



Gemeente
West
Maas en
Waal

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan “Beneden-Leeuwen, Kraanbaan, fase 1, 2 en 3”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Beneden-Leeuwen, Kraanbaan, fase 1, 2 en 3” lag vanaf 11 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 ter inzage. Wij ontvingen 7 zienswijzen, waarvan één zienswijze buiten de termijn.

In het zienswijzenverslag behandelen we de ingediende zienswijzen. Van elke zienswijze geven we een korte samenvatting, gevolgd door een inhoudelijke reactie.

Ook is het ontwerpbestemmingsplan voor overleg (artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening) toegestuurd aan:

- Waterschap;
- Provincie;
- Rijkswaterstaat;
- Gasunie;
- Ministerie van Defensie;
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid;
- Vitens.

Wij ontvingen geen reacties van bovenstaande overlegpartners.

2. Beantwoording zienswijzen

Indiener 1: (Ingekomen 1 juni 2022)

	Samenvatting	Reactie
1a	Hoogte, grootte en locatie van de gebouwen: het bezwaar ten aanzien van het ontwerpplan ziet met name op de hoogte, de grootte en de locatie van de met name het Schip vindt hij een intimiderend en kolossaal gebouw. Het gebouw is evenwijdig aan de dijk geprojecteerd en zal bestaan uit 4 lagen met een parkeerlaag. In dit gebouw komen 22 woningen. De stelling in de toelichting dat de gebouwen van fase 1 (gebouw B is het Schip) qua omvang en richting refereren aan de zo herkenbare grotere buitendijks gelegen gebouwen en dat er tussen deze gebouwen door een	Het stedenbouwkundig ontwerp sluit aan bij de ruimtelijke principes die passen bij de unieke buitendijkse karakteristiek en het bedrijvig verleden en passen bij een kwaliteit die geambieerd wordt in het ‘Dorp kwaliteitsplan Beneden-Leeuwen’. Aan de Waal in Nederland liggen buitendijks grote ruimtelijke objecten, zoals scheepswerven, loodsen, (oude)steenfabrieken, schepen/bruggen en kastelen. De bebouwing in het plan Kraanbaan sluit aan bij deze buitendijkse karakteristiek en draagt bij aan een afwisselende dynamische beleving van het rivierenlandschap. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op solitaire bouwblokken liggend in een groen en waterrijk landschap. Beleving van het water staat aan de noordzijde van de gebouwen centraal. De solitaire gebouwen zijn zo gepositioneerd dat er doorzichten vanaf de Waalbandijk richting het

	Samenvatting	Reactie
	zichtrelatie met het rivierenlandschap is, doet daar voor cliënt niets aan af.	water ontstaan door de ruimte ertussen. De gebouwen in fase 1 staan geheel binnen de bestaande footprint van de hoogwatervrije zone (en de footprint van de bestaande gebouwen). Het Schip heeft een lengte gelijk aan de bestaande footprint van de loods op die plek. De Werf wordt circa 5 m1 smaller uitgevoerd dan het huidige gebouw. Het bestaande kantoor tussen de bestaande loodsen komt te vervallen en hier komt geen bebouwing voor terug. De bestaande 'footprint' onder de twee pakhuizen wordt opgeknipt voor de twee gebouwen. Daarnaast komen de voorgevels t.o.v. de bestaande bebouwing minimaal 5m1 verder van de dijk af te liggen. Hierdoor ontstaat er tussen de Waalbandijk (en ook de woningen aan de zuidzijde van de Waalbandijk) en de nieuwbouw meer ruimte en zicht parallel aan de Waalbandijk. Daarnaast wordt er meer ruimte gecreëerd tussen de onderlinge gebouwen binnen fase 1, waardoor er weer nieuwe zichtlijnen op de Waal worden gerealiseerd. Het plan is na diverse afstemming door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 8-11-2021 akkoord bevonden.
1b	Vrees voor aantasting privacy: Op onderstaande uitsnede is de te zien dat het perceel van cliënt op minder dan 50 meter afstand van het plangebied ligt. Er is geen tussenliggende bebouwing. Dat betekent dat vanuit alle appartementen aan de zuidzijde van de 4 woongebouwen van fase 1 rechtstreeks inkijk op de tuin en woning van cliënt is. Zeker daar vermeld wordt dat aan de zuidzijde balkons en loggia's moeten zorgen voor de connectie met het landschap, vreest cliënt voor een grote aantasting van zijn privacy.	De afstand van het woonperceel van reclamant tot aan het bouwblok is minimaal circa 50 meter. Planologisch wordt de vorm van het gebouw niet vastgelegd alleen de grens van het bouwblok. Ook zullen binnen deze grens (bouwvlak) alle gebouwde buitenruimten gerealiseerd worden. In het ontwerp waren aan de zuidzijde, in de zuidgevel, inpandige loggia's voorzien. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het gebied van privacy en ter vermindering van eventuele hinder zijn deze loggia's in de zuidgevel komen te vervallen. De planregels in het vast te stellen bestemmingsplan maken deze loggia's, binnen een zone van 6m1 uit de zuidgevel, niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor balkons in de zuidgevel. Gekoppeld aan de woonkamer- keuken is in de meeste appartementen aan de zijde van de Waal wel een loggia of balkon voorzien. Enige impact op de privacy van de reclamant vanwege de realisatie van het beoogde plan kan niet worden uitgesloten, maar gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en de beoogde ontwikkeling achten wij de impact acceptabel. In overleg met de reclamant is initiatiefnemer bereid om voor diens kosten te voorzien in het aanbrengen van Lei-laurierkers 'Caucasica' op eigen terrein van reclamant. Daarmee worden de

	Samenvatting	Reactie
		zichtlijnen belemmerd en worden plekken gecreëerd die privacy bieden.
1c	Verkeer: Goudappel Coffeng heeft onderzocht of de huidige wegen de verkeersgeneratie als gevolg dit project kunnen opvangen. Uit dit onderzoek wordt, op basis van een onjuist aantal nieuw te bouwen woningen, geconcludeerd dat het totale plan Kraanbaan (fase 1 tot en met 3) een verkeersgeneratie van ongeveer 520 auto's per gemiddelde weekdag op zou leveren. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat ligging 'rest bebouwde kom' terwijl dit ook 'schil centrum' zou kunnen zijn. Gesteld wordt dat het verkeer van en naar het plangebied zich over de Waalbandijk in twee richtingen verdeelt. De feitelijke verkeerstoename op de wegvakken is daardoor de helft van de totale toename. Verder is ongemotiveerd ervan uitgegaan dat 40% van het verkeer afkomstig van het plangebied georiënteerd is op voorzieningen in Beneden-Leeuwen, voor het grootste deel via de Zandstraat en dat de overige 60% van het verkeer direct richting de Van Heemstraweg rijdt. Hoewel gesuggereerd wordt dat de verkeerstoename op afstand van het plangebied beperkt zal zijn, vreest cliënt toch last te krijgen van de toename aan verkeer van en naar het plangebied.	Bij de verbeelding van het bestemmingsplan is een mate van flexibiliteit opgenomen. Die houdt in dat het maximale aantal van 66 woningen, binnen een bandbreedte, verdeeld kan worden. Voor fase 1 is opgenomen dat er maximaal 48 woningen mogen worden gerealiseerd, voor fase 2 16 woningen en fase 3 maximaal 4. Maar het maximum in totaal mag nooit meer zijn dan 66 woningen. Alle onderzoeken zijn hier dan ook op gebaseerd. Bij de berekeningen in de betreffende bijlage is daarom ook uitgegaan van de verkeersgeneratie van in totaal 66 woningen en een commerciële (horeca) ruimte van 200 m². De ligging is niet in het centrum. In een kleine kern als Beneden Leeuwen is er ten aanzien van verkeer en parkeren geen sprake van een 'schil centrum'. Daarom is uitgegaan van de karakterisering van de ligging als 'rest bebouwde kom'. Voor de verdeling van het verkeer is uitgegaan van de verdeling zoals die mag worden verwacht op grond van de wegenstructuur voor Beneden Leeuwen en de ligging van de voorzieningen. Voor de straten dicht bij het plangebied is de toename naar verwachting merkbaar, maar de straten kunnen het extra verkeer goed verwerken. Voor straten verder weg (ten zuiden van de Zandstraat) is de verkeerstoename nauwelijks merkbaar. Gelet op de aantallen is het niet aannemelijk dat reclamant daar overlast van zal ondervinden.
1d	Industriële karakter: Hoewel op meerdere plekken in het ontwerpplan en het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat ook de toekomstige bebouwing een industrieel, robuust en stoer karakter zal krijgen en daar verschillende foto's als voorbeeld over zijn bijgevoegd, is cliënt sceptisch bij de daadwerkelijke uitvoering van de bebouwing en of deze inderdaad, zoals wordt voorgesteld, industrieel van karakter zal zijn, of dat de bebouwing in de lijn van andere plannen van de ontwikkelaar zullen zijn en daarmee niet voldoen aan het gestelde industriële karakter.	Het industriële karakter komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige opzet, de verdeling van de massa's en in latere bouwkundige ontwerpen. Omdat het woonfuncties betreft wordt daarmee gerefereerd aan het industriële karakter en is een volledige industriële uitstraling en vormgeving niet mogelijk en wenselijk. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de huidige bestemmingsplanprocedure. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed adviseerden positief over het beeldkwaliteitsplan. De initiatiefnemer dient de plannen binnen deze kaders van het Beeldkwaliteitsplan uit te werken. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft de plannen op 8-11-2021 akkoord bevonden. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst Cultureel

	Samenvatting	Reactie
		Erfgoed zullen daar op toezien bij het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen.
1e	Waardevermindering: Hoewel cliënt ervan op de hoogte is dat een eventueel verzoek om planschade pas ingediend kan worden als de bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is, wijst hij uw raad nu reeds erop dat hij, zodra dit mogelijk is, een dergelijk verzoek bij uw gemeente zal indienen. Met name gelet op de relatief grote aantasting van zijn privacy	Bij de ruimtelijke ordening speelt het criterium “een goede ruimtelijke ordening” een belangrijke rol. Met dit criterium wordt beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. In het kader van de onderzoeken en bij de besluitvorming zijn en worden alle belangen meegenomen en afgewogen. Het staat reclamant vrij om bij vermeende schade gebruik te maken van de mogelijkheid die art. 6.1 van de Wro biedt (verzoek om tegemoetkoming in schade).

Indiener 2 (Ingekomen 7 juni 2022)

	Samenvatting	Reactie
2a	Wij zijn bezorgd en geschrokken over de hoogte en grootte van het gebouw “Het Schip”. Dit wijkt namelijk in zijn geheel erg af van het plan welke jaren gelden aan ons, de bewoners, is gepresenteerd. In het bijzonder de hoogte van 5 lagen, waarvan één parkeerdek met hierboven vier woonlagen, en de situering van “Het Schip”, in de lengterichting en evenwijdig aan de dijk, wat een erg kolossaal uiterlijk geeft, baat ons grote zorgen. Hierbij komt nog dan men voornemens is om in het gebouw “Het Schip” 22 woningen te realiseren. Gezien de situering van “Het Schip” zullen dus uiteindelijk de bewoners van 22 woningen (appartementen) vanuit hun woning, het zij vanaf een (in pandig) balkon, zicht hebben op onze achtertuin en inkijk hebben in onze woning. Hierdoor zal onze privacy uiteindelijk disproportioneel worden beperkt.	Het stedenbouwkundig ontwerp sluit aan bij de ruimtelijke principes die passen bij de unieke buitendijkse karakteristiek en het bedrijvig verleden en die passen bij een kwaliteit die geambieerd wordt in het ‘Dorpkwaliteitsplan Beneden-Leeuwen’. Aan de Waal in Nederland liggen buitendijs grote ruimtelijke objecten, zoals scheepswerven, loodsen, (oude) steenfabrieken, schepen/bruggen en kastelen. De bebouwing in het plan Kraanbaan sluit aan bij deze buitendijkse karakteristiek en draagt bij aan een afwisselende dynamische beleving van het rivierenlandschap. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op solitaire gebouwen liggend in een groen waterrijk landschap. Beleving van het water staat aan de noordzijde van de gebouwen centraal. De solitaire gebouwen zijn zo gepositioneerd dat er doorzichten vanaf de Waalbandijk richting het water ontstaan door de ruimte ertussen. De gebouwen in fase 1 staan binnen de bestaande footprint van de hoogwatervrije zone (en bestaande footprint van de bestaande gebouwen). Het Schip heeft een lengte gelijk aan de bestaande footprint van de loods. De Werf wordt circa 5 m1 smaller uitgevoerd dan het huidige gebouw. Het bestaande kantoor tussen de andere bestaande loodsen komt geheel te vervallen en hier komt geen bebouwing voor terug. De bestaande ‘footprint’ onder de twee pakhuizen wordt opgeknijpt in twee gebouwen. Daarnaast komen de voorgevels t.o.v. de bestaande bebouwing minimaal 5m1 verder van de dijk af te liggen. Hierdoor ontstaat er tussen de Waalbandijk (en ook de woningen aan de zuidzijde van de Waalbandijk) en de nieuwbouw meer ruimte en zicht parallel aan de Waalbandijk. Daarnaast wordt er meer ruimte gecreëerd tussen de onderlinge

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
		gebouwen binnen fase 1, waardoor er weer nieuwe zichtlijnen op de Waal worden gerealiseerd. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het gebied van privacy en ter vermindering van eventuele hinder zijn de loggia's in de zuidgevels van de appartementen komen te vervallen. De planregels in het vast te stellen bestemmingsplan maken deze loggia's, binnen een zone van 6m1 uit de zuidgevel, in de zuidgevel niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor balkons in de zuidgevel. Enige impact op de privacy van de reclamant vanwege de realisatie van het beoogde plan kan niet worden uitgesloten. Maar gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en de beoogde ontwikkeling achten wij de impact acceptabel. In overleg met de reclamant is initiatiefnemer bereid om voor diens kosten te voorzien in het aanbrengen van Lei-laurierkers 'Caucasica' op eigen terrein van reclamant. Daarmee worden de zichtlijnen belemmerd en worden plekken gecreëerd die privacy bieden.
2b	Tevens baart het ons grote zorgen wat de realisatie van het gebouw "Het Schip" zal betekenen voor de waarde van onze woning.	Zie reactie 1e.

Indiener 3 (Ingekomen 7 juni 2022)

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
3a	Wij zijn bezorgd en geschrokken over de hoogte en grootte van het gebouw "Het Schip". Dit wijkt namelijk in zijn geheel erg af van het plan welke jaren gelden aan ons, de bewoners, is gepresenteerd. In het bijzonder de hoogte van 5 lagen, waarvan één parkeerdek met hierboven vier woonlagen, en de situering van "Het Schip", in de lengterichting en evenwijdig aan de dijk, wat een erg kolossaal uiterlijk geeft, baat ons grote zorgen. Hierbij komt nog dan men voornemens is om in het gebouw "Het Schip" 22 woningen te realiseren. Gezien de situering van "Het Schip" zullen dus uiteindelijk de bewoners van 22 woningen (appartementen) vanuit hun woning, het zij vanaf een (inpandig) balkon, zicht hebben op onze achtertuin en inkijk hebben in onze woning. Hierdoor zal onze	Zie antwoord 2a

	Samenvatting	Reactie
	privacy uiteindelijk disproportioneel worden beperkt.	
3b	Tevens baart het ons grote zorgen wat de realisatie van het gebouw "Het Schip" zal betekenen voor de waarde van onze woning.	Zie antwoord 1 e.

Advies hoorcommissie:

De hoorcommissie kan zich vinden in de beantwoording. Wel adviseert de commissie onderzoek te doen op welke wijze in het bestemmingsplan kan worden geborgd dat er geen balkons of loggia's aan de zuidzijde kunnen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waardoor loggia's, balkons en/of buitenruimte binnen een zone van 6 meter vanaf de zuidgevels zijn uitgesloten. Daarmee is tegemoetgekomen aan het advies van de hoorcommissie.

Indiener 4 (Ingekomen 20 juni 2022)

	Samenvatting	Reactie
4a	Voor cliënten geldt dat de realisatie van de woongebouwen "De Werf" achter hun woning met achtertuin is beoogd. Cliënten vrezen een aanzienlijke aantasting van hun woon- en leefklimaat. Het complex zal in belangrijke mate resulteren in schaduwwerking en tast daarmee het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar aan. Een bezonningsstudie is niet uitgevoerd.	Gelet op de ligging ten noorden van de woning van reclamant is geen schaduwwerking te verwachten van de nieuwe bebouwing. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het gebied van privacy en ter vermindering van eventuele hinder zijn de loggia's in de zuidgevels van de appartementen komen te vervallen. De planregels in het vast te stellen bestemmingsplan maken deze loggia's in de zuidgevel niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor balkons in de zuidgevel. Enige impact op de privacy van de reclamant vanwege de realisatie van het beoogde plan kan niet worden uitgesloten. Maar gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en de beoogde ontwikkeling achten wij de impact acceptabel. In overleg met de reclamant is initiatiefnemer bereid om voor diens kosten te voorzien in het aanbrengen van Lei-laurierkers 'Caucasica' op eigen terrein van reclamant. Daarmee worden de zichtlijnen belemmerd en worden plekken gecreëerd die privacy bieden.
4b	Bovendien kan er vanuit met name vanuit de balkons van het complex aan de dijkzijde direct in de tuin én woning van de cliënten worden gekeken. De afstand van het complex tot de achtergevel van cliënten bedraagt circa 38 meter. De afstand tot de achtertuin is aanzienlijk korter, circa 15,5 meter. Daarbij zij opgemerkt dat de tuinen van cliënten	Planologisch wordt de vorm van het gebouw niet vastgelegd, alleen de grens van het bouwblok. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het gebied van privacy en ter vermindering van eventuele hinder zijn de loggia's in de zuidgevels van de appartementen komen te vervallen. De planregels in het vast te stellen bestemmingsplan maken deze loggia's niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor balkons in de zuidgevel.

	Samenvatting	Reactie
	diep liggen t.o.v. het complex, namelijk aan de voet van de dijk' Toekomstige bewoners kijken vanuit de balkons bovenop cliënten als zij (onder andere) in de tuin aanwezig zijn. Uit het plan zelf nog uit de toelichting blijkt of er aan deze zijde maatregelen worden getroffen ter bescherming van de privacy van cliënten'	Gekoppeld aan de woonkamer- keuken is in de meeste appartementen aan de zijde van de Waal een loggia of balkon voorzien.
4c	Uit het inspraak- en vooroverlegverslag blijkt dat de ligging van de tuin van cliënt mogelijkheden biedt om "enkele" plekken te behouden voorzien van privacy, met name door groene afscherming. Cliënten kunnen zich in deze stelling helaas niet vinden. De achterzijde van het perceel van cliënten betreft een voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen grond, mede bestemd voor het instandhouden, het beheren, het onderhoud en de verbetering van de waterkering'. Ingevolge de vigerende bestemmingsplanregels mogen op die gronden enkel ten behoeve van de desbetreffende bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.	Er zijn voldoende mogelijkheden op het perceel van reclamant voor de realisatie van een groene afscherming. Er dient wel rekening te worden gehouden met de dijk en daarmee de belangen van het Waterschap.
4d	Bovendien gelden binnen de beschermingszones geboden en verboden voor bepaalde activiteiten, werkzaamheden en beheer. Voor werkzaamheden in deze zones is vaak een vergunning nodig. Dat er een groene afscherming kan worden gerealiseerd is helaas niet een conclusie die zomaar getrokken kan worden'. Het is daarnaast onmogelijk voor cliënten om zich tegen de voorziene inkijk te weren. Geen schutting of leiboom kan op tegen de bouwhoogte waarvoor nu wordt gekozen.	Zie antwoord 4c.
4e	In het inspraak- en vooroverlegverslag staat eveneens vermeld dat er in het architectonisch ontwerp zoveel mogelijk als rekening zal worden gehouden met het waarborgen van privacy door uitstekende balkons zoveel als mogelijk te voorkomen en de buitenruimte als zogenaamde inpandige loggia's uit te voeren.	Zie antwoord 4b.

	Samenvatting	Reactie
	Bovendien wordt gesteld dat de initiatiefnemer in overleg zal treden om te bespreken op welke wijze de inkijk zoveel mogelijk kan worden voorkomen. Vooropgesteld, cliënten zijn lichtelijk positief over de ontwikkelingen. Feit blijft echter wel dat er nog geen daadwerkelijke afspraken zijn gemaakt. Er wordt dan ook- en volgens cliënten ten onrechte - in het inspraak- en vooroverlegverslag geconcludeerd dat dit als 'acceptabele situatie' kan worden gezien. Echter, en wellicht benadruk ik het ten overvloede, voor niemand is duidelijk hoe de initiatiefnemer de inkijk gaat voorkomen. En het architectonisch ontwerp is ook niet definitief uitgevoerd. De conclusie dat er vanwege deze punten sprake is van een acceptabele situatie kan dan ook vooralsnog niet gevolgd worden. Door het ontbreken van deze nadere informatie c.q. duidelijke afspraken wordt dan ook door cliënten bestreden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	
4g	Cliënten geven u dan ook primair in overweging te kiezen voor een plan waarbij er géén balkons aan de dijkzijde worden uitgevoerd, ten einde de privacy van cliënten te respecteren.	Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het gebied van privacy en ter vermindering van eventuele hinder zijn de loggia's in de zuidgevels van de appartementen komen te vervallen. De planregels in het vast te stellen bestemmingsplan maken deze loggia's, binnen een zone van 6m1 uit de zuidgevel, niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor balkons in de zuidgevel.
4h	Subsidiair geven cliënten u in overweging dat, mochten er toch balkons worden gerealiseerd aan de dijkzijde, wellicht enige inkijk zou kunnen worden voorkomen door het plaatsen van bakken mét bomen op de dijk. Hierdoor zal de inkijk in de tuinen en woonvertrekken verminderen maar niet geheel weggenomen kunnen worden'	Zie antwoord 4c
4i	Bovendien dient zeker niet onvermeld te blijven dat cliënten vinden dat zij eventuele aanpassingen op hun eigen perceel niet hoeven te bekostigen. Zij hebben immers niet voor de nieuwe ontwikkeling gekozen.	Dit is een private afspraak en zal, indien van toepassing, tussen de reclamant en initiatiefnemer overeengekomen moeten worden. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat de initiatiefnemer van het bouwplan maatregelen voor zijn rekening neemt.
4j	Naast het plaatsen van deze bakken dient eveneens de balustrade van de balkons in steenachtig materiaal	Zie 4 g.

	Samenvatting	Reactie
	uitgevoerd te worden, tot op een hoogte van 1,07meter' zodanig dat de bewoners zittend vanaf het balkon geen direct uitzicht hebben op het perceel van cliënten, maar dat men alleen over de rand van de balustrade uitzicht heeft naar de horizon.	
4k	Verder dient ook niet onopgemerkt te blijven dat een dergelijk omvangrijk bouwplan, met alle nadelige beschreven effecten, zal leiden tot een forse waardevermindering van de woning van cliënten. Daarmee willen cliënten vanzelfsprekend niet geconfronteerd worden. Los van het gegeven dat het cliënten vrij staat om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, dienen de belangen van cliënten ook op dit punt in de beoordeling van het plan en bijhorende belangenafweging betrokken te worden.	Zie 1 e.

Advies hoorcommissie:

De hoorcommissie kan zich vinden in de beantwoording. Wel adviseert de commissie onderzoek te doen op welke wijze in het bestemmingsplan kan worden geborgd dat er geen balkons of loggia's aan de zuidzijde kunnen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waardoor loggia's, balkons en/of buitenruimte binnen een zone van 6 meter vanaf de zuidgevels zijn uitgesloten. Daarmee is tegemoetgekomen aan het advies van de hoorcommissie.

Indiener 5 (Ingekomen 20 juni 2022)

	Samenvatting	Reactie
5a	Voor cliënten geldt dat de realisatie van de woongebouwen "De Werf" achter hun woning met achtertuin is beoogd. Cliënten vrezen een aanzienlijke aantasting van hun woon- en leefklimaat. Het complex zal in belangrijke mate resulteren in schaduwwerking en tast daarmee het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar aan. Een bezonningsstudie is niet uitgevoerd.	Deze zienswijze is gelijk aan die van indiener 4. Zie antwoorden bij indiener 4. Zie antwoord bij 4a.
5b	Bovendien kan er vanuit met name vanuit de balkons van het complex aan de dijkzijde direct in de tuin én woning van de cliënten worden gekeken. De afstand van het complex tot de achtergevel van cliënten bedraagt circa 38 meter. De afstand tot de achtertuin is aanzienlijk korter, circa 15,5 meter.	Zie antwoord bij 4b.

	Samenvatting	Reactie
	Daarbij zij opgemerkt dat de tuinen van cliënten diep liggen t.o.v. het complex, namelijk aan de voet van de dijk'. Toekomstige bewoners kijken vanuit de balkons bovenop cliënten als zij (onder andere) in de tuin aanwezig zijn. Uit het plan zelf nog uit de toelichting blijkt of er aan deze zijde maatregelen worden getroffen ter bescherming van de privacy van cliënten'	
5c	Uit het inspraak- en vooroverlegverslag blijkt dat de ligging van de tuin van cliënt mogelijkheden biedt om "enkele" plekken te behouden voorzien van privacy, met name door groene afscherming. Cliënten kunnen zich in deze stelling helaas niet vinden. De achterzijde van het perceel van cliënten betreft een voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen grond, mede bestemd voor het instandhouden, het beheren, het onderhoud en de verbetering van de waterkering' Ingevolge de vigerende bestemmingsplanregels mogen op die gronden enkel ten behoeve van de desbetreffende bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.	Zie antwoord bij 4c.
5d	Bovendien gelden binnen de beschermingszones geboden en verboden voor bepaalde activiteiten, werkzaamheden en beheer. Voor werkzaamheden in deze zones is vaak een vergunning nodig. Dat er een groene afscherming kan worden gerealiseerd is helaas niet een conclusie die zomaar getrokken kan worden'	Zie antwoord bij 4d.
5e	Het is daarnaast onmogelijk voor cliënten om zich tegen de voorziene inkijk te weren. Geen schutting of leiboom kan op tegen de bouwhoogte waarvoor nu wordt gekozen.	Zie antwoord bij 4e.
5f	In het inspraak- en vooroverlegverslag staat eveneens vermeld dat er in het architectonisch ontwerp zoveel mogelijk als rekening zal worden gehouden met het waarborgen van privacy door uitstekende balkons zoveel als mogelijk te voorkomen en de buitenruimte als zogenaamde inpandige loggia's uit te voeren. Bovendien wordt gesteld dat de initiatiefnemer in overleg zal treden om te bespreken op welke wijze de inkijk	Zie antwoord bij 4f.

	Samenvatting	Reactie
	zoveel mogelijk kan worden voorkomen. Vooropgesteld, cliënten zijn lichtelijk positief over de ontwikkelingen. Feit blijft echter wel dat er nog geen daadwerkelijke afspraken zijn gemaakt. Er wordt dan ook- en volgens cliënten ten onrechte - in het inspraak- en vooroverlegverslag geconcludeerd dat dit als 'acceptabele situatie' kan worden gezien. Echter, en wellicht benadruk ik het ten overvloede, voor niemand is duidelijk hoe de initiatiefnemer de inkijk gaat voorkomen. En het architectonisch ontwerp is ook niet definitief uitgevoerd. De conclusie dat er vanwege deze punten sprake is van een acceptabele situatie kan dan ook vooralsnog niet gevolgd worden. Door het ontbreken van deze nadere informatie c.q. duidelijke afspraken wordt dan ook door cliënten bestreden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	
5g	Cliënten geven u dan ook primair in overweging te kiezen voor een plan waarbij er géén balkons aan de dijkzijde worden uitgevoerd, ten einde de privacy van cliënten te respecteren.	Zie antwoord bij 4g.
5h	Subsidiar geven cliënten u in overweging dat, mochten er toch balkons worden gerealiseerd aan de dijkzijde, wellicht enige inkijk zou kunnen worden voorkomen door het plaatsen van bakken mét bomen op de dijk. Hierdoor zal de inkijk in de tuinen en woonvertrekken verminderen maar niet geheel weggenomen kunnen worden'	Zie antwoord bij 4h.
5i	Bovendien dient zeker niet onvermeld te blijven dat cliënten vinden dat zij eventuele aanpassingen op hun eigen perceel niet hoeven te bekostigen. Zij hebben immers niet voor de nieuwe ontwikkeling gekozen.	Zie antwoord bij 4i.
5j	Naast het plaatsen van deze bakken dient eveneens de balustrade van de balkons in steenachtig materiaal uitgevoerd te worden, tot op een hoogte van 1,07 meter' Zodanig dat de bewoners zittend vanaf het balkon geen direct uitzicht hebben op het perceel van cliënten, maar dat men alleen over de rand van de balustrade uitzicht heeft naar de horizon.	Zie antwoord bij 4j.

	Samenvatting	Reactie
5k	Verder dient ook niet onopgemerkt te blijven dat een dergelijk omvangrijk bouwplan, met alle nadelige beschreven effecten, zal leiden tot een forse waardevermindering van de woning van cliënten. Daarmee willen cliënten vanzelfsprekend niet geconfronteerd worden. Los van het gegeven dat het cliënten vrij staat om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, dienen de belangen van cliënten ook op dit punt in de beoordeling van het plan en bijhorende belangenafweging betrokken te worden.	Zie antwoord bij 4k.

Advies hoorcommissie:

De hoorcommissie kan zich vinden in de beantwoording. Wel adviseert de commissie onderzoek te doen op welke wijze in het bestemmingsplan kan worden geborgd dat er geen balkons of loggia's aan de zuidzijde kunnen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waardoor loggia's, balkons en/of buitenruimte binnen een zone van 6 meter vanaf de zuidgevels zijn uitgesloten. Daarmee is tegemoetgekomen aan het advies van de hoorcommissie.

Indiener 6 (Ingekomen 23 juni 2021)

	Samenvatting	Reactie
6a	Participatie heeft zeer gering plaatsgevonden, niet gesproken kan worden van participatie met en door omwonenden. De onderzoeken ten behoeve van dit plan lopen al geruime tijd. In die zin staat niets in de weg om voor het voorontwerp al te starten met een participatietraject. Omwonenden moeten toevallig via het verzoek tot ontheffing Wet natuurbescherming zoals ingediend bij de provincie Gelderland of via ruimtelijke plannen tegen dit plan aanlopen. Uiteindelijk is het plan op de juiste wijze gepubliceerd. Wanneer participatie niet heeft plaatsgevonden vanwege Covid 19 wil ik opmerken dat ook via digitale weg informatie verstrekt kan worden om omwonende te informeren en te betrekken. Op d.d. 15 januari 2021 is weliswaar een brief ontvangen van initiatiefnemer en heeft later een toelichtend gesprek plaats gevonden op mijn verzoek, maar van een zorgvuldig traject kan niet gesproken worden. Van een initiatiefnemer kan worden	Het plan kent al een lange geschiedenis waarvan omwonenden op de hoogte zijn. Initiatiefnemer heeft op 27 januari 2021 een overleg met reclamant gehad en de plannen toegelicht. Maatvoering o.b.v. bestemmingsplan is duidelijk afleesbaar, ook in het voorontwerp. De eerste schetsontwerpen zijn op de inloopavond van 25 mei 2022 getoond. In lijn met de besluitvorming over het bestemmingsplan, waarvan de zienswijze ook onderdeel uitmaakt worden deze schetsontwerpen verder vertaald naar een voorlopig ontwerp. De mogelijkheden van uitgebreid overleg werden in de achterliggende periode beperkt door corona-maatregelen. Wel is door de initiatiefnemer middels het rondbrengen van brieven reclamant op de hoogte gesteld van de inhoud van het plan en ter visie leggen van het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 15 januari 2021 en het ontwerpbestemmingsplan d.d. 25 april 2022

	Samenvatting	Reactie
	verlangd dat specifieke inspanningen worden verricht om omwonende te informeren. Na voornoemd gesprek is geen informatie meer ontvangen, los van de aankondiging van het ontwerpbestemmingsplan. Het proces met omwonenden is niet zorgvuldig tot stand gekomen. Tijdens de inloopavond zijn de visuals van het plan gepresenteerd, de exacte maten van de bebouwing konden toen niet getoond worden. Verzocht is de bebouwing nader te komen toelichten om een beter beeld te krijgen bij het zicht op onze tuin en woning, de toelichting heeft nog niet plaatsgevonden.	
6b.	Impact woning: Gezien voorgaande maken wij ons zorgen over de impact van de bebouwing. Het is niet geheel duidelijk wat het zicht gaat worden vanuit onze woning en tuin op de bebouwing en andersom. In hoeverre wordt de privacy aangetast door de bebouwing. In de ruim 40 jaar dat wij hier wonen heeft amper bedrijvigheid plaatsgevonden in het plangebied. Dit gaat erg veranderen. Daarom zijn voor ons de zichtlijnen van belang. Vorig jaar heeft initiatiefnemer eenmaal het plan toegelicht; nu de plannen verder geconcretiseerd lijken te zijn willen wij dit graag nader toegelicht krijgen. Dit hebben wij ook gevraagd bij de inloopavond. Hier is nog geen vervolg aan gegeven.	De reclamant heeft een beschut en privaat ingerichte tuin van behoorlijke omvang aan de zuidzijde van de woning. Op die plek is geen direct zicht mogelijk vanuit de nieuw te realiseren woningen. Het gedeelte aan de noordzijde van woning is in huidige situatie reeds onderhevig aan inkijk vanaf de dijk. De toe te voegen woningen zullen daarin geen wezenlijke verslechtering brengen. Verder komt hiermee de bestaande bedrijfsbebouwing in zijn geheel te vervallen en zullen hier geen uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing dan wel bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De nieuwe functies passen beter in de omgeving. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het gebied van privacy en ter vermindering van eventuele hinder zijn de loggia's in de zuidgevels van de appartementen komen te vervallen. De planregels in het vast te stellen bestemmingsplan maken deze loggia's binnen een zone van 6m1 uit de zuidgevel niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor balkons in de zuidgevel.
6c.	Ecologie: Permanente maatregelen "De permanente voorzieningen worden gerealiseerd in fase 1 waarin enkele nieuw te bouwen appartementencomplexen worden gerealiseerd. De 12 verblijven worden verdeeld over blinde muren rondom deze appartementencomplexen. In overleg met de architect worden de exact posities van de vervangende verblijven in de muren vastgelegd" (p16 Foreest Groen Consult) onvoldoende	Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verleend. Zaaknummer: 2020-005159 d.d. 12 februari 2021. De ontheffing borgt de gevolgen voor deze soort. De provincie Gelderland is hiervoor het bevoegde gezag. In de ontheffing zijn de mitigerende maatregelen opgenomen waaraan de initiatiefnemer uitvoering dient te geven. De definitieve locatie van de permanente

	Samenvatting	Reactie
	wordt onderbouwd op welke wijze de permanente voorzieningen doeltreffend zijn vanuit ecologisch oogpunt. In het rapport wordt gesproken over “in overleg met een architect worden de exacte posities van de vervangende verblijven in de muren vastgelegd”. Juist een ecooloog/ ter zake deskundige moet zich bezig moeten houden met de positionering (type verblijfplaats, hoogte positionering ten opzichte van de windrichting, verlichting, aanvliegroute etc.). Het rapport gaat niet in op de ecologische borging. De summiere opsomming van aandachtspunten onder paragraaf 5.5.1. maakt dit niet anders. Op welke wijze gaat de gemeente om met permanente voorzieningen voor vleermuizen en op welke wijze wordt dit gewaarborgd in het plan?	voorzieningen worden op een later tijdstip aan bevoegd gezag toegezonden. Bevoegd gezag zal daarbij ook toetsen of de verblijfplaatsen functioneel worden geplaatst. Daarnaast is de ecologische begeleiding van het project doormiddel van voorschriften in de ontheffing geregeld.
6d.	Natura 2000: Conclusie uit de voortoets is dat er een Verstorings-verslechteringstoets benodigd is om te bepalen in welke mate het voorgenomen project wel of geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van Vogelrichtlijnsoorten. Wanneer is deze verstorings- verslechteringstoets uitgevoerd en wat zijn hier de resultaten van. Zonder deze informatie kan niet worden uitgesloten dat een verslechtering plaats vindt.	Deze toets is door Movares uitgevoerd en beschreven in het document ‘Project Kraanbaan Beneden-Leeuwen Gelderland Verstorings- en verslechteringstoets Wet natuurbescherming effecten op Natura 2000-gebieden 27 mei 2020’. Deze Verstorings- en verslechteringstoets is opgenomen bij de stukken (bijlage 21) die ter visie zijn gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan.
6e.	Voortoets ecologie Natura 2000: Bij het voorontwerp is de navolgende zienwijze ook naar voren gebracht. Inhoudelijk is de zienswijze bij het voorontwerp echter niet behandeld. Weliswaar is een voortoets (bekend onder voortoets Kraanbaan, 20 december 2019.docx / Proj.nr. RM006098 / Vrijgegeven / Versie 2.0 /) uitgevoerd, echter wordt in deze voortoets niet ecologisch inhoudelijk onderbouwd dat er daadwerkelijk geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de hieronder genoemde soorten. Om deze reden is deze voortoets niet afdoende om aan te tonen dat de plannen op het gebied van ecologie uitvoerbaar zijn. In de toetsing worden	In de verstorings- en verslechteringstoets wordt op de effecten op Natura 2000 gebieden ingegaan. Het ‘Document Project Kraanbaan Beneden-Leeuwen Gelderland Verstorings- en verslechteringstoets Wet natuurbescherming effecten op Natura 2000-gebieden 27 mei 2020 – Versie 1’ Deze Verstorings- en verslechteringstoets toets is opgenomen bij de stukken (bijlage 21) die ter visie zijn gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor de resultaten wordt verwezen naar de betreffende rapportage welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat het onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd en kunnen instemmen met de conclusies van de rapportage. De provincie is het bevoegd gezag op basis van de Wet natuurbescherming.

	Samenvatting	Reactie
	mogelijke effecten, anders van stikstofdepositie (onder andere geluidverstoring, lichtverstoring, verkeerslactoffers, optische verstoring) beoordeeld. Dit betreft zowel de realisatiefase als de permanente gebruiksfase. In de aanlegfase gaat het om verstoring door bouwwerkzaamheden en in de gebruiksfase gaat het om de verstoringen vanuit het plangebied zelf naar het Natura 2000-gebied, maar ook om de externe werking door de toename van verkeersbewegingen in de omgeving grenzend aan het Natura 2000- gebied Rijntakken (bijvoorbeeld Waalbandijk richting het oosten) en toename van recreatie op de rand als in het Natura 2000-gebied. Gesteld wordt dat het effect van geluid beperkt is en er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn en de trend van enkel vogelsoorten positief is. Uit de toelichting op de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat de werkzaamheden zeker vier jaar doorlopen. Een verstoring gedurende vier jaar kan impact hebben op het gemiddelde seizoensgemiddelde (dat uitgaat van vijfjaar) en kan daarmee niet generiek als tijdelijke worden benoemd in de zin van niet van invloed zijn. Deze doorlooptijd dient, in combinatie met de bestaande trend en de te verwachte trend van de betreffende aangewezen vogelsoorten meegewogen te worden in de effectbeoordeling. Tevens wordt gesteld dat de mate van verlichting beperkt zal zijn omdat het woningen betreft. Nergens in de beoordeling wordt ingegaan op verlichting die in of aan woningen geplaatst kan worden die wel het Natura 2000-gebied kan verlichten. Er worden aannames gedaan (Algemeen uitgangspunt en uitstraling is marginaal) dat bewoners geen buitenverlichting plaatsen en/of juist de gordijnen dicht doen. Dit geeft vooraf geen inhoudelijke garanties dat het niet zal optreden. Tevens zijn de definities 'beperkt' en 'marginaal' niet gekwantificeerd. Zeker omdat de ontwikkeling op de grens van	Uit de Voortoets blijkt dat als gevolg van het project Kraanbaan Beneden-Leeuwen negatieve effecten op verschillende soorten vogels van het Natura 2000-gebied Rijntakken niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Dit geldt voor verstoring door geluid en licht in zowel de aanleg- als de gebruiksfase en verstoring door trillingen in de aanlegfase. Uit de Voortoets volgt dat het in alle gevallen geen significante verslechtering betreft. De verstoring leidt niet tot een afname onder de instandhoudingsdoelstelling van de betreffende vogelsoorten. Wel moet worden bekeken of er middels mitigerende maatregelen de negatieve effecten zoveel mogelijk kunnen worden weggenomen. De negatieve effecten, inclusief maatregelen, zijn daarom verder onderzocht in de Verstorings- en verslechteringstoets. Onder hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling en de maatregelen om die te mitigeren: - Geluid en trillingen: bij toepassen grondverdringende boorpalen is het effect beperkt. - Licht: lichtbronnen uit woningen. Woningen worden naar de aard voornamelijk gebruikt in de dag- en avondperiode, waarbij 's nachts geen of weinig licht aan is. Daarnaast is de lichtuitstraling van woningen naar buiten wanneer het donker is doorgaans beperkt vanwege gordijnen, rolluiken en andere gebruikelijke woninginrichting. Dat alles leidt tot beperking van lichtuitstraling. Balkonverlichting heeft bovendien een kleine verlichtingssterkte met een minimale uitstraling. Op een afstand van 100 meter is dit al grotendeels uitgedoofd. Het leefgebied van de meeste soorten met een mogelijk leefgebied nabij het plangebied, bevindt zich op een afstand van ruim 100 meter. Uitzondering is de dodaars. Het dichtstbijzijnde potentiële leefgebied van de dodaars ligt op circa 15 meter afstand van de geplande woningen aan de westzijde van het plangebied. Het gaat echter om een klein deel van het leefgebied van de dodaars.

	Samenvatting	Reactie
	het Natura 2000-gebied plaats vindt, is het aannemelijk dat ook kleine effecten reiken toto in het Natura 2000-gebied. De aannames van 'beperkt' zijn daardoor niet toereikend. Bij de Leisure wordt de stelling gedaan dat de verlichting beperkt is. Al deze stellingen zijn niet-onderbouwde uitgangspunten en aannames waarop in een plan niet gehandhaafd kan worden en mag daarmee niet als uitgangspunt van de toetsing dienen. Met name omdat het deel van het Natura 2000-gebied Rijntakken nabij de ontwikkeling begrensd is als leefgebied van diverse vogelsoorten met een negatieve staat van instandhouding (zie punt hierna). Door Krijgsveld (2008 en 2022) is onderzoek gedaan naar het effect van recreatie en verstoring van vogels. Veel van de aangewezen (niet-)broedvogels zijn matig tot zeer gevoelig voor wandelaars, al dan niet met (loslopende) honden. Door de toename van het aantal bewoners en bezoekers direct grenzend aan geschikt leefgebied, neemt de kans op verstoring aanzienlijk toe, met als gevolg het uitblijven van vestiging van broedvogels, beperkt reproductiesucces of verstoring tijdens noodzakelijke rust- of foerageerperiodes van niet-broedvogels in de winterperiode waarin rust essentieel is voor het overleven (verstoring energiebalans door vaak opvliegen of zelfs predatie). Volgens de Leefgebiedenkaart van de provincie Gelderland is de uiterwaard en de oude strang leefgebied van de aangewezen broedvogelsoorten aalscholver, dodaars, blauwborst, ijsvogel (bezet leefgebied), kwartelkoning, oeverzwaluw en zwarte stem. Zeer nabij is geschikt leefgebied aangemerkt van grote karekiet, roerdomp en woudaap. Geen van deze soorten worden inhoudelijk beoordeeld in de toets. De trend van (in ieder geval) roerdomp, woudaap, porseleinhoen, kwartelkoning, zwarte stem, grote karekiet, is zowel landelijk als in het Natura 2000-gebied (zeer) negatief (Sovon, 2022). Dat betekent dat de populaties sterk onder druk	Bovendien is de gunstige staat van instandhouding van deze soort positief. Daarnaast wordt een deel van de verlichting al afgeschermd door de beplanting aan de rand van het water ter hoogte van de woningen aan de westzijde van het plangebied. Ter hoogte van de woningen zal straatverlichting geplaatst worden, ter hoogte van de toegangsweg naar de woningen, tussen dijk en woningen. De woningen zorgen daarmee tot afscherming van de straatverlichting naar het natuurgebied. Ter hoogte van De Klef wordt straatverlichting aan de noord-, oost- en zuidzijde geplaatst. Om negatieve effecten door verstoring van verlichting door straatverlichting ter hoogte van De Klef te voorkomen wordt straatverlichting geplaatst met afschermende armaturen en wordt bij alle vaste verlichting een voor de ecologie passende kleurtemperatuur en schakel en dimsystemen toegepast. Voorts is van belang dat: - Overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan worden in het vast te stellen bestemmingsplan geen recreatieve functies opgenomen. De daarmee samenhangende betreding van het gebied verval. - De terreinen ten noorden van de gebouwen zullen geen openbaar gebied worden. Betreding door bezoekers van elders ligt dan minder voor de hand.

	Samenvatting	Reactie
	staan en elke verstoring van (potentieel) leefgebied als significant negatief beoordeeld moet worden. De ontwikkeling verkleint de mogelijkheid tot het halen van de gestelde instandhoudingsdoelstellingen doordat (potentieel) geschikt leefgebied minder geschikt wordt, waarmee de vestigingskansen of overlevingskansen van de soort en de populaties verkleind wordt. Het rivierengebied is een dynamisch systeem waar de natuurwaarden ruimtelijk moeten kunnen verschuiven. Het argument dat het slechts om een klein oppervlakte gaat is daarbij niet relevant, omdat de aanwezigheid van geschikt leefgebied een minimale vereiste is voor de overleving van een soort. Zeker wanneer de populatie onder druk staat is elk oppervlak nodig. In de toetsing is nergens aangetoond dat de kwalitatieve afname en daarmee uiteindelijk ook kwantitatieve afname van het door het bevoegde gezag aangemerkte geschikt leefgebied niet relevant is voor deze vogelsoorten (het suggereert dat het gebied ten onrechte aangewezen is voor deze soorten). Ondanks dat het Natura 2000-gebied Rijntakken groot en uitgestrekt is en op basis daarvan in de toetsing gesteld wordt dat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn, is juist deze uitgestrektheid noodzakelijk voor het kunnen halen van de doelen. Opvallend is het oordeel van voldoende uitwijkmogelijkheden des te meer, omdat de trend negatief is. Wanneer voldoende uitgeweken kan worden, zou dat impliceren dat er ruim voldoende geschikt leefgebied is. Dat strookt niet met het afnemende aantal van de diverse genoemde vogelpopulaties. De stelling van voldoende uitwijkmogelijkheden kan dan ook niet als geldend argument gebruikt worden. Een vergelijkbare redenering geldt voor de niet-broedvogelsoorten met een negatieve trend dan wel een niet gehaald instandhoudingsdoel: aalscholver, bergeend, brandgans (slaapfunctie), grauwe gans (slaapfunctie), goudplevier, grutto, kempshaan, Kievit, kleine	

	Samenvatting	Reactie
	zwaan, kuifeend, meerkoet, nonnetje, pijlstaart, smient, tafeleend, toendrarietgans, tureluur, wilde eend, wilde zwaan en wulp. Samenvattend zijn de ecologische beoordelingen aan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Rijntakken te summier, niet inhoudelijk onderbouwd, ontbreekt een inhoudelijke toets en is deze gesteld op de verkeerde of veel te globale uitgangspunten. Met de toetsing is niet aangetoond dat de ontwikkeling de natuurlijke kenmerken niet schaadt en/of het behalen van de instandhoudingsdoelen niet in de weg zit. Hoofdrede is dat veel aangewezen vogelsoorten al een dusdanig negatieve staat van instandhouding hebben en een negatieve trend vertonen, dat alle effecten als significant moeten worden beoordeeld. De reactie op de zienswijze dat een Voortoets is uitgevoerd is daarmee geen inhoudelijke reactie op de zienswijze. Dat er een Voortoets is uitgevoerd wordt niet bestreden, wel wordt in de zienswijze gewezen op het onvolledig zijn van de toets. Graag ontvangen we een inhoudelijke beoordeling van de aangehaalde effecten die nog niet beoordeeld zijn.	
6f.	Aerius berekeningen / stikstof: De bijgevoegde berekeningen zijn uit 2019, niet is gerekend met de meest recente versie van de calculator waardoor de emissie in zowel de gebruiksfase als in de bouwphase niet goed in beeld zijn gebracht. Aanlegfase: Niet is onderbouwd waarom de tijdelijke stikstofdeposities geen effect hebben. Uit de bijgevoegde (verouderde Aerius) berekeningen blijkt namelijk sprake van een depositie van in ieder geval 0,11 mol N/ha jaar. Uitgaande van een realisatie van vier jaar (zoals elders genoemd), betekent dit dat, omdat stikstof accumuleert in het systeem, een depositie van in totaal minimaal 0,44 mol N/ha/jaar. Dat is een factor 4 hoger dan de genoemde waarde. Hoewel voor de aanlegfase momenteel nog de bouwvrijstelling van toepassing is (artikel 2.9a van de Wet	Voor het plan is reeds in een vroeg stadium een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze aanvraag is gebaseerd op de mogelijkheden rondom het Stikstofregister. En de beschikbare (gecompenseerde) depositieruimte. Deze vergunning is verleend op 29 juli 2019. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook gebaseerd op deze vergunning. Een aangepaste berekening is dan ook niet noodzakelijk. De aanlegfase is tijdelijk en is meegenomen in de berekeningen en aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

	Samenvatting	Reactie
	natuurbescherming en artikel 2.5. Besluit Natuurbescherming), is deze vrijstelling niet ecologisch onderbouwd en voldoet deze niet aan de voorwaarden van de Habitatrichtlijn (zie ook de uitspraak RvS: ECLI:NL:RVS:2019:1604). Onderbouwd dient te worden waarom de tijdelijke, cumulatieve, stikstofdepositie niet leidt tot negatieve effecten op de overbelaste habitattypen waarop een extra depositie berekend wordt. Gebruiksfase: Niet is onderbouwd waarom de permanente stikstofdeposities geen effect hebben. Uit de bijgevoegde (verouderde Aerius) berekeningen blijkt namelijk sprake van een depositie van in ieder geval 0,57 mol N/ha jaar. Er dient een nieuwe berekening uitgevoerd te worden met de meest recente versie van Aerius. Onderbouwd dient te worden waarom deze permanente, jaarlijks cumulatieve, stikstofdepositie niet leidt tot negatieve effecten op de overbelaste habitattypen waarop een extra depositie berekend wordt.	
6g	Bodem: De navolgende punten ten aanzien van bodem zijn in de zienswijze bij het voorontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Uit de reactie blijkt dat de onderzoeken geactualiseerd moeten worden. De geactualiseerde onderzoeken zijn niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd, waardoor niet met zekerheid gesteld kan worden dat het plan op dit onderdeel uitvoerbaar is. In de reactie op de zienswijze wordt vermeld dat bodemkwaliteit van de projectlocatie met name relevant is voor de feitelijke gebruikers van de locatie in de toekomst, als nagenoeg direct aanwonende wordt dit belang ook zeker gevoeld. In het memo bodem wordt gesteld: "Hoewel het onderzoek alle dateren uit 2008 of daarvoor behoeven, aangezien sprake is van immobiele verontreinigingen en erna de uitvoering van de bodemonderzoeken geen bodembelastende activiteiten (anders dan eventuele afzetting	De 'memo bodem' schetst voor de verschillende toekomstige gebruiksfuncties van het projectgebied de te bereiken eindsituatie van de bodem. De aanpak zoals in de memo beschreven is in lijn met het saneringsbeleid zoals dat ook geldt voor het realiseren van woonfuncties op landbodem. Dit biedt de toekomstige gebruikers de zekerheid dat de bodem rondom de te realiseren (woon)gebouwen straks veilig gebruikt kan worden. Uit de nu beschikbare gegevens volgt dat op delen van de projectlocatie inderdaad verontreiniging voorkomt, echter niet van een zodanige aard, mate of omvang dat deze de ruimtelijke planontwikkeling in de weg zal staan. In de situatie dat uit de actualiserende onderzoeken zou blijken dat er meer verontreiniging aanwezig is dan waar nu van wordt uitgegaan, is dit binnen de geschetste eindsituatie op te vangen zonder dat dit noemenswaardige consequenties heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van het grondverzet binnen het plangebied zal tevens onderzoek op PFAS

	Samenvatting	Reactie
	van slib ter plaatse van de laaggelegen delen in hoogwaterperiodes) op de projectlocatie hebben plaatsgevonden, de resultaten niet te worden verworpen en kunnen over het algemeen als vertrekpunt worden gehanteerd voor actualiserend bodemonderzoek. ” Hoewel gesteld kan worden dat de onderzoeken uit 2008 een vertrekpunt vormen, is het moeilijk het geconstateerde uit 2008 te volgen uit het memo bij onderhavig bestemmingsplan. De onderzoeken zoals in het memo genoemd zijn niet bijgevoegd, maar wel essentieel om een goed beeld te vormen. Daarbij kan bij immobiele verontreiniging niet zonder meer gezegd worden dat geen sprake is van verplaatsing. In die zin is het onderzoek uit 2008 niet meer dan een vertrekpunt dat niet per definitie wat zegt over de huidige situatie. Van belang is de actualisatie in te zien. Tot slot zijn in de afgelopen jaren vernieuwde inzichten op basis van Chroom 6 en PFAS. Met belangstelling zien we de geactualiseerde onderzoeken, met inbegrip van een onderzoek PFAS, de in het memo genoemde onderzoeken alsmede het historisch bodemonderzoek tegemoet.	plaatsvinden. Onderzoek op Chroom 6 is niet van toepassing aangezien het projectgebied niet verdacht is ten aanzien van deze stof.
6h	Geluid: Navolgende zienswijze is bij het voorontwerpbestemmingsplan niet inhoudelijk beantwoord. Weliswaar is conform de wet geluidhinder geen onderbouwing noodzakelijk, de jurisprudentie is hier duidelijk over, met een indicatieve berekening kan niet worden volstaan, zie de onderbouwing van mijn zienswijze hieronder. De inhoudelijke onderbouwing ten aanzien van geluid zie ik met belangstelling tegemoet.	Naar aanleiding van de zienswijze is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat het beoogde plan geen onevenredige hinder zal veroorzaken voor omwonenden. De rapportage wordt onderdeel van het bestemmingsplan.
6i	Afsluitend: Graag zie ik de beantwoording van mijn vragen tegemoet. Het borgen van de milieuaspecten, cultuurhistorische waarden en (verkeers)veiligheid zijn van belang gezien de impact het plan heeft op de directe leefomgeving. Het plangebied kenmerkt zich door rust, ruimte en waanzinnige natuur / vogels. In de kern betreft onderhavig plan een zeer mooie ontwikkeling, maar de	Zie voorgaande beantwoording. Wij zijn van mening dat alle relevante aspecten zorgvuldig zijn onderzocht en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

	Samenvatting	Reactie
	borging van de (milieu)aspecten is niet op alle vlakken voldoende uitgewerkt. Ik begrijp dat onderhavig plan een ontwerp betreft, maar wens wel mijn opmerkingen en vragen in deze fase neer te leggen.	

Advies hoorcommissie:

De hoorcommissie kan zich vinden in de beantwoording. Wel adviseert de commissie onderzoek te doen op welke wijze in het bestemmingsplan kan worden geborgd dat er geen balkons of loggia's aan de zuidzijde kunnen worden gerealiseerd. De commissie vindt het jammer om te horen dat de inspreker niet positief is over de communicatie rondom het project en roept de initiatiefnemer en gemeente op de indiener van de zienswijze actiever te betrekken bij het vervolgtraject.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waardoor loggia's, balkons en/of buitenruimte binnen een zone van 6 meter vanaf de zuidgevels zijn uitgesloten. Daarmee is tegemoetgekomen aan het advies van de hoorcommissie.

Er hebben inmiddels verschillende gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de indiener van de zienswijze. Ook in het vervolgtraject wordt dit voortgezet.

Indiener 7 (Ingekomen 27 juni)

	Samenvatting	Reactie
7a	1.1 Woonboten Opvallend is dat in het ontwerp de woonboten in de Strang nauwelijks aandacht krijgen en daarmee ook elk mogelijk effect van het plan voor de bewoners. In het bijzonder de bewoners van Waalbandijk 68 en 68a ervaren de meest directe gevolgen van de bouw en gebruik/bewoning van de gerealiseerde gebouwen van fase 1, en op kleine afstand ook van fase 2 en 3. Hun woonboten zijn onderdeel van 'de directe omgeving' en de 'aangrenzende woonwijk'. De mogelijkheid van overlast van enige soort voor de woonbootbewoners dient opgenomen te worden in het denkkader van de planmakers.	De ligging van de woonboten is buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De situatie van de woonboten van reclamanten is, gelet op de nabije ligging, waar nodig meegenomen bij de onderzoeken, ontwerpen en afwegingen. De zienswijzeprocedure is er voor om te zorgen dat omwonenden hun zienswijze, bezwaren, aanmerkingen of suggesties kunnen geven over de ruimtelijk planologische regeling en de daaraan ten grondslag liggende afwegingen. .
7b	1.2 De Klef Gezien de ramen in gebouw De Klef, in het beeldkwaliteitsplan, wordt het karakter van dit Rijksmonument aangetast. Wij gaan er vanuit dat de buitenkant van het gebouw - omdat het een Rijksmonument is - moet blijven zoals die is, zij het gerestaureerd en van asbest ontdaan.	Het Beeldkwaliteitsplan is in overleg met de RCE (Rijksdienst cultureel erfgoed) en CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit) tot stand gekomen. Hierbij was het een sterke wens van de RCE een woonfunctie aan de Klef toe te kennen met daarbij behorende nieuwe invulling van de gevels. Dat is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan welke door beide partijen akkoord is bevonden en vervolgens als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

	Samenvatting	Reactie
7c	1.3 De plannen beïnvloeden het Natura 2000 gebied er direct naast. De plannen voor project Kraanbaan moeten expliciet en zorgvuldig de aansluiting met het water/land aan de overkant van de Strang benoemen, evenals de begrenzing in activiteit/geluid/licht/gebruikstijden op de bebouwde oever en het behoud van huidige bomen en andere begroeiing. Dit om een veilig en rustig leefklimaat te garanderen voor flora, fauna en alle bewoners, ook in de directe omgeving. Dat wat uiteindelijk gerealiseerd wordt, zal aan meer aspecten recht moeten doen dan enkel het economisch belang en de vervulling van de behoefte aan meer woningen. Ook bij het project Kraanbaan dient extensieve recreatie uitgangspunt te zijn. Deze mag bovendien niet geïntensiveerd worden. De Klef en de openbare gronden rondom mogen geen magneetplek worden voor waterrecreatie en de bijkomende overlast. 'Het water toegankelijk maken' zonder het Natura 2000 gebied waarin dit water ligt te beïnvloeden lijkt onmogelijk. Het bestemmingsplan moet hierop expliciet ingaan. De ingetekende steiger in het beeldkwaliteitsplan is hopelijk een sfeerbeeld en wordt wat ons betreft (alsjeblieft níét) geen realiteit. Zo'n steiger biedt schepen de mogelijkheid om aan te meren voor de horeca en veroorzaakt extra drukte en geluidsoverlast.	In overleg met de gemeente worden de bedoelde gronden geen openbaar gebied en blijven deze in eigendom van de initiatiefnemer of de toekomstige eigenaren. Van geïntensiveerde recreatie en de eventueel daarmee gepaard gaande effecten zal dan ook geen sprake zijn. Voor de inrichting en mogelijkheden verwijzen wij naar het beeldkwaliteitsplan. Het gebied behoudt een extensieve inrichting en gebruik. Deze keuze is mede ingegeven door beperkingen van het beleid van Rijkswaterstaat. De ingetekende steiger is de bestaande steiger die gehandhaafd zal blijven ten behoeve van een reeds bestaande en vergunde ligplaats voor een schip.
7d	1.4 Horeca en toerisme Gezien de aard van het verkeer op de dijk, zou het wenselijk zijn bij de horeca ook openbare toiletten, een openbaar watertappunt en fietsoplaadpunten te maken. In verband met rust voor de bewoners en het Natura 2000 gebied, zouden de openingstijden voor de horeca zich het beste kunnen richten op dag, en niet op de avond. Expliciet moet worden geregeld dat er op het terras geen muziek mag klinken i.v.m. geluidsoverlast voor de woonboten. Verder moeten erin het	In het bestemmingsplan is bepaald dat uitsluitend horeca 2 mogelijk is met een oppervlakte van maximaal 200 m² BVO. Daarbij ligt het accent op het verstrekken van drank en maaltijden die ter plekke worden genuttigd. Het nut van de door reclamant voorgestelde voorzieningen wordt onderschreven. Het is echter aan de exploitant om daar uiteindelijk een keuze in te maken. Het is op dit moment nog niet bekend wie deze exploitant zal zijn en welke voorzieningen de mogelijke exploitant gaat realiseren. Wel dient het gebruik te zijner tijd te voldaan aan de Algemeen Plaatselijke Verordening en voor de ecologie aan de

	Samenvatting	Reactie
	bestemmingsplan, of aanverwante plannen voorwaarden opgenomen worden zodat er geen zwerfafval van de horeca in de Strang terecht komt, en moet van tevoren duidelijk zijn (en dus bestemd worden) dat de locatie direct naast een Natura 2000 gebied zich op geen enkele manier leent voor evenementen.	uitgangspunten in de voortoets, de verstorings- en verslechtingstoets en de Wnb-vergunning.
7e	1.5 Veiligheidsrisico's Gedegen onderzoek/inschatting van veiligheidsrisico's is noodzakelijk in verband met de grond die in het verleden op locatie is vervuild. De toenmalige houthandel en werf brachten specifieke afvalproducten voort, die - denken wij te weten - destijds met regelmaat in de grond zijn beland. Afgraven van grond en betreding door bezoekers/bewoners moet veilig zijn. Afvoer van vervuilde grond dient op verantwoorde wijze plaats te vinden. Wij willen geen herhaling van praktijken é la granulietaffaire. Wij dringen aan op oprechte zorgvuldigheid, zonder papieren gegoochel met definities. Zorgvuldigheid geldt ook voor het opruimen en afvoeren van asbest platen in De Klef, alsmede de restauratie van de doorroestende Kraanbaan. De Kraanbaan is een Rijksmonument op leeftijd en dat is te zien. In de stalen constructie vallen gaten door vermesting. De constructie dient niet alleen als monument goed onderhouden en geconserveerd te blijven. Instortingsgevaar dient aantoonbaar weggenomen te zijn. Publiek op het terrein mag geen risico lopen op ongelukken door vallende constructieonderdelen. Onduidelijk is hoe voorkomen kan worden dat mensen in dit rijksmonument klimmen of het anderszins beschadigen. Hierna gaan we meer gedetailleerd in op de verschillende aspecten van het ontwerpbestemmingsplan.	Voor bodem zie antwoord 6g. Daarnaast zal een daarvoor gecertificeerd bedrijf ingeschakeld worden voor de benodigde asbestsanering van De Klef en de restauratie van de Kraanbaan. In de verdere plan- en contractvorming zal ook rekening gehouden worden met het treffen van maatregelen om inklimmen van de kraanbaan te voorkomen.
7f	2.1 Transformatie Wij hopen dat voor gebouw De Werf transformatie nog steeds een optie	De transformatie van De Werf is niet langer een optie. Het transformeren van het bestaande gebouw is afgewogen maar bleek

	Samenvatting	Reactie
	is. Wij pleiten van harte voor een keuze voor deze optie in plaats van sloop en nieuwbouw. Ten eerste wordt het gebouw dan niet hoger en vangt het voor ons niet meer zonlicht af, ten tweede kunnen dan karakteristieke elementen van de gevels bewaard blijven, alsook de hoge ramen aan de achterkant. Ten derde zouden de prachtige stalen dakspanten in het gebouw zichtbaar opgenomen kunnen worden in de architectuur.	in verband met de parkeeroplossing, ligging en kosten niet in de nieuwe plannen te passen. Nieuwbouw biedt nu tevens de mogelijkheid om ruimte te geven aan Waalbandijk. De nieuwe gevel komt circa 5m1 terug te liggen t.o.v. de bestaande gevel.
7g	2.2. De Klef en De Kraanbaan Gezien de ramen in gebouw De Klef, in het beeldkwaliteitsplan, wordt het karakter van dit Rijksmonument aangetast. Wij gaan er vanuit dat de buitenkant van het gebouw - omdat het een Rijksmonument is - moet blijven zoals die is, zij het gerestaureerd en van asbest ontdaan. Het beeldkwaliteitsplan benoemt het gesloten karakter van deze monoliet al. Restauratie en onderhoud van de Kraanbaan zal expliciet opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan en de kosten/baten analyse. In aansluiting op diverse gemeentelijke/regionale visies en plannen zal het cultuurhistorisch karakter van dit monument werkelijk omarmd moeten worden door er goed voor te zorgen. Gezien de invloed van de plannen op het naastgelegen Natura 2000 natuurgebied dringen we met klem aan op begrenzing van de negatieve effecten van 'het toerisme' dat de gemeente beter op de kaart wil zetten. Afval, drukte en geluid dienen minimaal te zijn. Begrenzing in openingstijden van de horeca is wenselijk. Terrasbezoekers laat op de avond kunnen in de zomermaanden buiten veel lawaai veroorzaken, evenals bezoekers van eventuele evenementen. Evenementen zouden dan ook niet vergund mogen worden. We onderstrepen hierbij dat geluid over het water ver draagt. Wij hebben onze woonschepen gekocht op basis van een rustige omgeving zonder recreatie zoals die ook in het toen	Juist ten behoeve van het behoud van De Klef is, mede op suggestie van de RCE (Rijksdienst cultureel erfgoed) en CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit) gekozen voor een invulling met woningen en de daarvoor noodzakelijke aanpassingen aan de buitenschil. Dat is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dat gezamenlijk met en de RCE en CRK samengesteld en door deze partijen akkoord is bevonden. De restauratie en onderhoud van de Kraanbaan wordt zo mogelijk uitgevoerd tijdens de transformatie van de Klef. Mede ter voorkoming van de door reclamant gevreesde mogelijke negatieve effecten voor het leefklimaat en de ecologie is ervoor gekozen om het buitenterrein geen openbare recreatieve functie te geven. Bovendien is in het bestemmingsplan voor het gebouw de Klef de functie Leisure / hotel vervallen. In hoofdzaak zal nog sprake zijn van een rustige woonomgeving en een extensief gebruikt buitenterrein, aangevuld met nog 200m² horeca.

	Samenvatting	Reactie
	geldige bestemmingsplan bestemd was, dus 66 extra woningen brengen al meer dan genoeg extra drukte met zich mee. Creëer met De Klef niet méér drukte. Wij vrezen een aanmerkelijke verslechtering van ons leefklimaat. Dat dit gepaard zal gaan met ontwaarding van onze woningen op het water en ons eigen terrein behoeft geen betoog. Planschadeclaims van onze kant zijn een reële mogelijkheid.	
7h	2.3 Architectuur en vormgeving Hoe de architectuur van de gebouwen aansluit bij de omgeving en uitdrukking geeft aan de begrippen 'groen', 'duurzaam', 'industrieel' en 'cultuurhistorisch' kan op uiteenlopende wijzen vorm krijgen. We spreken hier de wens uit dat het industriële karakter van de gevels van gebouw De Werf zoals dat er nu staat leidend is.	De commissie ruimtelijke kwaliteit en de RCE hebben akkoord gegeven op de uitgangspunten en keuzes in dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de huidige bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer dient de plannen binnen deze kaders uit te werken. De commissie ruimtelijke kwaliteit en RCE zullen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen er mede op toezien dat de uitwerking binnen deze kaders zal plaatsvinden. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft de plannen op 8-11-2021 akkoord bevonden en het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.
7i	2.4 Ontsluiting tijdens en na de bouw Wij willen tijdens en na de bouw geen overlast of beschadigingen hebben wegens gebruik van onze oprit door (bouw)verkeer. Ontsluiting van gebouwen At/m D moet elders plaatsvinden. De tekeningen laten een smalle weg zien langs die gebouwen. Deze lijken niet met auto's begaanbaar. Wij willen duidelijk uitgetekend zien dat de parkeergarages van deze gebouwen niet via de westkant bereikbaar zijn en dat gebouw A goed voor de brandweer bereikbaar is, anders dan via de oprit van 68/68A.	Tijdens de werkzaamheden zullen overlast of beschadigingen zoveel als mogelijk moeten worden voorkomen. Hier zal de gemeente ook op toezien. Voor dat de werkzaamheden starten zullen er (in opdracht van initiatiefnemer) bouwkundige vooropnames van de omliggende woningen/woonboten gemaakt worden. Ten eerste bij de start van de sloop/civiele werkzaamheden en dan nogmaals voor de start van de bouwkundige werkzaamheden. De ontsluiting van fase 1 vindt plaats ter hoogte van de huidige ontsluiting (ter plaatse van het bestaande 'kantoor' tussen de loodsen). Via deze toegang zal het verkeer via de stallingsgarage van Het Schip naar De Werf verlopen. Een ontsluiting via een parallelweg langs de Waalbandijk is niet voorzien.
7j	2.5 Bouwfasering en bouwoverlast Op dit punt hebben wij vooral veel vragen. Hoeveel tijd neemt de bouw per fase in beslag? Wanneer start de sloop, per fase? Hoe lang na vaststelling van het	Er wordt gestart met fase 1, met de bouw van de Werf, Schip en de Pakhuizen. De startdatum is mede afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure en verkoop. De beoogde planning is: 1. Sloop Q1 2023

	Samenvatting	Reactie
	bestemmingsplan start de bouw? Gezien het feit dat in de aanvraag bij de provincie staat dat de asbestplaten met de hand verwijderd moeten worden, zou de sloop wel eens een langdurig traject kunnen worden. Welke bouwactiviteiten gaan er plaatsvinden? (Hoe lang) krijgen wij te maken met heien? Op welke locatie/wegen zal bouwverkeer rijden? De oprit van adres Waalbandijk 68/68a naar gebouw De Werf is ongeschikt voor vrachtwagens en er is ook geen ruimte ter plekke, dus wij willen hoe dan ook geen bouwverkeer via onze oprit (Waalbandijk 68/68a) naar gebouw De Werf (A). Een uitwerking van geluidshinder tijdens sloop en bouw ontbreekt. Gezien de staat van de damwand die de grond rondom gebouw De Werf uit de Strang moet houden, hebben we sterke twijfels of er op die locatie überhaupt gesloopt kan worden met zwaar materieel zonder risico op aardverschuivingen. Er ontbreekt een keuring van deze damwand.	2. Bouwrijp maken Q1/Q2 2023 3. Startbouw Q2/Q3 2023 De realisatie van de woningen in de Klef (fase 2) kan hierop aanhaken en deels parallel worden uitgevoerd. Daarna volgt fase 3. Het bouwverkeer zal voornamelijk langs de Korte Brouwerstraat geleid worden. De communicatie tijdens de werkzaamheden wordt opgepakt zodra het duidelijk is wanneer de eerste activiteiten zullen starten. Er is op dit moment nog geen informatie over hoelang de fundatiewerkzaamheden duren. De aan- toevoer zal via de bestaande ontsluitingen plaatsvinden. De precieze keuze daarin is nog niet gemaakt. Bij die keuze zal het voorkomen van hinder voor de omgeving een aandachtspunt zijn. De keuzes worden gemaakt in overleg met de gemeente.
7k	2.6 Overlast door bewoning/gebruik van de gerealiseerde gebouwen Realisatie van fasen 1 t/m 3 van project Kraanbaan brengt het volgende met zich mee: - meer verkeersbewegingen. - meer geparkeerde voertuigen - grotere kans op uitwijken naar ons deel van de dijk voor een parkeerplek wanneer de openbare plekken bij De Klef door drukte niet toereikend zijn. Wij zullen dus vaker auto's langs ons terrein op de dijk zien staan - meer mensen, meerhuisdieren en waarschijnlijk dus meer uit te laten honden, met alle kans op hondenpoep langs of zelfs op ons terrein - 66 woningen stralen 's avonds licht uit. In een donker gebied zoals dat nu is - in het bijzonder de achterkant van de gebouwen, waarop wij uitkijken - mogen we dan beslist spreken van lichtvervuiling. Het onderzoek naar lichtvervuiling in de	Een belangrijke doelstelling van het plan is dat het met nieuwbouwwoningen bijdraagt aan de levendigheid en leefbaarheid. Verwacht mag worden dat een gedeelte van de toekomstige bewoners, net als de huidige bewoners in de omgeving, gebruik gaan maken van de openbare wegen, waaronder de Waalbandijk. Dat is gangbaar en zo bedoeld. Ten aanzien van parkeren is het niet de verwachting dat wordt uitgeweken naar plekken buiten het plangebied. Het plan voldoet aan de eisen opgenomen in de parkeerverordening van de gemeente West Maas en waal. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en bewoners en bezoekers zullen in het algemeen eerder kiezen voor een plek kort bij de entree van hun woning. En die plek vinden ze binnen het plangebied. De warmtepompen zullen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en geven geen aanleiding te verwachten dat deze overlast geven.

	Samenvatting	Reactie
	toelichting op het plan, betreft lichtvervuiling voor de geplande woningen, niet door die woningen. Wij vinden dit nalatig en zien dit aspect graag alsnog 'belicht'. - meer geluid. De ODR concludeert op basis van een indicatieve berekening dat geluidsoverlast niet meer dan 48 db bedraagt. Dat geldt voor geluid waarvan de bewoners van de nieuwe woningen overlast zouden kunnen ondervinden. De andere kant is niet bekeken. De geluidsoverlast door 66 nieuwe woningen en hurbewoners/vervoerders voor de directe omgeving verdient net zo goed serieuze aandacht. En wat ons betreft: naderonderzoek. - afhankelijk van de keuze van energie neutrale maatregelen op de daken, al dan niet in combinatie met warmtepompen, is voor ons op het water sterke geluidsoverlast hiervan een reëel gevaar. Zeker wanneer het meerdere warmtepompen betreft in de gegeven situatie waarin geluid over water ver draagt. Om dat te voorkomen moet er in het bestemmingsplan geregeld worden dat de woningen door middel van water/water warmtepompen verwarmd en gekoeld gaan worden en dat bovenop de toch al hoge bebouwing niet ook nog eens allerlei warmtewisselaars, buitenunits, liftschachten, schoorstenen of andere uitsteeksels geplaatst worden. De parkeergarages bieden een uitstekende gelegenheid om warmtepompen 'ondergronds' te installeren. Dit scheelt voor alle partijen aanmerkelijk in geluidsoverlast. Wij pleiten van harte voor deze optie. - afvoer naar het rioolsysteem van Beneden Leeuwen van afvalwater van de nieuwe gebouwen zal geschieden via 2 rioolgemalen en een persleiding. Wij zien graag toegelicht hoe dat werkt en hoe geluidsoverlast door een dergelijk systeem wordt voorkómen.	Ditzelfde geldt voor persrioolgemaal.

	Samenvatting	Reactie
7l	2.7 Watervilla's: De term watervilla's die wordt gehanteerd om de vier villa's op de oever aan te duiden, wekt verwarring. Die term wordt voornamelijk gebezigd om wat luxere woonarken en drijvende woningen aan te duiden. Oeverwoningen of oevervilla's zou de lading beter dekken.	De definitieve benaming zal worden gekozen in de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.
7m	3 Openbare gronden Openbare gronden moeten veilig zijn voor het publiek. Lichtvervuilde grond moet aantoonbaar diep genoeg zitten. Te zeer vervuilde grond dient afgegraven en op milieuvriendelijke wijze te worden afgevoerd en verwerkt/opgeslagen. Vervuilde grond mag geen risico vormen voor drinkwater/grondwater/Waalwater. Bovendien willen wij geen nadelige gevolgen ondervinden van het feit dat er grond afgegraven zou worden. De veiligheid van de dijk dient te allen tijde gewaarborgd te zijn. Openbare gronden mogen geen plek worden voor hangjongeren. Hiervan hebben wij in het verleden zeer veel overlast ondervonden. Vuur stoken, geschreeuw, harde muziek. Hoe gaat de gemeente zorgen dat wij hiervan verschoond blijven? Hoe gaat de gemeente bovendien zorgen dat het openbare terrein netjes en schoon blijft en geen plek waar men (zoals in het verleden is gebeurd) rotzooi dumpte en afval liet rondslingeren? Met het creëren van openbare gronden zou ook het water weer toegankelijk worden gemaakt. Wij willen niet dat het terrein rond de Klef een magneetplek wordt voor waterrecreanten die drukte en (geluids)overlast met zich meebrengen of rondslingerend afval. Geen aanlegsteigers dus of een botenhelling waar men boten te water kan laten of met een trailer eruit kan rijden. Er moeten, buiten de parking van de horeca aan de achterkant, geen auto's kunnen komen,	Zie beantwoording 6g en 7e.

	Samenvatting	Reactie
	noch mogelijkheden om met brommers/scooters rond te crossen, dus geen verharding.	
7n	4 Parkeren Bij de beoordeling van dit onderdeel wordt als positief punt van het plan gepresenteerd dat de geplande openbare parkeerruimte aan de achterkant van de gebouwen, in het bijzonder achter De Klef zijn voorzien. Ofwel: onttrokken aan het zicht vanaf de straat. Het perspectief vanaf de woonboten bij Waalbandijk 68 en 68a is volledig genegeerd. Vanaf daar zal de parkeerplaats zichtbaar zijn. Ook vanuit ons gezichtspunt dient duidelijk te zijn welke natuurlijke barrières gehandhaafd blijven c.q. aangelegd worden om de parkeerplaats voor onze woonboten aan het zicht te onttrekken.	De parkeeroplossing van fase 1 is voornamelijk inpandig en aan het zicht van reclamant onttrokken. De parkeeroplossing voor fase 2 en 3 is in hoofdzaak aan de noordzijde van de bebouwing gesitueerd. De afstand van deze parkeerplaatsen tot de woonboten van reclamant bedraagt minimaal ca. 150 meter. Op de zichtlijn tussen de woonboten en deze parkeerplaatsen staan bovendien verschillende opgaande struiken en bomen die de zichtlijn onderbreken. De parkeerplaatsen zullen dus niet of nauwelijks waarneembaar zijn vanuit de woonboten. Dit groen zal in hoofdzaak behouden blijven (al dan niet met herplant). Het groene rivierenlandschap is leidend en een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp. Parkeerplaatsen voor fase 2 en 3 worden zoveel mogelijk groen ingepakt door middel van opgaande beplanting, heggen of (lichte) hoogteverschillen. In het Beeldkwaliteitsplan, dat samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is een voorbeeld doorsnede opgenomen waarop dit groene principe te zien is. Zie ook 7k
7o	5 Natuurwaarden Gezien provinciaal beleid is het niet meer dan logisch om in het plan Kraanbaan expliciet het behoud van natuur- en landschappelijke kwaliteit te waarborgen. Dat volstaat niet met het 'creëren van zichtlijnen' die reeds bestaan in de huidige situatie. Noch met groene daken en waterdoorlatende stenen. Niet enkel economisch belang en de vervulling aan de behoefte aan meer woningen, maar ook een 'groene' benadering en een ruimere blik op de omgeving van de gebouwen moeten onderdeel van het plan zijn.	Ter kennisname aangenomen.
7p	5.1 Quickscan en beschermde soorten. Dat toetsing een papieren kwestie is, waar regels op papier worden vergeleken met inschattingen en berekeningen op papier, wordt ook duidelijk met de Quickscan. Terecht wordt deze een	De bever heeft geen verblijfplaats in het plangebied. De bever zwemt wel langs het gebied en restanten van voedsel zijn langs de waterlijn te vinden. De aanwezigheid van de bever in het gebied is aldus vastgesteld. Voor de onderzoeken bij de woning aan de Waalbandijk zijn cameravallen geplaatst. Op

	Samenvatting	Reactie
	eerste indruk genoemd. Het onderzoek is - bijna 4 jaar geleden! - grotendeels vanachter bureaus uitgevoerd, behoudens een oriënterende veld studie - op 14 september 2018 - welke met een verrekijker is verricht. Dit levert geen enkele basis voor deugdelijke conclusies. Een tweede - goed onderbouwde - 'indruk' is dan ook noodzakelijk, in de vorm van aanvullend veldonderzoek, zoals dat wel is gedaan voor de steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel, alsook voor enkele andere diersoorten. Ten onrechte is aan de bever geen aandacht besteed in de vorm van aanvullend onderzoek. De conclusie dat er geen negatieve effecten van het plan op de functionele leefomgeving van de bever worden verwacht (en er dus geen aanvullend onderzoek nodig is) wordt gebaseerd op 2 argumenten. Er zou geen burcht liggen binnen 100 meter van de planlocatie en er zouden enkel oude knaagsporen zijn aangetroffen. Het betreft hier niet recent nattevinger-onderzoek, slechts met een verrekijker uitgevoerd, op één datum. Onze observaties, vanaf 2014 tot nu, rechtvaardigen de conclusie dat de bever hier -wel degelijk woont en zijn leefgebied heeft. Meerdere keren per jaar hebben wij de bever waargenomen - de laatste vier jaar tientallen keren - soms zelfs een tweetal bevers tegelijk. In 2020 en 2021 hebben wij in de zomer een bever weken achtereen vrijwel dagelijks aan de overkant van de Strang, ter hoogte van gebouw De Werf zien foerageren. Minstens een week lang hebben wij een bever zien bouwen aan een takkenconstructie. Twee jaar lang zagen wij verse knaagsporen op onze oever. Ook nu zien wij aan de overkant een door de bever gegraven geul in de oever. We staan erop dat er alsnog goed veldonderzoek naar de bever wordt verricht (verstorings-/verslechteringsonderzoek) en dat al	de beelden van deze cameravallen zijn geen bevers waargenomen. De dieren komen niet het land op in de richting van de toekomstige woonlocatie. Het leefgebied blijft intact op het moment dat de woningen worden gebouwd. Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verleend. Zaaknummer: 2020-005159 d.d. 12 februari 2021. De ontheffing borgt de gevolgen voor deze soort. De provincie Gelderland is hiervoor het bevoegde gezag. Aan deze ontheffingsaanvraag ligt nader onderzoek ten grondslag waarin alle risico's voor soorten zijn onderzocht. Voor de genoemde soorten bestaat geen risico. Was er wel een risico dan was de ontheffing niet verleend. Alleen bij ene nieuwvestiging kan dit anders komen te liggen. Daarom moeten onderzoeken volgens de eisen van de provincie Gelderland worden uitgevoerd en voldoende recent zijn. Op enig moment kan een hernieuwde controle noodzakelijk zijn. Op dit moment is dat niet het geval.

	Samenvatting	Reactie
	het mogelijk wordt ondernemen om de bever en zijn functionele leefgebied niet te verstoren door welke effecten dan ook van de realisatie van Plan Kraanbaan. Er zijn meerdere omissies in het plan, ook voor andere diersoorten. De ijsvogel - die hier eveneens zijn leefgebied heeft - ontbreekt op de lijst van beschermde soorten. Idem de groene specht. De haas ontbreekt in de lijst met grondgebonden zoogdieren, maar leeft hier wel degelijk, in de directe omgeving van gebouw De Werf. Ook de huismus komt hiervoor en is een met regelmaat geziene gast op onze oever. De gierwaluw keert jaarlijks terug, maar ook de huiswaluw heeft hier zijn habitat en verdient bescherming. De groene kikker woont hier ook. Op onze oever tot aan gebouw De Werf. In het oude en nogal vergane gebouw dat De Klef nu is zijn openingen voor vogels en vleermuizen, maar bij de geplande nieuwbouw wordt daaraan niet meer gerefereerd. Graag dergelijke voorwaarden wél aan nieuwbouw stellen en expliciet in het bestemmingsplan vastleggen, ondanks ontheffingen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen op de kop van de Klef, waar horeca komt en de architectuur dusdanig wordt dat de oorspronkelijke eigenschappen van de bouw zichtbaar blijven. Het is vreemd dat in de natuurtoets wel wordt gemeld dat lichtoverlast van de bouw voor vleermuizen moet worden tegengegaan, maar nergens op de lichtoverlast van nieuwe woningen, bedrijvigheid en de bijbehorende parkeerplaatsen wordt ingegaan. Wat is daar van onderzocht (onderzoekresultaten)? Wat wordt daar voor geregeld?	
7q	5.2 Relatie met het gebied aan de overkant: Gelegen naast Groene Ontwikkelingszones is het gebied ten noorden van De Klef deel van het Gelders natuurnetwerk en Natura 2000-gebied Rijntakken. Dat is een vogel- en habitatrichtlijngebied. Wij	In de GO zone geldt een compensatiebeginsel. Het plangebied ligt evenwel hierbuiten. Voor Natura 2000 gebied geldt de externe werking. Met de verstorings- en verslechteringstoets is geen effect aangetoond. Daarnaast zijn in de

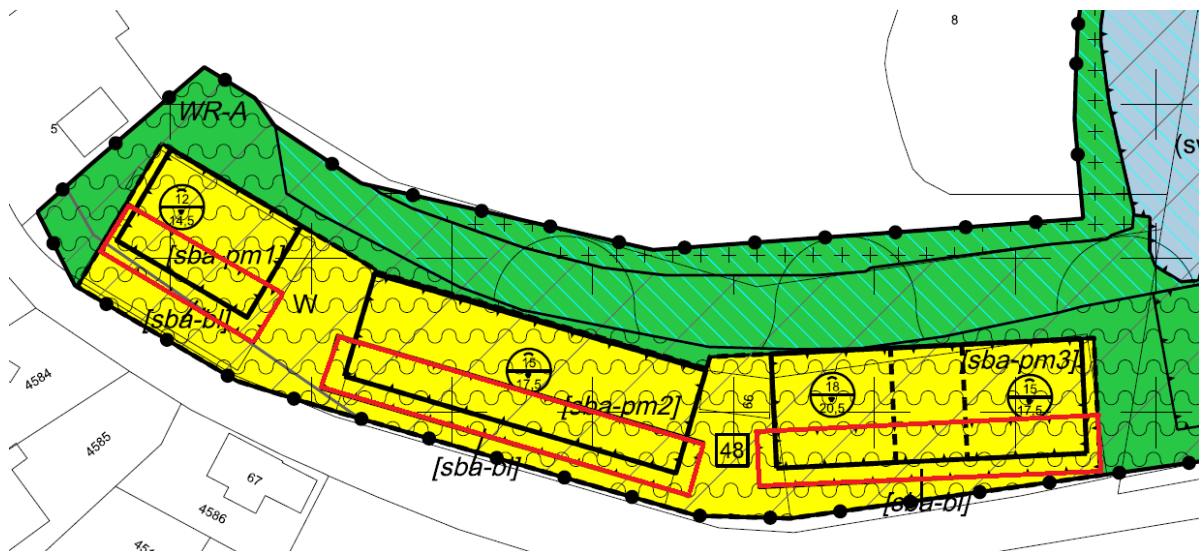
	Samenvatting	Reactie
	zien graag duidelijk onderbouwd wat de vereisten zijn voor dit gebied en wat dat vraagt van de inrichting van de aangrenzende gebieden i.c. de bouwlocatie. Wij dringen aan op een benadering die verder gaat dan deze bagatelliserende omschrijving. Houd in alle aspecten van de bouw rekening met de aansluiting op natuurgebied: licht, geluid, drukte door bezoekers, verkeersbewegingen en vaartuigen op de Strang. Dit om een veilig en rustig leefklimaat te garanderen voor flora, fauna en alle bewoners, ook in de directe omgeving.	verstorings- en verslechteringstoets maatregelen en uitsluitingen opgenomen o.a. tijdens de aanlegfase is het gebruik van heipalen uitgesloten, werktijden tussen zonsopgang en zonsondergang, afschermende maatregelen voor de straatverlichting etc.
7r	5.3 Behoud van groen Behoud van bestaand groen dient de basis te zijn. De vergunning van de provincie (zaaknummer 2020-007500) vermeldt 'U heeft aangegeven dat er geen houtopstanden worden gekapt'. Het is onduidelijk of dit betekent dat er geen onderdeel van een houtopstand wordt gekapt, of geen complete houtopstanden, of wat exact de definitie daarvan is. Wij dringen aan op behoud van het huidige groen op en rond de locatie van project Kraanbaan. Wij willen het behoud van bestaande bomen expliciet in het plan opgenomen zien, evenals vervanging van vernielde/gekapte bomen en struiken. Dat geldt in het bijzonder voor de wilgenbomen op de oever voor gebouw De Werf. Wij begrijpen dat die het uitzicht van de te bouwen woningen kunnen belemmeren en dan gekapt zullen worden. Wij houden van de weelderige groene 'kom' die de oever daar vormt en dringen erop aan om dit beeld niet te verstoren. En dus de wilgen te vervangen door lagere bomen of hoge struiken, die passen in het landschap. Geen gras of wilde planten en al helemaal geen 'olifantenpaden'.	Deze bosschage blijft behouden.

3. Planaanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijze zijn allen beantwoord en hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan:

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om balkons en loggia's (in pandige buitenruimten) te realiseren. Meerdere reclamanten hebben in hun zienswijze aangegeven hinder c.q. overlast aangaande de privacy te verwachten van het gebruik van balkons en loggia's door de toekomstige bewoners. Reclamanten hebben daarom verzocht om de mogelijkheid van balkons en loggia's aan de zuidzijde van de appartementengebouwen te laten vervallen. Aan die bezwaren is tegemoet gekomen en het plan is als volgt aangepast:

- *Op de verbeelding is op de zuidzijde van de bouwvlakken [sba-pm1], [sba-pm2] en [sba-pm3] een 'specifieke bouwaanduiding balkons en loggia's' [sba-bl] opgenomen waarbinnen balkons en loggia's niet zijn toegestaan (in rood aangegeven op onderstaande verbeelding). Voor loggia's en balkons heeft de bouwaanduiding een diepte van 6 meter vanaf de voorgevel. Voor balkons geldt het verbod ook voor de corresponderende strook buiten de gevel met een breedte van 3 meter.*



- *Dit verbod is nader omschreven met een toegevoegde planregel in artikel 6.2.1 onder d:*

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- als de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' ontbreekt mag de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat boven op het gebouw een lichtstraat is toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter boven de bestaande hoogte
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding balkons en loggia's' zijn balkons en loggia's niet toegestaan.

- *In artikel 13.2 Ondergeschikte bouwdelen is toegevoegd dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding balkons en loggia's' geen balkons zijn toegestaan.*

13.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt, met dien verstande dat voor balkons en overstekende daken een overschrijding van 3 m is toegestaan. Een overschrijding van 3 meter voor balkons is niet toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding balkons en loggia's'.

- *In artikel 1.8 en 1.44 zijn definities opgenomen van de begrippen 'balkon' en 'loggia'.*

1.8 balkon

buiten de gevel stekende constructieve buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw;

1.44 loggia

Inpandige buitenruimte

Als gevolg van het tegemoet komen aan de zienswijze over het laten vervallen van de mogelijkheid van balkons en loggia's aan de zuidzijde van de appartementengebouwen kunnen er alleen nog balkons en loggia's worden gerealiseerd buiten het vlak van de 'specifieke bouwaanduiding balkons en loggia's'. Om afdoende mogelijkheden daartoe te kunnen benutten zijn de bouwvlakken [sba-pm1] en [sba-pm3] over een geringe afstand verschoven.

- *Op de verbeelding is bouwvlak [sba-pm1] binnen de bestemming 'Wonen' 2 meter in oostelijke richting opgeschoven, waarbij de afstand tot de dijk niet kleiner is geworden.*
- *Op de verbeelding is bouwvlak [sba-pm3] binnen de bestemming 'Wonen' 2 meter in westelijke richting opgeschoven, waarbij de afstand tot de dijk niet kleiner is geworden.*

In planregel 16.1 is bepaald dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft. Mede in verband met de hierboven beschreven planaanpassingen en het kunnen leveren van het juiste maatwerk bij de procedure omgevingsvergunning bouwen is artikel 16.1 sub a aangevuld.

16.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien:
 - een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - het een overschrijding betreft van de bouwgrens in oostelijke of westelijke richting;
 - de overschrijding van de bouwgrens niet meer bedraagt dan 3 meter en het oppervlak bebouwing gelijk blijft aan de oppervlakte die is toegestaan op basis van het bouwvlak;
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale bouwhoogte van 3 m heeft;
- de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.