel.raadsinformatie.nl/document/12590805/1/Raadsvoorstel%20en%20besluit%20Vaststellen%20stedenbouwkundig%20kader%20Kerkdreef%20en%20overgang%20project%20naar%20Planontwikkeling%20GETEKEND) De verschrijving zal in tekst worden aangepast.
5. Op pagina 7 wordt de ligging van het plangebied beschreven. Dit betreft een beknopte omschrijving van de direct naastgelegen percelen. De Dr. W.M. Blomsingel wordt inderdaad niet expliciet beschreven in deze tekst. De tekst wordt aangevuld met een frase over de aan de overzijde van de watergang gelegen Dr. W.M. Blomsingel.
6. Het erf is inderdaad naar wens in te vullen, binnen de kaders van de planregels, die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is niet duidelijk wat indieners bedoelen met hun 'oudere rechten'. De grond is thans in eigendom van de gemeente en zal na verkoop in eigendom zijn van de kopers, die binnen de planregels van het bestemmingsplan een bouwplan voor woningbouw kunnen realiseren.
7. De extra parkeerplaatsen die nodig zijn voor de ontwikkeling worden op de locatie aangelegd. Er is voor gekozen om de parkeerplaatsen direct vanaf de Kerkdreef ontsloten op twee parkeerterreinen op te lossen. Dit om het nieuwe plangebied zoveel mogelijk autoluw te houden en veel ruimte te geven voor een veilige en groene inrichting. De parkeerplekken worden aan de zijde van de Kerkdreef ingepast met een haag. Hierdoor wordt het beeld op de geparkeerde auto's verzacht en zullen de geparkeerde auto's nauwelijks in beeld zijn (zeker ook gezien de afstand tot de woning van indiener en het reeds aanwezige groen langs de singel). Overigens is er vanuit de woning van de indiener direct zicht op de parkeerplaats direct voor de eigen woning en ligt er aan de zuidzijde van de Kerkdreef in de huidige situatie ook al een parkeerstrook. Pas daarachter worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd die dus wel groen worden ingepast.
8. In dit specifieke bestemmingsplan zijn geen sociale huurwoningen opgenomen. Over de gehele gemeente beschouwd maken de sociale en middeldure woningen 2/3 deel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma, conform de visie van het Rijk op de komende jaren. Dit woningbouwprogramma maakt onderdeel uit van het Regioakkoord Wonen 2022. Het Regioakkoord vormt op haar beurt weer de basis voor de nog af te sluiten regionale Realisatieagenda (tussen Rijk, provincie en woonregio's). Het valt buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure om de woningbouwplannen van de gemeente tot 2030 te bespreken.
9. De resultaten uit de quickscan ecologie behelzen het gehele plangebied. Kort samengevat is de conclusie dat er bij herontwikkeling van de locatie geen sprake is van schadelijke effecten op beschermde soorten en natuurgebieden. Nader onderzoek naar beschermde soorten hoeft niet te worden gedaan. De resultaten van dit onderzoek worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling. Als er vanuit de algemene zorgplicht voor Flora en Fauna maatregelen moeten worden genomen om nadelige gevolgen voor de op de locatie waargenomen soorten te voorkomen, worden die verwerkt in de plannen. Het aantal woningen in het plangebied is voor de resultaten van de quickscan niet relevant. De zienswijze geeft dan ook op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van de quickscan dan wel het bestemmingsplan.
10. Op de verbeelding van het bestemmingsplan staat aangegeven welke nok- en goothoogtes maximaal zijn toegestaan in het plangebied.

11. Vanuit de provinciale regels is getoetst of het plan bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In de toetsing is aangegeven waarom het plan daaraan voldoet. Indieners geven verder aan dat de parkfunctie komt te vervallen. Het plangebied bestaat op dit moment (deels) uit de bestemming 'wonen'. Dit is niet anders in dit bestemmingsplan. Het feit dat het plangebied thans onbebouwd is, betekent niet dat met deze ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit automatisch verslechtert. De zienswijze geeft dan ook op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het gebied is weliswaar groen, maar dit is altijd als tijdelijke situatie geweest. De locatie is in feite een braakliggend terrein dat heeft gewacht op een passende nieuwe invulling na de sloop van het toenmalige schoolgebouw op deze plek. Doordat het gebied niet intensief werd beheerd is de locatie in de loop der jaren begroeid (gedeeltelijk overwoekerd) geraakt met verschillende struiken. De locatie was gedeeltelijk beperkt begaanbaar en niet overzichtelijk, wat ook een gevoel van onveiligheid met zich mee kan brengen voor omwonenden. Hierdoor wordt de kwaliteit van deze locatie momenteel als niet optimaal gezien. In het kader van de voorbereiding van de beoogde woningbouw zijn inmiddels op de locatie woekerende struiken en ander groen verwijderd. De ontwikkeling naar een nieuw woongebied, toegankelijk voor iedereen, overzichtelijk, zonder schuttingen en naast de woningen ingericht met een collectieve tuin zorgt juist voor een kwalitatieve inrichting van deze locatie aan de Kerkdreef. De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing of aanvulling van het bestemmingsplan.
12. Om de toekomstige ontwikkeling(en) houvast te geven worden er duidelijke randvoorwaarden gesteld waarbinnen voldoende flexibiliteit is om de plannen op een creatieve manier uit te kunnen werken. Deze randvoorwaarden zijn in eerste instantie

opgenomen in de Visie IJsseldijk, waarin is aangegeven welke stedenbouwkundige opzet er voor het nieuwe woongebied passend is (het boerenerf principe). Dit principe is verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van de locatie. Vervolgens zijn deze stedenbouwkundige kaders vertaald naar de duidelijke verbeelding en regels in dit bestemmingsplan. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek naar het gemiddelde reisgedrag per functie in heel Nederland en worden door de Raad van State erkend. Afwijken van deze kencijfers in de vorm van maatwerk is enkel vereist wanneer aangetoond kan worden dat het reisgedrag van de doelgroepen van een ontwikkeling dermate afwijken van de landelijke norm, dat het toepassen van de kencijfers geen realistische weergave geeft van de werkelijkheid. Dit is niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling. De zienswijze geeft dan ook op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
14. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte wordt gekeken naar het maatgevende moment gedurende regulier gebruik. De parkeerbehoefte wordt dan ook niet getoetst op basis van afwijkende piekmomenten zoals bij incidenteel gebruik van de naastgelegen school gedurende de avond. Er is geen sluitend onderzoek naar het effect van de stijging van thuiswerken als gevolg van de coronacrisis. Wij zien dan ook geen reden om af te wijken van de landelijk erkende kencijfers van het CROW. Alhoewel niet specifiek is aangegeven welke school door de indiener wordt bedoeld, gaat dit waarschijnlijk over het Comenius College Krimpen. Een middelbare school waarvoor parkeerplaatsen beschikbaar zijn langs de Boezemdreef. Voor

dagonderwijs zijn de maatgevende momenten de werkdag ochtend en de werkdag middag. Op basis van de parkeerberekening is gedurende deze momenten sprake van een restcapaciteit van 21 openbare parkeerplaatsen aan de Kerkdreef. Rekening houdend met het feit dat de parkeerbehoefte van het Comenius College in eerste instantie aan de Boezemdreef wordt opgevangen, wordt aangehouden dat enige mogelijke parkeeroverloop op de Kerkdreef probleemloos kan worden opgevangen, ook na de toevoeging van de beoogde ontwikkeling. Verder zal bij de uitwerking van de plannen door initiatiefnemers de inzet van deelmobiliteit nader worden onderzocht. De zienswijze geeft dan ook op dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Eind 2021 zijn de ideeën voor ontwikkeling van de locatie Kerkdreef met de omgeving in een participatieprocedure gedeeld. Op de concept ruimtelijke uitgangspunten en het concept stedenbouwkundig plan kon worden gereageerd. Dit is in de gemeente Krimpen aan den IJssel hét moment dat met de omgeving van een locatie aan de hand van concrete uitgangspunten van gedachten wordt gewisseld over een beoogde herontwikkeling. Daaraan voorafgaand is in 2021 een participatieprocedure gehouden voor de Ontwikkelvisie IJsseldijk. De locatie Kerkdreef is één van de gebieden, waarover deze ontwikkelvisie richtinggevende uitspraken bij toekomstige herontwikkeling heeft gedaan. Voor de Kerkdreef is vastgesteld dat de locatie op basis van het 'principe van de boerenerf verkaveling' moet worden ontwikkeld. Daarmee heeft de gemeenteraad een belangrijke uitspraak gedaan over de ruimtelijke uitwerking van de voormalige locatie van de Admiraal de Ruyterschool. Dit principe is in het concept

stedenbouwkundig kader, dat aan de omgeving is voorgelegd, uitgewerkt.

16. Hierna zal puntsgewijs worden ingegaan op het voorgestelde bouwvoorstel:

- a. De nok- en goothoogten zijn in dit plan al in overeenstemming met de toegestane hoogten. In de nabije omgeving van het plangebied zijn op diverse locaties goothoogten van 6 m toegestaan, waarmee volgens het geldende bestemmingsplan een maximale nokhoogte van 11 m is toegestaan. Dit is in lijn met de nok- en goothoogten voor gebouwen die worden mogelijk gemaakt in dit plan.
- b. Indieners onderbouwen niet wat de voordelen zijn van minimaal 1 wooncomplex minder. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om locaties marktconform te ontwikkelen. Hiervoor zijn voldoende woningen nodig, die uiteraard passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Vanuit financieel perspectief gelden twee belangrijke kaders:
 - Gemeente moet gronden marktconform verkopen;
 - De gemeentelijke grondexploitatie mag geen negatief resultaat hebben.

Het plan dat nu wordt beoogd leidt tot een naar verwachting net sluitende grondexploitatie. Indien minder woningen zouden worden gerealiseerd, dalen de grondopbrengsten, terwijl de grondexploitatiekosten ongewijzigd blijven. Dit zou tot een negatief resultaat leiden waardoor het project niet meer aan de beschreven kaders voldoet.

- c. Zie hiervoor het eerste deel van de beantwoording onder 2.
- d. In deze fase staat het bestemmingsplan voor de ontwikkellocatie Kerkdreef centraal. Dit bestemmingsplan legt de ruimtelijke uitgangspunten voor de invulling met woningbouw vast. Het bouwplan van initiatiefnemers zal hieraan moeten voldoen. De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Op dit moment is er nog geen sprake van een definitief uitgewerkt bouwplan. De initiatiefnemers bereiden dit nu voor in combinatie met een inrichtingsplan voor de groene ruimte (gemeenschappelijke tuin) rondom de woningen. De indieners van de zienswijze worden door de initiatiefnemers op de hoogte gehouden van de verdere voorbereiding en inhoud van het bouwplan en het bijbehorende inrichtingsplan voor de gemeenschappelijke tuin rondom de woningen. Betrokkenen kunnen daar desgewenst vervolgens inhoudelijk op reageren. Deze afspraak is gemaakt tijdens een overleg tussen de gemeente, indieners van de zienswijze en de initiatiefnemers voor de woningbouwontwikkeling. Daarnaast geeft de gemeente kennis van de ingekomen aanvragen omgevingsvergunning en nadat deze is verleend.
- e. In de planregels is geregeld waar het bijbehorend bouwwerk, waarin eventuele uitpandige bergingen collectief worden ondergebracht, mag worden geplaatst in het plangebied; het gebruik daarvan wordt op een zelfde manier geregeld als voor andere woongebieden in Krimpen aan den IJssel, dus op een zelfde wijze als voor de berging van indiener.

- f. Indieners hebben het plan niet goed begrepen. Er worden geen ondergrondse parkeerplaatsen aangelegd. Er is dus ook geen locatie voor aangewezen.
- g. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er slechts 1 bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Voor het overige wordt aangesloten bij de geldende standaarden die voor woongebieden in Krimpen aan den IJssel worden aangehouden ten aanzien van de benodigde nutsvoorzieningen zoals (ondergrondse) vuilcontainers etc. Zie ook beantwoording 16d.
- h. Zie hiervoor het eerste deel van de beantwoording onder 2.
- i. Zie hiervoor het eerste deel van de beantwoording onder 2.
- j. Zie beantwoording 16d.

Conclusie:

Zienswijze 3 geeft op alle onderdelen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, behalve ten aanzien van onderdelen 4 en 5. De datum van het raadsbesluit zal in de toelichting op het bestemmingsplan worden aangepast naar 30 maart 2023. Verder zal aan paragraaf 1.2 van de toelichting een zin worden toegevoegd, die ingaat op de ligging van de Dr. W.M. Blomsingel in de omgeving van het plangebied.

3. Aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen

- 1. Artikel 3.2 van het bestemmingsplan is aangevuld met lid g. en h. om op deze manier recht te doen aan zienswijze 1. Het nieuwe artikel 3.2 luidt:

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen en woningen

Binnen deze bestemming mogen woningen worden gebouwd en mogen hoofdgebouwen ten behoeve van functies zoals aangegeven door middel van specifieke aanduidingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen en woningen bedraagt maximaal 25;*
 - b. hoofdgebouwen en woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;*
 - c. het splitsen van woningen is niet toegestaan;*
 - d. het samenvoegen van woningen is niet toegestaan;*
 - e. de goothoogte van hoofdgebouwen en woningen is maximaal 4,5 m, tenzij anders is aangeduid;*
 - f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen en woningen is maximaal 9 m, tenzij anders is aangeduid;*
 - g. de lengte van een woonblok bedraagt maximaal 37 m;*
 - h. tussen woonblokken dient te allen tijden een minimale afstand van 6 m in stand te worden gehouden.*
2. In hoofdstuk 1. 'Begrippen' is onder 1.24 een nieuw begrip geïntroduceerd ter ondersteuning van de toevoegingen in artikel 3.2 van het bestemmingsplan. Artikel 1.24 luidt als volgt:

1.24 woonblok

een groep aan elkaar vast gebouwde woningen en/of hoofdgebouwen."

3. Het gebruik van de voor 'Wonen' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien er maatwerkvoorschriften zijn gesteld ten aanzien van de maximale geluidniveaus van 66 dB(A) op de gevels van de noordelijk gelegen woningen in het plangebied. Hierover zal de gemeente een nieuw besluit nemen. Onder artikel 3.5 van het bestemmingsplan is een nieuw sublid toegevoegd, dat erin voorziet dat er eerst een maatwerkvoorschrift moet zijn vastgesteld alvorens de woningen in gebruik kunnen worden genomen. Het sublid luidt als volgt:

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting vergunningverlening

Het gebruik van de woningen binnen het plangebied is enkel toegestaan, indien het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift heeft vastgesteld voor het bedrijf H&B Grondstoffen aan de IJsseldijk 351 te Krimpen aan de IJssel, waarbij het maatwerkvoorschrift er in voorziet dat de maximale geluidniveaus in de avond- en nachtperiode $L_{Amax} = 66$ dB(A) mogen bedragen ter plaatse van de (ten opzichte van het bedoelde bedrijf) dichtstbijzijnde woningen in het plangebied.

4. Gelet op de onderdelen 4 en 5 van zienswijze 3 zijn de volgende aanpassingen in de Toelichting op het bestemmingsplan doorgevoerd: de datum van het raadsbesluit is in paragraaf 1.1 aangepast naar 30 maart 2023. Verder is aan paragraaf 1.2 een zin toegevoegd die ingaat op de ligging van de Dr. W.M. Blomsingel in de directe omgeving van het plangebied.

Ambtshalve wijzigingen

1. Aan artikel 3.2.2 onder b van de planregels is de geel gemarkeerde tekst toegevoegd:

3.2.2 Bijbehorend bouwwerk

- a. er mag maximaal 1 bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bijbehorende bouwwerk wordt op het achtererfgebied gebouwd en tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn **van de woningen gelegen aan de Kerkdreef;**

met deze toevoeging is voor de ontwikkelende partij duidelijker aangegeven waar het bijbehorend bouwwerk binnen het plangebied mag worden gebouwd.

- 2. De definitie van artikel 1.6 'achtererfgebied' is aangepast naar de definitie zoals deze gold onder het Besluit omgevingsrecht (Bor). De definitie in het ontwerpbestemmingsplan was (per abuis) namelijk al aangepast naar de definitie zoals deze geldt onder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).