

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

“Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Jan Blankenstraat Bergambacht”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend die in deze nota van beantwoording worden behandeld.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan:

1. Gezamenlijke Hulpdiensten
2. Bewoner 1
3. Bewoner 2
4. Gedeputeerde Staten

1. Gezamenlijke hulpdiensten	
Samenvatting	a. De vier woningen aan de zuidkant zullen worden ontsloten vanaf de Jan Blankenstraat. De achtergelegen woningen zullen ontsloten worden via een nieuw aan te leggen weg aan de westkant. Voor deze nieuwe weg is onduidelijk of voldaan wordt aan de afmetingen die gesteld worden aan calamiteitenroutes. b. In verband met een geringe overschrijding van de opkomsttijd wordt geadviseerd de ‘rookmelderdichtheid’ in de woningen te verhogen in de ruimte(n) waar een brand kan uitbreken vanwege de aanwezige ontstekingsbronnen.
Beantwoording	a. De volledige inrichting van de ontsluitingsweg moet nog nader uitgewerkt worden. Bij deze uitwerking wordt ook gekeken naar de afmetingen in relatie tot de veiligheid. b. In de aanvraag omgevingsvergunning zal het onderdeel van rookmelderdichtheid worden getoetst en kan de veiligheidsregio adviseren. Wij geven de opmerking door aan de ontwikkelaar.
Aanpassingen	a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2. Bewoner 1	
Samenvatting	a. Er is een voorwaarde, zoals overeengekomen met de ontwikkelaar, niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de nokrichting van de vier vrijstaande woningen. De nokrichting van de twee woningen aan de Jan Blankenstraat zouden van zuid naar noord komen en de twee woningen evenwijdig aan de sloot zouden een nokrichting van oost naar west krijgen. Verzocht wordt dit alsnog in het bestemmingsplan te verwerken
Beantwoording	a. Het is correct dat de voorwaarde ten aanzien van de nokrichting van de woningen instemming van de ontwikkelaar

	heeft en is vastgelegd in het gespreksverslag. Het plan wordt hier op aangepast.
Aanpassingen	a. Artikel 5, lid 5.2.1 wordt aangevuld met de volgende sub h: “de nokrichting van de woningen staat haaks op de voorgevel.”.
3. Bewoner 3	
Samenvatting	a. Het ontwerpplan wekt ten onrechte de suggestie dat het plan de instemming heeft van de omwonenden. b. In haar strategische visie ziet de gemeente kansen voor meer recreatie. Verblijfsrecreatie dient zich volgens deze visie in de kernen te ontwikkelen. Het behoud van de hotelbestemming inclusief bijbehorende parkeerplaatsen ligt daarom het meest voor de hand. Hiermee wordt ruimte gehouden om de bestaande hotelvoorzieningen te kunnen uitbreiden. c. Er wordt ten onrechte de conclusie getrokken (par. 3.1.1) dat het plan maximaal bijdraagt op inbreiding om het open veengebied te bewaren. d. De nota ruimtelijke kwaliteit wordt niet correct geïnterpreteerd. De ruimtelijke indeling van het terrein sluit niet aan bij de bouwstructuur van de Arendshoeve met op de achtergrond de molen De Arend. e. Er ontbreekt een onderbouwing van de gemaakte afweging om te kiezen voor grondgebonden woningen. f. Verzocht wordt om het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan te respecteren om daarmee de open strook langs de Bijl ook aan de noordzijde van de Blankenstraat te behouden. g. Is de interpretatie van de molenbiotoop wel goed toegepast? h. Met dit plan wordt afbreuk gedaan aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Arendshoeve en daarmee van kwaliteit van de kern Bergambacht. i. Geconcludeerd wordt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Met de voorgestelde bestemmingswijziging tot wonen ontstaat een waardestijging van het perceel. Hoe wordt voorzien in het delen van deze waardestijging door de gemeente en of de gemeenschap door het leveren van een passende tegenprestatie door de initiatiefnemers. Het ontwerp gaat voorbij aan een maatschappelijke kosten en baten afweging.
Beantwoording	a. In navolging op de participatie avond heeft er uitdrukkelijk afstemming plaatsgevonden met de contactpersoon namens een groot deel van de omwonenden. b. Van de huidige planologische situatie is tot op heden geen gebruik gemaakt. Het is de gemeente ook niet bekend dat die wens voor nu of de toekomst bestaat. Vanuit de markt wordt gevraagd om woningen, waardoor het behoud van de hotelbestemming ter plaatse van het plangebied niet als wenselijk geacht wordt. Bovendien komt de hotelbestemming niet te vervallen en blijft het bestaande hotel gehandhaafd. De woningen dragen tevens bij aan de woningbouwopgave die de gemeente Krimpenerwaard heeft. c. Door de vrijstaande woningen te laten “landen” binnen het bestaand dorpsgebied blijft het omliggende veenweide gebied open. d. In de nota ruimtelijke kwaliteit is het gebied benoemd als “polderlinten” bij de verder uitwerking van de bouwplannen zal er aan dit hoofdstuk uit de nota ruimtelijke kwaliteit getoetst worden. e. Vanuit de markt was de vraag naar deze woningen groot. Inmiddels zijn alle woningen onder optie.

	f. In het vigerende bestemmingsplan is de zone tot de sloot (de Bijl) geheel bestemd als horeca. Binnen deze zone mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Om openheid te borgen is hier voor gekozen om een zone te bestemmen als groen. Naast de bestemming groen komt een wandelpad van ca. 2 meter. Hoofdgebouwen mogen pas worden opgericht op 3 meter uit het wandelpad. Hoofdgebouwen worden hiermee opgericht op ruim 7,5 meter uit de waterlijn. De openheid langs de Bijl is hiermee voldoende geborgd. g. Voor een verdere interpretatie van de molenbiotoop verwijzen we naar de beantwoording van de volgende zienswijze van Gedeputeerde Staten. h. De stedenbouwkundige invulling voor dit gebied is zo gekozen dat er een juiste verhouding ontstaat tussen bebouwing, openheid en bouwmassa. Als er aansluiting zou worden gezocht bij de bebouwing van de Arendshoeve zou er meer sprake zijn van verdichting en eenduidige lange bouwmassa's. De gekozen invulling sluit hier bewust niet bij aan. i. Het betreft hier een particulier initiatief. Bij een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het plan binnen de planperiode financieel uitvoerbaar is. Dit wordt in de onderbouwing vertaald als economische haalbaarheid.
Aanpassingen	a. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. b. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. c. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. d. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. e. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. f. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. g. Voor de aanpassing wordt verwezen naar de hieronder opgenomen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten. h. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. i. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4. Gedeputeerde Staten	
Samenvatting	De maximale bouwhoogte die het bestemmingsplan mogelijk maakt is 10 meter. Dit is hoger dan de op grond van de provinciale verordening toegestane maximale bouwhoogte. De regels en de verbeelding moeten aangepast worden waarbij de maximale bouwhoogte beperkt wordt tot 8 meter danwel moet een sluitende motivering voor de afwijking in de plantoelichting worden opgenomen.
Beantwoording	Na overleg met de initiatiefnemer is besloten dat de maximale bouwhoogte teruggebracht kan worden naar 9 meter. Op basis hiervan heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat een beroep op artikel 6:34 van de omgevingsverordening gedaan kan worden. Dit betreft de afwijkmogelijkheid voor maatwerk. Dit artikel luidt: <i>Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.</i> Namens Gedeputeerde Staten is aangegeven dat bij een meter overschrijding nog geen sprake is van een onevenredige

	afbreuk van de molenbiotoop. Een bouwhoogte van 9 meter is namelijk noodzakelijk om te kunnen voldoen aan diverse andere wet-en regelgeving.
Aanpassing	Verbeelding: de maximale bouwhoogte wordt gewijzigd in 9 meter. Paragraaf 4.5 van de toelichting wordt als volgt gewijzigd: de tekst: "de maximale bouwhoogte van de woningen in voorliggend plan is 10 meter" wordt vervangen door: "Op basis van artikel 6.34 van de provinciale omgevingsverordening kan worden afwijken van deze maatvoering. Dit artikel luidt: <i>"Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels."</i> De maximale bouwhoogte in voorliggend plan bedraagt 9 meter. Namens Gedeputeerde Staten is aangegeven dat bij een meter overschrijding nog geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de molenbiotoop. Een bouwhoogte van 9 meter is namelijk noodzakelijk om te kunnen voldoen aan diverse andere wet- en regelgeving." De overige tekst wordt niet gewijzigd.