



Nota van Zienswijzen

samenvatting en beantwoording

Kethelweg-Plein Emaus

Vlaardingen, mei 2023

Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties, reacties / adviezen uit het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) en zienswijzen op afwijkingsbesluiten (omgevingsvergunningen) en bestemmingsplannen.

De ingediende zienswijzen - die ingediend zijn naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Kethelweg–Plein Emaus - worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan Kethelweg-Plein Emaus heeft vanaf 24 maart voor 6 weken voor een ieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 45 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Een groot aantal indieners verwijst naar de zienswijzen die ingediend zijn door Bewonersplatform Oud Ambacht, een aantal indieners heeft in groepsverband eenzelfde zienswijze ingediend en een aantal bewoners heeft op persoonlijke titel een zienswijze ingediend. Sommige indieners zijn in verschillende groepen vertegenwoordigd. Een overzicht van de indieners en de straatnaam treft u aan in hoofdstuk 1.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Met het oog op de overlap tussen de zienswijzen is gekozen voor een reactie per thema in een algemeen deel. De zienswijzen zijn per thema gegroepeerd terug te vinden in hoofdstuk 2.

Daarnaast wordt nog ingegaan op specifieke vragen in zienswijzen die niet in het algemeen deel beantwoord worden. Deze reacties zijn terug te lezen in hoofdstuk 3.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. De wijzigingen worden weergegeven in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 1: Indieners

Volgnummer indiener	Datum indiening	Straatnaam
1	20 april 2022	Burg Bordesplein
2	3 mei 2022	Mauritssingel
3	2 mei 2022	Asterstraat
4	3 mei 2022	Asterstraat
5	3 mei 2022	Vlaardingen Ambacht
6	3 mei 2022	Vlaardingen Ambacht
7	2 mei 2022	Vlaardingen Ambacht
8	2 mei 2022	Burgemeester Verkadesingel
9	2 mei 2022	Chrysantstraat
10	2 mei 2022	Emaus
11	2 mei 2022	Emaus
12	2 mei 2022	Vlaardingen Ambacht
13	30 april 2022	Jan Ligthartstraat
14	2 mei 2022	Jan Ligthartstraat, Plein Emaus, Emaus
15	3 mei 2022	Jan Ligthartstraat
16	3 mei 2022	Kethelweg
17	2 mei 2022	Vlaardingen Ambacht
18	28 april 2022	Mauritssingel
19	2 mei 2022	Mauritssingel
20	3 mei 2022	Oranjelaan
21	3 mei 2022	Jan Ligthartstraat Plein Emaus
22	2 mei 2022	Plein Emaus
23	2 mei 2022	Rozenlaan
24	3 mei 2022	Voorstraat
25	3 mei 2022	Voorstraat
26	3 mei 2022	Voorstraat
27	2 mei 2022	Voorstraat
28	2 mei 2022	Voorstraat
29	3 mei 2022	Vlaardingen Ambacht
30	2 mei 2022	Anthony Knottenbeltsingel
31	3 mei 2022	Asterstraat
32	4 mei 2022	Sportlaan

33	4 mei 2022	Burgemeester de Bordeslaan
34	4 mei 2022	Burgemeester de Bordesplein
35	22 april 2022	Jan Ligthartstraat, Plein Emaus, Emaus
36	27 april 2022	Anthony Knottenbeltsingel (secretariaat Bewonersplatform Oud-Ambacht)
37	27 april 2022	Anthony Knottenbeltsingel (secretariaat Bewonersplatform Oud-Ambacht)
38	29 april 2022	Burgemeester Verkadesingel
39	2 mei 2022	Mauritssingel
40	29 april 2022	Rozenlaan
41	28 april 2022	Oranjelaan
42	28 april 2022	Julianalaan
43	30 april 2022	Prins Hendriklaan
44	27 april 2022	Burg. De Bordesplein
45	4 mei 2022	Irisstraat

Hoofstuk 2: Algemeen deel

Bewonersplatform Oud Ambacht heeft namens 41 bewoners zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft nog een aantal bewoners in Ambacht zienswijzen ingediend door te verwijzen naar de zienswijzen van het Bewonersplatform.

In de zienswijzen worden onderwerpen die betrekking hebben op Verkeer (de verkeerssituatie in de Jan Ligthartstraat, ontsluiting en doorstroming, verkeersveiligheid), parkeerdruk, voetgangers- en fietsbrug, bouw / schade / nulmeting, bouwplaats en bouwverkeer, bezonning, welstandscommissie, uitzicht en privacy, groen en bomen, geluid, bodem, het bestemmingsplan, participatietraject, appartementen, waardevermindering en plangrens locatie Kethelweg 28 genoemd. Voor zover deze betrekking hebben op het plangebied worden deze hieronder behandeld.

I. Verkeerssituatie Jan Ligthartstraat

De verkeerssituatie in de Jan Ligthartstraat valt strikt genomen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan, maar wordt er wel door beïnvloed. Door de bestemmingsplanwijziging komt de huidige keermogelijkheid te vervallen en hiermee ontstaat de noodzaak voor een nieuwe keermogelijkheid. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is een ontwerpvoorstel en een verkeersbesluit in de maak. Zodra deze in concept gereed zijn, worden deze besproken met de belanghebbende bewoners. In overleg met de belanghebbende bewoners wordt gezorgd voor een oplossing.

II. Ontsluiting en doorstroming

In het ontwerpbestemmingsplan is de nodige aandacht geschonken aan de verkeerstoename en de mogelijke gevolgen van deze toename. De verkeerstoename betreft 235 motorvoertuigen per etmaal. In het bestemmingsplan (paragraaf 4.2 van de Toelichting) is omschreven dat in het drukste uur een verkeerstoename van 24 mvt/etmaal wordt verwacht. Deze toename kan op een goede manier worden afgewikkeld op de omliggende ontsluitingswegen.

Met het oog hierop bestaat er geen aanleiding om de huidige wijze van ontsluiting aan te passen en ook niet voor de toepassing van eenrichtingsverkeer.

III. Verkeersveiligheid

In het ontwerpbestemmingsplan is aandacht geschonken aan de verkeersveiligheid. Op basis van het Actieplan Mobiliteit is verkeersveiligheid bij nieuwe ontwikkelingen altijd het leidende uitgangspunt. De verkeersveiligheid, met name voor kwetsbare verkeersdeelnemers, dient zo optimaal mogelijk te zijn. Door de hofjesstructuur wordt een veilige woonwijk aangeboden. Verkeersdeelnemers worden gedwongen om op lage snelheid het plangebied te benaderen en te gebruiken. Hieraan is aandacht besteed in paragraaf 4.3 van de Toelichting op het bestemmingsplan. De verkeersafwikkeling is getoetst op veiligheid voor alle verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en autoverkeer). Hierbij zijn de in- en uitritten en de verkeerskruisingen meegenomen. De verkeersafwikkeling kan op een veilige manier plaatsvinden binnen de huidige opzet.

Met het oog hierop bestaat er geen aanleiding om de huidige wijze van ontsluiting aan te passen en ook niet voor de toepassing van eenrichtingsverkeer.

IV. Parkeerdruk

In zienswijzen wordt de parkeerdruk in de wijk en het realiseren van onvoldoende parkeerplaatsen in het plangebied genoemd. In het bestemmingsplan wordt in de Toelichting – in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan - door middel van een voorlopige parkeerbalans aangetoond dat de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd (paragraaf 4.4). In de Regels is – met een voorwaardelijke verplichting (artikel 17.2 'Parkeerregel') – opgenomen dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet voldoen aan de parkeernormen uit het geldende parkeerbeleid.

Voor het parkeren in het plangebied wordt voor de nieuwe woningen voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Vlaardingen. Er worden 64 parkeerplaatsen gerealiseerd, dit is boven de normatieve behoefte van 62,3 parkeerplaatsen. In de planopzet is ervoor gekozen om het parkeren zo veel als mogelijk op eigen terrein op te lossen. Van de 64 parkeerplaatsen worden er 12 op eigen terrein gerealiseerd, deze worden vastgelegd in het koopcontract. Tot deze nieuwe parkeerplaatsen behoren ook de 4 (langs)parkeerplaatsen die (buiten het plangebied) aan de Kethelweg worden gerealiseerd en ook op de gepresenteerde tekeningen staan. Ter verduidelijking is in de bijlage bij deze nota van zienswijzen een was-wordt situatie weergegeven van de openbare en niet openbare parkeerplaatsen in (en rondom) het plangebied. Hierin is af te lezen dat er in de huidige situatie 9 parkeerplaatsen langs de Kethelweg aanwezig zijn. In feite liggen deze parkeerplaatsen binnen het terrein van de bedrijfsbebouwing en waren deze hiervoor ook bedoeld. Hiernaast zijn er 3 parkeerplaatsen aan de Burgemeester de Bordesplein aanwezig, deze zijn gereserveerd voor Parkwonen en dienen voor de huidige functies van het plangebied.

In 2019 is een parkeertelling uitgevoerd voor de hele wijk en in 2021 heeft nog een parkeertelling plaatsgevonden in een deel van de wijk (onder andere op een deel van de Kethelweg). Ten aanzien van de huidige parkeerdruk in de wijk zijn er inderdaad knelpunten waarneembaar. Deze knelpunten hoeven en kunnen niet worden opgelost met het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan laat zien dat de ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte (er worden 64 parkeerplaatsen gerealiseerd en er zijn 62,3 parkeerplaatsen benodigd) en creëert hiermee geen aanvullende druk op de bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving.

Om (een niet verplichte) bijdrage leveren aan de verlaging van de parkeerdruk binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan, wordt deelmobiliteit toegepast. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid geldt bij woningbouw dat 1 deelauto 3 privéauto's vervangt. In het plangebied worden 2 deelauto's ingezet. Dit betekent een reductie van 4 parkeerplaatsen. Toepassing van deelmobiliteit draagt bij aan de vermindering van de bestaande parkeerdruk in de directe omgeving.

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de parkeernormen van de gemeente Vlaardingen. Bij het bepalen van de normen is de ligging van het openbaar vervoer afgewogen. Voor het plangebied wordt daarom de norm voor 'woonwijken' aangehouden. Een ligging in het centrum en schil centrum betekent mede vanwege de ligging nabij het openbaar vervoer een lagere parkeernorm.

V. Voetgangers- en fietsbrug

De voetgangersbrug maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een voetgangers- en fietsverbinding over het water was een aanvankelijke gedachte voor een extra verbinding voor langzaam verkeer. Er bleek onvoldoende reden voor een extra verbinding te bestaan. Daarnaast bleek tijdens de bewonersavonden dat er, met name onder de bewoners van de Mauritssingel, onvoldoende draagvlak is voor de aanleg van een dergelijke verbinding. Uiteindelijk is definitief afgezien van de brug.

VI. Bouw, schade en nulmeting

Deze zienswijze-aspecten betreffen uitvoeringsaspecten, die strikt genomen geen onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanprocedure. Voor een volledige beantwoording wordt in deze nota ingegaan op deze aspecten, die zien op de onderwerpen: schade door bouw en schadeverhaal. Ook wordt ingegaan op de procedure van opname en schadeafhandeling.

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, die ziet op verschillende benodigde activiteiten. Bij de aanvraag zal er gevraagd worden om een bouwveiligheidsplan waarin relevante zaken worden geborgd. De aannemer draagt zorg voor een opname/nulmeting bij de woningen. Een zogenoemde nulmeting is gebruikelijk in de bouw, maar kan niet worden voorgeschreven in een bestemmingsplan. De genoemde 0-meting wordt in het contract met de aannemer opgenomen alvorens met bouwwerkzaamheden wordt gestart. Dit valt onder de verzekering (CAR-verzekering: Construction All Risk) van de aannemer, evenals eventuele schade. Aan de hand van het heisysteem wordt door de verzekeraar de straal bepaald waarbinnen de opnames van de woningen (de nulmeting) zullen plaatsvinden. Voor dit bouwplan wordt gebruik gemaakt van een trillingvrij heisysteem (schroefpalen). De bewoners van de woningen die opgenomen worden, worden later geïnformeerd over de procedure van opname en schadeafhandeling. Als er met zwaar materiaal gesloopt gaat worden, zal de sloopaannemer vooraf ook een meting moeten uitvoeren. Betrokkenen worden hierover vooraf nader geïnformeerd.

In de zienswijzen wordt ook gerefereerd aan de bankgarantie. Een bankgarantie speelt in deze fase geen rol. Van de partijen worden de verzekeringspolissen opgevraagd en bij de opdrachtverstrekking is de zekerheid van de CR-verzekering meegenomen.

VII. Bouwplaats en bouwverkeer

De bouwrouting valt niet onder de werking van het bestemmingsplan en kan hierin ook niet worden voorgeschreven. De bouwrouting wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning bepaald in samenspraak tussen de aannemer en de gemeente. Dat geldt tevens voor de locatie van de bouwplaats. Bij de bepaling van de bouwroute en de bouwplaats worden bereikbaarheid, overlastbeperking en verkeersveiligheid meegenomen in de afwegingen. Betrokkenen worden hierover vooraf nader geïnformeerd.

VIII. Bezonnin

Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd op de gevels van de Mauritssingel om te zien of er voldoende zon blijft op de gevels en er geen onaanvaardbare schaduwwerking optreedt. In de bezonningsstudie is specifiek gekeken naar de schaduw van de gebouwen aan de Kethelweg op de gevels van de Mauritssingel. Gebleken is dat om 9.00 en 10.00 uur sprake is van schaduwwerking op de gevels. Hiermee wordt voldaan aan de lichte TNO-normen. Deze norm houdt in dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag gedurende een periode van 8 maanden (19 februari tot 21 oktober) in midden vensterbank aan de binnenkant van het raam zijn. Deze schaduwwerking is aanvaardbaar. De bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 3 van de Toelichting.

Aanvullend is door het bureau Kokon, op 23 januari 2023 een bezonningsstudie uitgevoerd ten aanzien van het adres Plein Emaus 4. Deze bezonningsstudie is als bijlage 4 van de Toelichting bijgevoegd. In deze bezonningsstudie wordt een vergelijking gemaakt tussen de bezonningssituatie in het bestemmingsplan Ambacht (14 januari 2010) en de bezonningssituatie op basis van het ontwerp conform het vast te stellen bestemmingsplan Kethelweg-Plein Emaus.

Voor het onderzoek zijn de dagen 19 februari, 21 juni en 21 oktober, op de tijdstippen: 9:00, 10:00, 11:00, 12:00, 13:00, 14:00, 15:00, 16:00 en 17:00 beschouwd. Deze dagen voldoen aan de eisen van de lichte norm van TNO.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de bezonningssituatie op basis van het ontwerp conform het vast te stellen bestemmingsplan Kethelweg-Plein Emaus voldoet aan de lichte norm van TNO.

De bebouwing op basis van het ontwerp is tevens de bebouwing welke (qua positionering en hoogte) toegestaan is op basis van het vast te stellen bestemmingsplan zal op de onderzochte dagen tussen 09:00 en 13:00 extra schaduw hinder veroorzaken op de woning aan het Plein Emaus 4.

Geconcludeerd kan worden dat deze bebouwing effect zal hebben op de daglichttoetreding en op de bezonningssituatie ter plaatse van de woning, maar dat deze dermate beperkt is dat het de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Uit de bezonningsstudies is af te lezen dat de schaduwwerking op de daken van de woningen in de omgeving minimaal is. In de zomerperiode is er geen schaduwwerking. Dit betekent dat de nieuwbouw weinig effect heeft op het rendement van de eventueel aanwezige zonnepanelen. De belangen afwegende geeft dit aspect geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3.3 van de Toelichting op het bestemmingsplan wordt een onderbouwing van het onderdeel bezonning toegevoegd.

IX. Welstandscommissie

Ambacht is aangewezen als een 'bijzonder welstandsgebied'. In dit kader is het zaak nadere aandacht te besteden aan het aspect beeldkwaliteit. Dit is gebeurd in de vorm van een aan paragraaf 3.3 van de Toelichting toegevoegde beeldkwaliteitsparagraaf. Hierin zal het verslag van de 'Welstandscommissie' worden opgenomen. Het schetsontwerp is op 21 februari 2018 besproken in de Welstandscommissie. Dit heeft geleid tot het huidige ontwerp. Afgesproken is dat materiaalkeuze en detaillering later aan de orde komen bij het ontwerp van de woningen. De materiaalkeuze en detaillering worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voorgelegd aan de Welstandscommissie om te laten toetsen aan de welstandseisen. Welstandsaspecten worden niet geregeld in het bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouw is zo veel mogelijk aangesloten bij de huidige structuren van de wijk door het toevoegen van rijtjeswoningen met kap in het zuidelijk deel van het plangebied en het toevoegen van grotere woningen met kap in het noordelijk deel van het plangebied. Richting de rotonde met Plein Emaus wordt het plan wat intensiever bebouwd met een appartementengebouw. Het bestemmingsplan regelt de maximale bouw- en goothoogtes. De exacte uitwerking volgt bij de vergunningaanvraag.

X. Uitzicht en privacy

Het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in een wijk met veel bebouwing en kent een tuinwijkachtig karakter. Er is geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het toevoegen van de woningen zal ook de privacy niet onevenredig verminderen. Om de privacy van de eigenaar van een

erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Uiteraard wordt de wet gevolgd. Er is geen sprake van onevenredige afbreuk van uitzicht en privacy. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

XI. Groen en bomen

In de huidige situatie (augustus 2022) is in het plangebied weinig groen aanwezig, de terreinen hadden voornamelijk een functie voor de garage (opslag, stalling / parkeerruimte etc). In het nieuwe plan komt meer groen terug.

In het gemeentelijke beleid 'Vlaardingen blijvend groen (2012)' zijn bij nieuwe ontwikkelingen zowel voor het reeds aanwezige groen als voor het nieuw aan te leggen groen uitgangspunten geformuleerd. Om voldoende kritische massa te hebben streeft Vlaardingen naar een aandeel groen en water van minimaal 20% van het oppervlak in de groenstedelijke gebieden. Voor deze locatie is het uitgangspunt opgenomen dat tuinen voor 50% verhard zijn (zie paragraaf [5.9](#) van het bestemmingsplan). Groen (474 m²) + Water (52 m²) + Tuin (1.162 m²) = 1.688 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van 7.723 m². Dit betekent dat het aandeel groen en water 22% bedraagt. Hiermee wordt het streven naar minimaal 20% waar gemaakt. In de huidige situatie is de locatie volledig verhard, de beoogde ontwikkeling zorgt voor de toevoeging van groen. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het groenbeleid van de gemeente.

Voor het huidige groen langs de Kethelweg geldt dat dit binnen het plangebied is gelegen en niet in eigendom is van de gemeente. Het uitgangspunt is deze bestaande bomen in te passen in het nieuwe plan. Het huidige groen (zogenaamd bosplantsoen) aan de noordzijde van de oude school (nabij de Mauritssingel) hoort grotendeels bij de voormalige school. Ook voor deze locatie geldt het inpassen van de bestaande bomen in het nieuwe plan als uitgangspunt.

Na de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan zullen aanvragen om omgevingsvergunningen worden ingediend. Onderdeel van deze aanvragen is het door de ontwikkelende partij aan te leveren boom effect analyse (BEA). Aan de hand van de BEA worden de gevolgen van het nieuwe plan op de bomen in kaart gebracht en welke maatregelen nodig zijn om de bomen duurzaam te behouden. Een BEA heeft als uitgangspunt dat de bomen niet gekapt of verplaatst hoeven te worden en dus op dezelfde plaats kunnen blijven staan. De gemeente toetst deze BEA en toetst tevens een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit vellen aan het gemeentelijke beleid, de Bomenverordening Vlaardingen 2010. Aan de laatstgenoemde omgevingsvergunning kan de gemeente een zogenoemde herplantplicht koppelen als voorwaarde.

XII. Geluid

In de zienswijzen wordt ter voorkoming van de – door een toename van het aantal verkeersbewegingen - verwachte geluidsoverlast verzocht een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels.

De toename van het verkeer is, ten opzichte van de planologische mogelijkheden binnen het bestemmingsplan Ambacht (2010), minder dan 40% (toename van minder dan 1,5 dB aan geluid) en hiermee niet merkbaar voor het menselijk oor. Om deze reden zijn op dit punt geen nadere regels vereist.

XIII. Bodem

In de zienswijzen wordt geïnformeerd naar de functie en de staat van de peilbuizen.

De gemeente houdt de ontwikkeling van het grondwater in de gaten. Dit doet zij met behulp van ruim 150 peilbuizen verspreid over Vlaardingen. De gemeente peilt het grondwater op verschillende locaties in de stad. Er is een peilbuis ter hoogte van Kethelweg 32. Deze peilbuis valt buiten het plangebied. De actuele meetgegevens zijn beschikbaar via [het grondwatermeetnet](#). Historische meetgegevens kunt u nog inzien via <https://opendata.munisense.net>.

De exploitatie van de peilbuizen en de tanks is gesloten. De aanwezige tanks zijn -voor zover bekend- niet gevuld en nog niet gekeurd. In de Toelichting is aangegeven dat de tanks worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning bij de totale bodemsanering.

Het bovenstaande is toegevoegd in paragraaf 5.8 van de toelichting op het bestemmingsplan.

XIV. Het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en belangenafwegingen zijn meegenomen. De gemeente hecht veel waarde aan de belangen van de inwoners. Het bestemmingsplan biedt voldoende rechtszekerheid. De Verbeelding en Regels zijn het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De Toelichting beschrijft de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat een uitleg van de regels.

XV. Participatietraject

Vanaf 2018 is en wordt er gecommuniceerd met bewoners over de planvorming. In eerste instantie was het Bewonersplatform gesprekspartner, later is er een Klankbordgroep opgericht om alle bewoners te kunnen bereiken. Op 20 november 2018 heeft een eerste informatieavond plaatsgevonden, waarvan verslag is gemaakt. In 2019 en 2020 zijn er naar aanleiding van de resultaten van deze bewonersavond contacten geweest met het Bewonersplatform. Vanaf 2021 is de Klankbordgroep opgericht en is het contact met de bewoners geïntensiveerd. In de Klankbordgroep zit een aantal bewoners en een vertegenwoordiger van het Bewonersplatform. De Klankbordgroep is onderdeel van het participatietraject en heeft een rol in de uitvoeringsfase. Tijdens de klankbordgroep bijeenkomsten kwamen en komen de volgende thema's terug: inrichting openbare ruimte, verkeersafwikkeling algemeen, richting bouwverkeer, bereikbaarheid en veiligheid bouwlocatie; parkeren algemeen en parkeren tijdens uitvoeringsfase, planning algemeen, planning en proces rondom bestemmingsplan.

In het kader van de procedure van de terinzagelegging van het bestemmingsplan is op 20 april 2022 een informatieavond gehouden op het stadhuis. Deze informatieavond is door circa 80 personen bezocht, waarbij 20 personen een reactieformulier hebben ingevuld. Hoewel niet alle reacties als zienswijze ingediend zijn, zijn de onderwerpen uit de reacties wel in deze nota meegewogen.

XVI. Appartementen

De appartementen aan Plein Emaus 3, 3a, Kethelweg 1a en Burgemeester de Bordesplein 20 vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Wel wordt aangegeven dat de eigenaar voornemens is deze appartementen, waar momenteel vergunde bewoning door arbeidsmigranten plaatsvindt, te verbouwen naar appartementen voor de reguliere verhuur. De tijdelijke situatie stopt dan, waarna de gebruikelijke regels, voor onder andere afvalinzameling, gelden.

XVII. Waardevermindering

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eenieder die van mening is dat er sprake is van een waardevermindering van zijn of haar pand of grond en recht heeft op compensatie van deze waardevermindering een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit verzoek kent een procedure die separaat is van de bestemmingsplanprocedure.

XVIII. Plangrens locatie adres Kethelweg 28

Door de bewoner is aangegeven dat de plangrens van zijn eigendom niet juist op de Verbeelding is weergegeven. De plangrens is op basis van de huidige bestemming 'Bedrijf' bepaald. Het bestemmingsplan heeft geen effect op kadastrale eigendommen.

Hoofstuk 3: Specifiek deel

Straatnaam	Volgnummer indiner (s)	Zienswijze	Reactie	Planaanpassing Ja / Nee
Bgm Bordesplein	1	1. Verkeerveiligheid kruispunt Kethelweg-Burgemeester de Bordesplein. Verzoek nader onderzoek. 2. Onvoldoende rekening met bestaande verkeersbewegingen en parkeerdruk. Verzoek parkeerdrukmeting 3. Voorkomen van schade door bouw en schadeverhaal. Verzoek opname woningen en bankgarantie 4. Kleurstellingen wijk Ambacht 5. Niet hoger dan 9 a 10 meter. Stedenbouw en schaduwwerking 6. Verzoek sloop Kethelweg 1abcd en Emaus 1 en 2 7. Ontsluiting 8. Eenrichtingsverkeer en ontsluiting ivm verkeersveiligheid 9. Gezonde bomenrij Kethelweg	1. Zie punt III. 2. Zie punt IV. 3. Zie punt VI. 4. Zie punt IX. 5. Zie punt VIII en IX 6. Zie punt VIII. Deze adressen maken geen onderdeel uit van het plangebied. 7. Zie punt II. 8. Zie punt II en III. 9. Zie punt XI.	Ja, aanvulling van de onderdelen bezonning en beeldkwaliteit in paragraaf 3.3 van de Toelichting.
Mauritssingel	2, 18	1. Ontsluiting via fietsers- en voetgangersbrug 2. Beperking van openbare parkeerplaatsen 3. Hoogte van appartementen/woningen en aantasting opbrengst zonnepanelen 4. Vermindering groen (groenstrook met bomen t.o.v. woning) 5. Mogelijke schade door bouwwerkzaamheden: 0-meting 6. Geluidsoverlast: voorwaardelijke verplichting in planregels om geluidsoverlast te voorkomen.	1. Zie punt V. 2. Zie punt IV. 3. Zie punt VIII. 4. Zie punt XI. 5. Zie punt VI en VII. 6. Zie punt XII.	Ja, aanvulling van het onderdeel bezonning in paragraaf 3.3 van de Toelichting.
	7 (gelijk aan 8)	1. Graag 0-meting i.v.m. ligging aan erfgrans plangebied	1. Zie punt VI. 2. Indien beplanting op de erfgrans staat, dan wordt deze beplanting behouden.	Ja, aanvulling van het onderdeel bezonning in paragraaf 3.3 van de Toelichting.

		2. Verzoek behoud beplanting erfgrens Burgemeester Verkadesingel in verband met privacy 3. Effect op zonnepanelen 4. Inkijk: Vraag soort (ondoorzichtige) ramen 1^e en 2^e verdieping nieuwbouw	3. Zie punt VIII. 4. Zie punt X.	
J. Ligthartstraat	13	1. Negatieve impact op woongenot door blinde muur en verlies daglicht 2. Privacy schending door zijraam nieuwbouw 3. Waardevermindering en schade 4. Parkeerdruk	1. Zie punt VIII. 2. Zie punt X. 3. Zie punt XVII. 4. Zie punt IV.	Ja, aanvulling van het onderdeel bezonning in paragraaf 3.3 van de Toelichting.
J. Ligthart, Emaus, Plein Emaus	14	1. Geen contact met indieners geweest en wens fysieke samenkomst 2. Onmogelijkheid van keren en daardoor overlast en gevaar vanwege achteruitrijden van Jan Ligthartstraat naar Burgemeester de Bordesplein na nieuwbouw. Wens tot keerlus 3. Privacy-inbreuk en zonuren huidige woningen Jan Lightstraat door ramen nieuwbouw. Verzoek meer afstand. 4. Met alle bewoners spreken en niet alleen met klankbordgroep 5. Ongewenste luchtstromen door zonering nieuwbouw 6. Parkeerdruk in directe omgeving zuidelijk deel 7. Verzoek berging voor kliko's arbeidsmigranten.	1. Zie punt XV. 2. Zie punt I. 3. Zie punt VIII en X. 4. Zie punt XV. 5. Effect op luchtstromen wordt pas onderzocht bij nieuwbouw hoger dan 30 meter. Vanaf deze hoogte kan er een effect worden verwacht. De maximale bouwhoogte van dit plan bedraagt 13 meter. Een effect op de huidige luchtstromen is niet te verwachten 6. Zie punt IV. 7. Zie punt XVI.	Ja, aanvulling van het onderdeel bezonning in paragraaf 3.3 van de Toelichting.

		8. Zorgen om overlast door inrichting bouwplaats en bouwverkeer, mede op bestaande parkeerplaatsen en opritten	8. Zie punt VII.	
onbekend	17	Tekort aan parkeerplaatsen	Zie punt IV.	Nee
Plein Emaus	22	1. Aannee zorgvuldig participatietraject onterecht 2. Bouwhoogte op 1 meter van erfgrens 3. Schaduwhinder, zonlicht en daglichttoetreding 4. Wegvallen zonne-energie 5. Schending privacy door realisatie op 2 meter van woning en direct zicht in woning 6. Vermindering belevingswaarde beeldbepalend pand 7. Geen oplossing parkeerproblematiek 8. Bouwshade 9. Planschade door verdwijnen bebouwingsvrije zone 10. Aandacht voor waardig inpassen (tijdelijke) bewoning arbeidsmigranten (isolatie, afval, buitenruimte)	1. Zie punt XV. 2. Zie punt XI. 3. Zie punt VIII. 4. Zie punt VIII. 5. Zie punt X. 6. Zie punt XVII. 7. Zie punt IV. 8. Zie punt VI. 9. Zie punt XVII. 10. Zie punt XVI.	Ja, aanvulling van het onderdeel bezonning in paragraaf 3.3 van de Toelichting en toepassen deelmobiliteit in paragraaf 4.4 van de Toelichting.
J. Ligthartstraat, Plein Emaus, Emaus	35	1. Geen inspraakprocedure 2. Te korte termijn zienswijzeprocedure	1. Zie punt XV. Met oog op de zorgvuldige participatie is gekozen geen gebruik te maken van de niet verplichte inspraakprocedure, maar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Aangezien hier gebruik van is gemaakt, zij er geen belangen onevenredig geschaad. 2. De wettelijk voorgeschreven termijn van 6 weken is gerespecteerd. De publicatietekst is op de daartoe aangewezen wijze geplaatst op 23 maart 2022. Het	Nee

		3. Zie zienswijze Emaus Kethelweg parkeren van vld.oudambacht@gmail.com	ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen voor zienswijzen van 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022. Aanvullend heeft op 20 april 2022 een informatieavond plaatsgevonden, waarop u in de gelegenheid bent gesteld vragen te stellen en opmerkingen naar voren te brengen. De uitnodiging voor deze informatieavond is verzonden op 8 april 2022. 3. Zie punt IV.	
Wijk (Bewoners-platform)	36+ 3, 4, 5,6, 9,10,11,12, 15 en 16, 19, 20, 21, 23 t/m 34, 38 t/m 43, 45	1. Parkeren, parkeergarage en gevolgde procedure en Toevoeging van verslagen klankbordgroep 27/06/21, 20/12/21 en 16/02/22 2. Parkeerproblemen en verzoek 25-30 parkeerplaatsen erbij 3. Verzoek opnemen nader voorschrift ondergrondse parkeergelegenheid 4. Parkeren bestelbusjes 5. Verdwijnen formele en informele parkeerplaatsen 6. Geldende parkeernormen en afwijkingsmogelijkheden/parkeermeting	1. Zie punt IV. Een ondergrondse parkeergarage is vanuit de parkeernorm niet noodzakelijk. De mogelijkheden ervan zijn onderzocht. 2. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, bouwkundig en prijstechnisch (kosten-opbrengsten) is een parkeergarage niet haalbaar gebleken, Parkeren in de plint of half verdiept zal leiden tot een hogere bouwhoogte. Gelet op de zienswijzen op deze bouwhoogte heeft deze parkeeroplossing niet de voorkeur. Een ondergrondse parkeervoorziening zal naar schatting 18 extra (niet openbaar toegankelijke) parkeerplaatsen opleveren. De nu voorliggende parkeeroplossing wordt als oplossing gezien die voldoet aan het gemeentelijke beleid. 3. Zie punten IV en XVI. 4. Zie punt IV. 5. Zie punt IV. 6. Zie punt IV.	Nee

		7. Berekening parkeernorm 62,3 plaatsen onjuist 8. OV-bussen op behoorlijk grote afstand van plangebied wat leidt tot parkeerdruk 9. 16 parkeerplaatsen op eigen terrein vervallen. Behoeft aan tenminste 25 parkeerplaatsen 10. Gemeente heeft geen juiste randvoorwaarden gesteld binnen integraal beleidskader	7. Zie punt IV. 8. Zie punt IV. 9. Zie punt IV. 10. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	
	37 en zie 36 voor P	Inpasbaarheid ontwerp woningen Bordesplein 1. Woningen Bgm de Bordesplein sluiten architectonisch onvoldoende aan 2. Aanbeveling nadere voorschriften kleur/uitvoeringswijze dakbedekking en zonnepanelen 3. Is er afgestemd met Welstandscommissie?	1. Zie punt IX. 2. Zie punt IX. 3. Zie punt IX	Ja, aanvulling van het onderdeel beeldkwaliteit in paragraaf 3.3 van de Toelichting.
Bgm de Bordesplein	44	1. Plan op hoofdlijnen biedt onvoldoende zekerheid wat er gebouwd gaat worden 2. Toelichting 7.3: onduidelijk waarom dit is opgenomen 3. 64 ipv eerder genoemde 68 parkeerplaatsen is misleiding	1. Zie punt XIV. Het bestemmingsplan onderbouwt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bouwvlakken, bouwhoogten en maximaal aantal woningen zijn vastgelegd. Daarnaast heeft er een verantwoording plaatsgevonden van diverse milieutechnische en beleidsmatige aspecten, verkeerveiligheid en parkeren. 2. In artikel 7.3 van de regels worden afwijkingsbevoegdheden genoemd, waarvan onderbouwd gebruik kan worden gemaakt. Het biedt enerzijds nadere flexibiliteit en de randvoorwaarden (zoals parkeren) zorgen ervoor dat er sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening. 3. Met het realiseren van 64 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 62,3 parkeerplaatsen.	Ja, aanvulling van onderdeel bodem in paragraaf 5.8 van de Toelichting.

		4. Digitale plankaart wijkt af van papieren (nok- en goothoogtes). Welke wordt leidend? 5. Beschrijving plangebied (3.2 toelichting) wijkt af van grenzen plangebied op kaart. Welk is leidend? 6. Er wordt gesproken van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein in de toelichting (4.4.), dat zijn er maar 11 (tabel 4.2) 7. Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd volgens de beleidsregel 8. Bodem: verzoek op te nemen in toelichting: staat van de tanks en peilbuizen.	4. De digitale Verbeelding is leidend. 5. De digitale Verbeelding is leidend en juridisch bindend. Figuur 3.1 weergeeft de huidige functies van en rondom het plangebied weer. 6. Zie punt IV. Voor het bepalen van 12 parkeerplaatsen wordt naar het berekeningsaantal gekeken. In figuur 3.2 zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. 7. Zie punt IV. 8. Zie punt XIII.	
--	--	--	--	--

Hoofdstuk 4 Staat van wijzigingen

Omdat er een wijziging op de verbeelding is doorgevoerd (welke onderdeel is van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan), is dit hoofdstuk 'de Staat van Wijzigingen' opgenomen.

Wijzigingen in de Toelichting op het bestemmingsplan:

- Paragraaf 3.3: toevoeging onderbouwing bezonning (inclusief bijlagen)
- Paragraaf 3.3: toevoeging onderbouwing beeldkwaliteit (inclusief bijlage)
- Paragraaf 4.4: toevoeging toepassen deelmobiliteit
- Paragraaf 5.8: toevoeging peilbuizen en tanks
- Paragraaf 7.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid': toevoeging met een omschrijving van de nadere participatie, de heroverweging en van de wijziging van de verbeelding. (Na nadere participatie).

Wijziging op de Verbeelding van het bestemmingsplan

- Op het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de (3 geplande) woningen in de Jan Ligthartstraat – is een maatvoeraanduiding opgenomen met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 7 en 11 meter. (Na nadere participatie).

Toelichting op de wijzigingen naar aanleiding van de nadere participatie

In aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan is door een tweetal omwonenden de wens uitgesproken om een nader gesprek te voeren met de wethouder over het bestemmingsplan. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 31 maart 2023. Tijdens dit gesprek hebben deze omwonenden de, op basis van voortschrijdend inzicht, gewenste aanpassingen voor het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied (ter plaatse van de Jan Ligthartstraat) benoemd en gevisualiseerd in een voor hun gewenst beeld op tekening. Om recht te doen aan het verzoek is dit alternatieve (deel)plan besproken met de ontwikkelende partij op 26 april en 3 mei 2023. De besprekingen met de ontwikkelende partij heeft na heroverweging van alle belangen uiteindelijk geleid tot een verlaging van de maximale bouwhoogte van 13 meter naar 11 meter ter plaatse van de (3 geplande) woningen in de Jan Ligthartstraat. De verbeelding van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast en bevat nu op de beschreven locatie een maatvoeraanduiding met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 7 en 11 meter (aanvankelijk was dit: 7 en 13 meter). De toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 7.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' aangevuld met een omschrijving van de nadere participatie, de heroverweging en van de wijziging van de verbeelding.

Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

Tussen de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan, zijn er naast wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen ook ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. In dit hoofdstuk worden de onderwerpen benoemd die tot ambtshalve wijzigingen hebben geleid met een bijbehorende beschrijving wat er inhoudelijk aan het plan is gewijzigd. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in wijzigingen in het bestemmingsplan zelf (dat wil zeggen toelichting, regels en verbeelding) en wijzigingen in de documenten die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Bestemmingsplan	Wijzigingen
Algemene actualisatie	De plantoelichting is op onderdelen geactualiseerd naar aanleiding van wijzigingen en aanvullingen in onderzoeksrapporten en beleidskaders die in het bestemmingsplan aan de orde komen.

Onderzoeken / Bijlagen	Wijzigingen
Onderzoek stikstofdepositie (bijlage 13, 14 en 14)	De eerder uitgevoerde stikstofdepositieberekening is geactualiseerd.

Bijlage parkeersituatie



Figuur 1: huidig aantal openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied



Figuur 2: toekomstig aantal openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied