

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES EN VOOROVERLEGREACTIES BESTEMMINGSPLAN IJSSELGAARDE, OUDERKERK AAN DEN IJSSEL, vastgesteld d.d. 27 september 2022

BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

ALGEMEEN DEEL

In het kader de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan IJsselgaarde, Ouderkerk aan den IJssel, zijn 8 inspraakreacties ontvangen. In deze inspraakreacties is een aantal dezelfde onderwerpen aan de orde gesteld. Onderstaande onderwerpen worden in het algemene deel beantwoord, waarbij wordt aangegeven of en op welke wijze deze onderdelen van de inspraakreacties hebben geleid tot het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan. In de afzonderlijke beantwoording van de inspraakreacties wordt voor deze onderwerpen verwezen naar de van toepassing zijnde onderdelen in dit algemene deel.

- A. Participatie en inspraak
- B. Belangen bewoners/omwonenden
- C. Woningdichtheid
- D. Bodemsanering
- E. Ontsluiting via IJssellaan
- F. Verkeersveiligheid
- G. Parkeren en passeermogelijkheid
- H. Schade aan woningen bij uitvoering

A. Participatie en inspraak

In het coalitieakkoord 2019-2022 is participatie opgenomen in de zin dat het college maatschappelijke creativiteit en eigen initiatief van inwoners, bedrijven en instellingen stimuleert en omarmt. Inwoners, ondernemers en instellingen worden als partner beschouwd. In het inmiddels vastgestelde coalitieakkoord 2022-2026 wordt participatie genoemd in het kader van het handelen van het college van burgemeester en wethouders, met als belangrijk uitgangspunt dat de inwoners zich gehoord voelen, weten wat er met hun inbreng is gedaan en waarom (niet).

Voor de ontwikkeling van de IJsselgaarde heeft het gemeentebestuur op grond van de inspraakverordening Krimpenerwaard 2017 besloten om, in tegenstelling tot andere ruimtelijke ontwikkelingen, voorafgaande aan de wettelijke en dus formele besluitvormingsprocedure, een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Deze voorbereiding is bedoeld om alle belangen in beeld te krijgen op grond waarvan in het besluitvormingsproces tot een evenwichtige belangenafweging kan worden gekomen. Op grond van de huidige regelgeving (artikel 3.1.6, lid 1, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening) geldt reeds de verplichting om in de toelichting op het bestemmingsplan verantwoording af te leggen op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Onder participatie onder de Omgevingswet (inwerkingtredingsdatum op dit moment is 1 januari 2023) wordt verstaan: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit kader heeft de gemeenteraad de Verordening participatie en uitdraagrecht gemeente Krimpenerwaard 2021 en het participatiebeleid Krimpenerwaard 2021 vastgesteld. Hiermee geeft de gemeenteraad in algemene zin aan op welke wijze participatie bij beleidsvorming door de gemeente kan worden vormgegeven. Het

vastgestelde beleid geeft voor de invulling hiervan handreikingen. Voor de afzonderlijke beleidsterreinen binnen de gemeente (waaronder de ruimtelijke ordening) is een nadere uitwerking van dit beleid vereist en nog niet voorhanden.

Voor wat betreft initiatiefnemers van (woningbouw)plannen is de 'Verordening participatie en uitdraagrecht gemeente Krimpenerwaard 2021' en het 'participatiebeleid Krimpenerwaard 2021' niet rechtstreeks bindend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft wel bepaald dat beleid een initiatiefnemer kan verplichten tot het verrichten van participatiehandelingen. Van initiatiefnemer kan worden verlangd dat hij inspanningen verricht die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkeling.

Het voornemen was om als gemeente en initiatiefnemer een fysieke informatie-inloop te beleggen, maar dit is vanwege de verscherpte Coronamaatregelen van dat moment niet mogelijk gebleken. In plaats daarvan is door initiatiefnemer een digitale informatiebijeenkomst belegd (december 2021). Initiatiefnemer heeft een website geopend voor de planontwikkeling op IJsselgaarde. Het verslag van de digitale informatiebijeenkomst is op deze website beschikbaar.

Vanuit de kant van de gemeente is aangegeven dat overleg (in klein verband) omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan mogelijk is. Van deze mogelijkheid is door een aantal bewoners gebruik gemaakt. Daarnaast heeft ook telefonisch overleg plaatsgevonden.

In het aangepaste plan wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de geuite bezwaren van de omwonenden (o.a. tijdelijke bouwweg, verkeerskundig onderzoek door een onafhankelijk verkeerskundige, parkeer- en uitwijkruimte). Gedurende de voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure zijn verschillende gelegenheden beschikbaar gesteld aan alle belanghebbenden/geïnteresseerden om een reactie te geven. Naar aanleiding van de reacties zijn diverse aanpassingen in de planopzet doorgevoerd. Het aangepaste plan is vervolgens met alle geïnteresseerde belanghebbenden in april 2022 gedurende een fysieke bijeenkomst besproken. Voorts heeft Initiatiefnemer aangegeven de omwonenden zoveel mogelijk op de hoogte te houden van vervolgstappen.

In het kader van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is in september 2022 door de gemeente een informatiebijeenkomst belegd. Tijdens deze bijeenkomst is de wijze waarop de inspraakreacties zijn verwerkt en geborgd in het ontwerpbestemmingsplan toegelicht. In deze bijeenkomst hebben enkele bewoners een eigen presentatie gegeven, waarin de opvattingen van de omwonenden zijn uiteengezet. Hierbij is ook ingegaan op het parallel lopende renovatie- en herinrichtingstraject van de IJssellaan.

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanvullen van het bestemmingsplan:

- *De toelichting op het bestemmingsplan is aangevuld met de resultaten van de participatie van initiatiefnemer.*
- *De nota beantwoording inspraakreacties is als bijlage bij de toelichting gevoegd,*
- *De uit de nota van beantwoording inspraakreacties voortvloeiende aanpassingen/aanvullingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.*

B. Belang bewoners/omwonenden

Op grond van het Besluit Omgevingsrecht dient de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten op welke wijze de milieukwaliteitseisen (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) voor een nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan zijn betrokken, ook met het oog op de bestaande omgeving. In algemene zin moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen inhoudt dat ook de belangen van omwonenden hierbij worden betrokken.

Er is een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd, voorafgaande aan de officiële bestemmingsplanprocedure. Tevens heeft een digitale informatieavond plaatsgevonden. Hiermee zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de planvorming, en belangen/bezwaren naar voren te brengen.

Op onderdelen is in het voorontwerpbestemmingsplan nog geen (afdoende) antwoord gegeven. Onderkend wordt dat meer duidelijk omtrent de ontwikkelings- en uitvoeringsfase noodzakelijk en gewenst is voor de bewoners in de (directe) omgeving van het te ontwikkelen gebied. Hiervan is goede nota genomen door de gemeente en initiatiefnemer. De opmerkingen en inspraakreacties zijn serieus genomen en daar waar nodig en gewenst verder uitgewerkt en is er (nader) onderzoek uitgevoerd. Er zal op een gedegen wijze worden zorggedragen om eventuele overlast tijdens sanerings- en bouwwerkzaamheden te beperken. Hierbij is zeker ook oog voor de funderingsconstructies van de bestaande woningen. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt voor het beperken van overlast in de bouwfase.

De zorgen van omwonenden die zijn geuit in inspraakreacties en de bijzondere situatie ter plaatse, hebben er toe geleid om de belangrijkste randvoorwaarden voor de uitvoeringsfase in het bestemmingsplan te borgen. Hiermee worden de belangen van de omwonenden op diverse punten planologisch juridisch zoveel mogelijk verankerd. De gedetailleerde technische uitvoeringsaspecten, waaronder de funderingstechniek, worden niet uitputtend geregeld in een bestemmingsplan. Het onderzoek naar de staat van de fundering van de woningen zal nader worden uitgewerkt in het kader van de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd en zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Behalve een aanvullend bodemonderzoek en een actualisatie van het flora- en faunaonderzoek, is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en is het stedenbouwkundig programma aangepast. De aanleg en instandhouding van de nieuwe groenstructuur wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting. De aanpassing van de stedenbouwkundige planopzet is vertaald in de inrichtingstekening, verbeelding, de toelichting en regels in het bestemmingsplan. Aanvullende onderzoeken worden aanvullend beoordeeld door de desbetreffende bevoegde gezagen. Er is een besluit genomen op het saneringsplan voor de locatie. Uit de aanvullende beoordelingen blijkt dat er in principe sprake is van een stedenbouwkundig en milieukundig inpasbare ontwikkeling.

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen/aan te vullen:

- *In de regels van het bestemmingsplan is een aantal voorwaardelijke verplichtingen (o.a. heitechniek, aanleg en gebruik tijdelijke bouwweg) opgenomen die toezien op het beperken van hinder en voorkomen van schade in de sanerings- en bouwfase.*
- *In de toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf 'Invloed bestaande woonomgeving' toegevoegd.*
- *De volgende aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd: verkennend en nader bodemonderzoek naar de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem (actualisatie), flora- en fauna (actualisatie en nader onderzoek), verkeerskundig onderzoek. Deze onderzoeken zijn (aanvullend), na beoordeling door het bevoegd gezag, als bijlagen toegevoegd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan;*
- *De stedenbouwkundig planopzet is aangepast om meer parkeerplaatsen te kunnen realiseren en een betere verkeerskundige en stedenbouwkundige aansluiting op de IJssellaan te kunnen realiseren. Eén vrijstaande woning is vervallen, deze bouwtitel is anders ingevuld. De bouwmaten van de verschillende woningtypen zijn aangepast en vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen in de stedenbouwkundig planopzet hebben geleid tot een aanpassing op de verbeelding.*

Op basis van bovenstaande aanpassingen worden de belangen van omwonenden binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd.

C. Woningdichtheid

In de onderhavige situatie gaat het om het transformeren van een bedrijfsbestemming naar wonen. Het huidige bedrijfsterrein ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De bedrijfsbebouwing en bedrijfsopslag maakt plaats voor een woonfunctie die de bouw van 31 woningen in een dorps woonmilieu (rijenpatroon, geschakelde en vrijstaande woningen) mogelijk maakt. Een dergelijke ontwikkeling is in overeenstemming met hetgeen hieromtrent in de Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld in juli 2021) en de Herziening Omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld februari 2022), is opgenomen.

Centrale beleidsdoelstelling van de Omgevingsvisie is een toekomstgerichte Krimpenerwaard met vitale kernen en een krachtig buitengebied passend bij de identiteit van het gebied. Voor het plangebied is van belang dat de Krimpenerwaard een landelijk en dorps woonmilieu biedt in een regio met veel grote steden. Karakteristiek voor het veenweidegebied is onder meer het historische verkavelingspatroon met langgerekte percelen en zichtlijnen van en naar de dijklinten.

Op de kansen-kaart van de Omgevingsvisie wordt richting gegeven aan gebieden en kernen. Langs de Hollandsche IJssel ligt tussen Gouda en Krimpen aan den IJssel een vrijwel aaneengesloten lint van woningen, boerderijen, bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen. Het bebouwingslint heeft grotendeels een kleinschalig, landelijk en agrarisch karakter. Tussen de woonlinten liggen werkgebieden met een grootschaliger karakter.

Het gebied rondom de IJssellaan is tevens aangeduid met 'duurzaam leven'. Hierbij wordt ingezet op een aantal speerpunten, waaronder 'versterking van de linten'. Aangegeven is dat het de voorkeur heeft om nieuwe functies (zoals wonen, recreatie en toerisme, andere agrarische verdienmodellen en duurzame ontwikkelingen) in bestaande bebouwing of in plaats van bestaande bebouwing te realiseren. Voorwaarden voor herontwikkeling zijn onder meer dat wordt aangesloten op bestaande bebouwingsstructuren en dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor omliggende activiteiten.

Naast het speerpunt 'versterking van de linten' wordt ook ingezet op 'een diverser woningaanbod'. Wonen in de Krimpenerwaard betekent wonen in een groene, rustige en gezonde omgeving. Daarvoor zijn voldoende woningen nodig die passen bij de behoefte.

Ten aanzien van de beoogde bebouwingsdichtheid speelt tevens de herziening van de Omgevingsverordening Zuid-Holland, vastgesteld op 2 februari 2022, een rol. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, binnen bestaand stads- en dorpsgebied, rekening moet houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid. De IJssellaan ligt (met uitzondering van een deel van de uitbreiding aan de oostzijde van het plangebied), op grond van het provinciale beleid binnen bestaande stad- en dorpsgebied. Stedelijke gebieden kennen een woningdichtheid van meer dan 30 woningen per ha. Met een dichtheid van 31 grondgebonden woningen op een bestaande (voormalige) bedrijfslocatie is, gelet op de ligging en het bestaande woonlint, sprake van een dorps schaalniveau.

In het plangebied worden woningen voor starters en voor doorstromers in de vorm van grondgebonden geschakelde en vrijstaande woningen gerealiseerd. Hierbij is het gezamenlijke erfconcept uitgangspunt waarbij tevens ruimte in de vorm van groen wordt gerealiseerd met een uitzichtpunt richting het open weidegebied. Niet wordt ingezien dat de nieuwe ontwikkeling qua variatie in woningaanbod en qua maat en schaal in relatie tot het bestaande bebouwingslint met ook tweedelijns bebouwing van de IJssellaan niet passend zou zijn bij de bestaande dorps karakteristiek.

Meegewogen is ook dat de huidige maatschappelijke opgaven een benutting vragen van het beschikbare bebouwbare gebied om te kunnen voorzien in voldoende woningen. Met het huidige concept wordt een balans nagestreefd tussen behoud van het dorps karakter door de realisatie van grondgebonden woningen met tuin in een landelijke bouwstijl in een groene omgeving en het zo volledig mogelijk benutten van de capaciteit binnen bestaand stedelijk gebied.

Met de beoogde stedenbouwkundige invulling en het bijbehorende woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan de doelstellingen zoals vastgelegd binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie Krimpenerwaard (2021), het welstandsbeleid ('Nota ruimtelijke kwaliteit Krimpenerwaard 2017') en de herziening Omgevingsverordening Zuid-Holland (2 februari 2022).

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen/aan te vullen:

Om de uitvoering van het inrichtingsplan te borgen per woningtype zijn in de regels van het bestemmingsplan de bouwmaten nader gespecificeerd.

De vrijstaande woning aan de westzijde van het plangebied is vervallen en anders ingevuld. Binnen het huidige programma is een woning toegevoegd aan de woningrij gelegen ten zuidwesten van het plangebied.

D. Bodemsanering

Het is de gemeente bekend dat de ondergrond van de locatie sterk is verontreinigd. Het wordt vanuit milieukundig perspectief van belang geacht dat de verontreiniging wordt gesaneerd. Dit staat in zekere zin los van de nieuwe invulling van het terrein. Het in stand houden van de bestaande verontreiniging is ook voor de lange termijn ongewenst in het kader van de volksgezondheid van omwonenden. Van belang is dat de noodzakelijke sanering van de ondergrond op een verantwoorde wijze plaatsvindt. De inspraakreacties hebben er toe geleid om afspraken hieromtrent (ook) op te nemen in het bestemmingsplan. Het toezicht op de werkzaamheden vindt echter plaats binnen het kader van de saneringsbeschikking op basis van de Wet bodembescherming.

Uit het bodemonderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd (Adverbo, kenmerk 2490391 d.d. 1 februari 2021) blijkt dat meer onderzoek noodzakelijk is. De verwachting is dat er ca 3.000 m3 grond matig tot sterk verontreinigd is met enkele zware metalen, minerale olie, PCB en asbest. Vastgesteld is dat meer bodemonderzoek volgens de NEN 5725, NEN 5740, NEN 5707 en NTA 5755 noodzakelijk is. Hoewel deze (nadere) bodemonderzoeken niet nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan, zijn niettemin een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend- en nader asbestonderzoek uitgevoerd (Adverbo, kenmerk 2490615 d.d. 19 november 2021). Deze onderzoeken zijn uitgevoerd overeenkomstig genoemde normen.

Uit een nader advies van de Omgevingsdienst Midden Holland is nogmaals bevestigd dat het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende is voor een bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is aangegeven dat een toets is uitgevoerd of de sanering spoedeisend is. Als de sanering spoedeisend is dan kan namelijk saneringsonderzoek en/of sanering noodzakelijk zijn voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure. Dit is echter niet het geval.

Voor sanering in de onderhavige situatie is een saneringsplan (een weergave van de werkwijze die zal worden gevolgd tijdens het saneren van bodemverontreiniging) d.d. 11 februari 2022 (rapportnummer 2490727) opgesteld, waarmee de provincie heeft ingestemd. Aan dit saneringsplan ligt, naast eerdere uitgevoerde bodemonderzoeken, tevens een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend- en nader asbestonderzoek van 19 november 2021 (Adverbo, kenmerk 2490615) ten grondslag. Deze instemming heeft de provincie vastgelegd in een beschikking. Het besluit Wet bodembescherming IJssellaan 30 in Ouderkerk aan den IJssel is bekendgemaakt in het Provinciaal Blad (nr. 2415) d.d. 2 maart 2022. De sanering moet worden uitgevoerd conform het saneringsplan en de voorschriften uit de saneringsbeschikking. Tijdens de sanering zal iedere dag een milieukundig begeleider aanwezig zijn die toezicht houdt op de werkzaamheden.

Op 7 april 2022 heeft initiatiefnemer een fysieke informatiebijeenkomst belegd, waarin onder andere de gewijzigde planopzet, de inrichting van de openbare ruimte, de bereikbaarheid en het parkeren, is besproken. Hierbij is tevens een toelichting gegeven over de wijze van sanering en de wijze waarop afvoer van de bodemverontreiniging zal worden uitgevoerd.

Naar aanleiding van een door de omwonenden ingediend bezwaarschrift tegen het besluit bodembescherming IJssellaan 30, is in opdracht van initiatiefnemer een nader bodemonderzoek uitgevoerd (mei 2022). De milieuhygiënische bodemkwaliteit (grond en grondwater) ter hoogte van de loods is onderzocht. Geconstateerd is dat onder de loods geen sprake is van sterk verhoogde gehalten/concentraties en de voorgenomen saneringswerkzaamheden conform het beschikte saneringsplan kunnen worden uitgevoerd. Ter hoogte van de locatie achter de loodsen zijn verhoogde gehalten aan zink en koper aangetoond. Geschat wordt dat het gaat om een maximaal volume van 200 m3. Deze verhoogde gehalten worden ontgraven.

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te vullen.

- Het aanvullende bodemonderzoek van november 2021 en het nadere bodemonderzoek van mei 2022 zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

- *In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen die uitvoering van het saneringsplan borgt voordat de grond voor een woonfunctie in gebruik mag worden genomen.*
- *In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanleg van een tijdelijke bouwweg en afwikkeling van vrachtverkeer via de tijdelijke bouwweg borgt.*
- *In de toelichting is opgenomen dat de verontreinigde grond moet worden afgevoerd via de tijdelijk aan te leggen bouwweg waardoor de grond niet via de IJssellaan wordt afgevoerd.*

Uit de bodemonderzoeken (februari 2021 en november 2021), het saneringsbesluit voor de locatie (februari 2022) en het nadere bodemonderzoek (april-mei 2022) blijkt dat er sprake is van een noodzaak tot sanering en dat deze op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd.

E. Ontsluiting via IJssellaan

De huidige (bouw)technische situatie van de weg van de IJssellaan en die van de op- en afritten zijn bekend bij de gemeente. Het wegdek vertoont scheuren en is in de loop der jaren steeds pleksgewijs gerepareerd. Als gevolg van vrachtverkeer zijn gedeelten aan de noordelijke helft van de IJssellaan wat verzakt. De huidige staat van de IJssellaan is zeker niet optimaal, maar in de bestaande situatie is niet gebleken dat het gebruik van de weg door personenauto's heeft geleid tot veel telefonische klachten met betrekking tot gevaar, schade, overlast en veiligheid. In de periode 1 januari 2020 tot maart 2022 gaat het om vier klachten die bij de gemeente zijn gemeld. De klachten hadden betrekking op de lokale onderhoudsstaat van het wegdek en de bewegwijzering. Alle klachten zijn afgehandeld door de gemeente. De klacht over bewegwijzering is doorgestuurd naar de wegbeheerder: het Hoogheemraadschap. De IJssellaan zal plaatselijk worden opgehoogd en voorzien van een nieuw wegdek. Binnen de werkzaamheden rond de renovatie van de IJssellaan kunnen aanvullende inrichtingsmaatregelen (zoals de bereikbaarheid van speelplekken) voor de IJssellaan worden besproken die bijdragen aan een betere verkeersveiligheid.

Aan de IJssellaan wordt, met het oog op de voorgenomen renovatie, geen groot onderhoud meer uitgevoerd maar vindt er alleen noodzakelijk onderhoud plaats. Dit geldt ook voor de op- en afritten van en naar de IJssellaan. Naast de renovatie van de IJssellaan zelf, moeten ook de op- en afritten worden gerenoveerd. Deze verkeren echter niet in een zodanige (technisch slechte) staat dat deze gevaarlijk en/of onveilig zijn voor het gebruik door het wegverkeer.

In het kader van renovaties en onderhoud aan wegen hanteert de gemeente een tweejarige planning. Omdat een reconstructie van de IJssellaan naar verwachting niet eerder dan 2024 uitgevoerd zal worden, is deze nog niet opgenomen in het zogenaamde projectenboek 2022-2023. Niettemin wordt de noodzaak van de renovatie van de IJssellaan, inclusief de op- en afritten, door de gemeente onderkend. Maar deze werkzaamheden hangen nauw samen met de ingrepen die in dit gebied moeten plaatsvinden in het kader van het dijkverzwaringstraject Krachtige IJsseldijken Krimpenerwaard (KIJK). De werkzaamheden in het kader van KIJK worden uitgevoerd in opdracht van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en daarbij is de gemeente afhankelijk van de planning die door genoemd waterschap wordt gehanteerd. Daarnaast moet in de IJssellaan de riolering worden vervangen, de kabels en leidingen worden verlegd en een ontsluiting op de IJssellaan worden gerealiseerd voor de nieuwe woningen na realisatie. De IJssellaan zal om deze redenen in afstemming met het Hoogheemraadschap worden gerenoveerd.

Na afronding van de werkzaamheden in het kader van KIJK, worden de IJssellaan en de op- en afritten gerenoveerd. Hiermee wordt de IJssellaan structureel en voor de lange termijn verbeterd. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling naar een woongebied zullen de vrachtbewegingen behorende bij de bedrijfslocatie IJssellaan 30 permanent vervallen.

Met het oog op een 'overall' zicht van al deze aspecten is binnen de gemeente een ambtelijke werkgroep ingesteld, die genoemde werkzaamheden en mogelijke andere zaken in dit kader zoveel als mogelijk is coördineert en afstemt. Op gemeentelijk niveau wordt ingezet om genoemde zaken zoveel integraal mogelijk te benaderen.

Over het uitvoeren van de sanerings- en bouwwerkzaamheden en de daarbij behorende routing van het vrachtverkeer voor de uitvoering hiervan, zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt. De vrachtwagenbewegingen behorende bij de sanerings- en bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden over een tijdelijk aan te leggen bouwweg. Aanleg en gebruik van de tijdelijke bouwweg worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Naar de verkeerssituatie op de IJssellaan is in maart 2022 door DTV Consultants nader onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek zijn het bestaand gebruik, het te verwachten gebruik en de verkeersveiligheid beoordeeld. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat door de verkeersbewegingen van 31 nieuwe woningen geen verkeerskundige problemen worden verwacht. Voor de IJssellaan zijn geen actuele verkeersstellingen bekend. Bij het vergelijken van de bestaande situatie met de nieuwe situatie wordt uitgegaan van kengetallen op basis van de kenmerken van een gebied. Het aantal voertuigbewegingen afkomstig van de 38 bestaande woningen in een weinig stedelijk gebied bedraagt gemiddeld 284 bewegingen per etmaal. Dit is gelijk aan circa 142 voertuigen die op een dag op en neer rijden. De huidige verkeersbewegingen van de loods (circa 21 voertuigbewegingen per etmaal, waarvan circa 22 % vrachtverkeer) zullen in de nieuwe situatie verdwijnen. De verkeersbewegingen op basis van kentallen voor een dergelijke bedrijfsoppervlakte uitgaande van de maximale mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan rechtstreeks biedt gaan uit van circa 82,2 bewegingen per etmaal. De 31 nieuwe woningen zullen naar verwachting 232 voertuigbewegingen genereren per etmaal. In de nieuwe situatie zullen de in totaal 69 woningen aan de IJssellaan ongeveer 450 voertuigen per etmaal genereren. De IJssellaan betreft een erftoegangsweg. Onder de 6.000 mvt/ etmaal hoeven volgens de richtlijnen uit het beoordelingskader 'Duurzaam Veilig' op basis van het 'Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer' bij een erftoegangsweg geen aanvullende verkeersmaatregelen genomen te worden.

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) aan te vullen door de verplichting tot de aanleg van een tijdelijke bouwweg en de uitvoering van een verkeersonderzoek.

Hiermee wordt binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden niet tot schade of onveilige situaties zal leiden voor omwonenden.

F. Verkeersveiligheid

Voor de beoordeling van de verkeerssituatie kan onderscheid gemaakt worden tussen de (tijdelijke) verkeersbewegingen van hoofdzakelijk grootverkeer als gevolg van de sanerings- bouwwerkzaamheden en de verkeersbewegingen van hoofdzakelijk licht verkeer in de gebruiksfase na realisatie van de woningen.

Tijdelijke bouwweg

Met het oog op de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd. Deze tijdelijke bouwweg komt te liggen in het gebied ten oosten en zuiden van het plangebied, met een ontsluiting aan de oostkant van het te ontwikkelen gebied en een aansluiting op de IJsseldijk Noord ter hoogte van nummer 298. De IJssellaan wordt dus niet belast met zwaar bouw/vrachtverkeer. Hiermee worden niet onderheide woningen aan de zuidzijde van de IJssellaan ontzien van trillingen en treedt door de grotere afstand tussen vrachtvervoer en woningen, minder geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor omwonenden. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat:

- een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen uitsluitend kan worden verleend indien de tijdelijke ontsluitingsweg is aangelegd;
- voorafgaande aan grondwerkzaamheden, waarbij vrachtverkeer wordt ingezet, de tijdelijke ontsluitingsweg moet zijn aangelegd;

- het uitvoeren van bouwwerkzaamheden en/of grondwerkzaamheden uitsluitend is toegestaan mits het bouwverkeer gebruik maakt van de tijdelijke ontsluitingsweg;

Voor een eventuele afwijking van hetgeen in de voorwaardelijke verplichting is opgenomen, is toestemming vooraf vereist van het college van burgemeester en wethouders en het hoogheemraadschap.

In algemene zin is vast te stellen dat het aantal voertuigbewegingen gering is. Van de meest intensieve verkeersstroom is sprake zijn bij de afvoer van vervuilde grond. De verwachting is dat ongeveer 3.000 ton vervuilde grond moet worden afgevoerd en op termijn als schone grond weer worden aangevoerd. Bij de afvoer van vervuilde grond gaat het om zo'n 10 vrachtwagens per dag, gedurende 1,5 maand. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal het om minder vrachtwagenbewegingen per dag gaan. De verkeersstroom voor aanvoer van bouwmaterialen (betonpalen, bakstenen etc.) is minder intensief, maar wel gedurende een langere periode.

Voor de aanleg van een tijdelijke bouwweg is een omgevingsvergunning vereist, te verlenen door de gemeente. Daarnaast moet vergunning worden verleend door het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Een vergunning voor bepaalde tijd voor de bouwweg zal worden aangevraagd voor een periode van vijf jaar. In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat de tijdelijke bouwweg binnen drie maanden na het gereed melden van de woningen verwijderd moet zijn. In de anterieure overeenkomst is hiertoe eveneens een verplichting opgenomen.

Gebruiksfasen (na realisatie woningen).

De IJssellaan heeft als historisch dijklint een smal straatprofiel, zonder wegmarkering. De straat heeft geen gescheiden verkeersstromen voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. Er is door de woningbouwontwikkeling sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. Vanuit verkeerskundig oogpunt is sprake van een passende situatie. De rijsnelheid is laag en er is zicht op andere weggebruikers vanaf de toegang tot het plangebied. De verkeerstoename zal overwegend bestaan uit personenwagens, waarbij de huidige verkeersbewegingen van vrachtwagens van het bouwbedrijf zijn beëindigd. Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming, zullen zich er geen nieuwe bedrijfsmatige verkeersbewegingen met vrachtverkeer meer kunnen vestigen. Er is sprake van een verkeersveilige situatie volgens de uitgangspunten van het beoordelingskader 'Duurzaam veilig'.

Voor de situatie na realisatie van de woningen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk verkeerskundig bureau (DTV Consultants d.d. 18 maart 2022).

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- *Met betrekking tot het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek is in de toelichting een paragraaf 'Verkeer' opgenomen voor de situatie na realisatie van de woningen. Het onderzoek wordt opgenomen in de bijlage.*
- *In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanleg van een tijdelijke bouwweg en afwikkeling van vrachtverkeer via de tijdelijke bouwweg borgt.*

Met het omleiden van het bouwverkeer via een tijdelijke bouwweg, is op de IJssellaan na realisatie van de woningen sprake van toename van hoofdzakelijk licht verkeer. Dit leidt tot een verkeerskundig aanvaardbare situatie.

G. Parkeren en passeermogelijkheid

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij een bouwplan alleen rekening behoeft te worden gehouden met de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan hierbij buiten beschouwing worden gelaten. Hoewel de

bestaande parkeerproblematiek dus buiten beschouwing kan worden gelaten, wordt naar aanleiding van de inspraakreacties het plangebied aan de oostzijde enigszins vergroot en is voorzien in een parkeergelegenheid bij de entree van het te ontwikkelen gebied. De eerder opgenomen vrijstaande woning aan de entree is vervallen. In de nieuwe situatie verbetert het zicht op andere weggebruikers van de IJssellaan Na inrichting wordt de parkeergelegenheid geleverd aan de gemeente en is het daarmee openbaar terrein. Met de nieuwe inrichting is tevens ruimte voor een passeerhaven aan de IJssellaan.

In het nieuwe plan is toepassing gegeven aan het parkeerbeleid zoals vastgelegd in het 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard' (vastgesteld 29 januari 2019). Voor de gemeente wordt hiermee de landelijke parkeerkencijfers (CROW- publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van toepassing verklaard). Rekening houdend met het type woningen dat wordt gerealiseerd en de gebiedstypologie is in het nieuwe plan uitgegaan van:

- gebiedstypologie 'rest bebouwde kom' en een 'niet stedelijk gebied';
- voor de 27 tussen/hoekwoningen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- voor twee-onder-éénkapwoningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- voor de 2 vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Naar aanleiding van de inspraakreacties, ook op andere punten, heeft initiatiefnemer de planopzet gewijzigd.

Voor de nieuwe situatie zijn binnen het plangebied maximaal 56 parkeerplaatsen noodzakelijk om invulling te geven aan de extra parkeerbehoefte. Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen mogen de te realiseren parkeerplaatsen op particuliere percelen worden betrokken. Het huidige inrichtingsplan voorziet in 59 parkeerplaatsen (46 openbaar en 13 op particuliere percelen). Parkeerplaatsen op privépercelen tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Volgens de parkeernormen moeten, na correctie ten aanzien van de parkeerplaatsen op privépercelen, 57,6 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er wordt voldaan aan de parkeernormen. In de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst wordt een aanleg- en instandhoudingsplicht opgenomen voor de parkeerplaatsen op de particuliere percelen.

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- *De inrichtingstekening en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn aangepast, waarbij het plangebied aan de oostzijde enigszins is vergroot, de vrijstaande woning aan de IJssellaan is vervallen is voorzien in een parkeergelegenheid.*
- *In de regels wordt een instandhoudingsplicht voor de parkeerplaatsen op de particuliere percelen opgenomen.*
- *In de anterieure overeenkomst is een aanleg- en instandhoudingsplicht opgenomen voor de parkeerplaatsen op particuliere percelen.*
- *De toelichting is op bovengenoemde punten aangevuld.*

In de beoogde situatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Er is geen sprake van een vergroting van een bestaand tekort.

H. Schade aan woningen bij uitvoering

Op grond van het Bouwbesluit 2012 zijn bij bouw- en sloopactiviteiten de algemene regels van hoofdstuk 8 onverkort van toepassing. In dit hoofdstuk zijn eisen gesteld aan veiligheid van de omgeving, geluidhinder, trillingshinder, stofhinder en grondwaterstand. Deze regels zijn rechtstreeks werkend en dus van toepassing op alle bouw- en sloopwerkzaamheden. In aanvulling op deze rechtstreekse werking kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 8.7 bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouw- en sloopveiligheidsplan eisen.

De regelgeving in hoofdstuk 8 ziet op de concrete bouw- en sloopectiviteiten in het kader van een omgevingsvergunning. In de onderhavige situatie gaat het nog niet over het verlenen van een omgevingsvergunning, maar betreft het een procedure tot het vaststelling van een juridisch ruimtelijk kader op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend.

De inspraakreacties geven als gevolg van de bijzondere situatie ter plaatse echter aanleiding om in de regels van het bestemmingsplan een aantal bepalingen op te nemen waarmee de belangrijkste randvoorwaarden voor een aantal uitvoeringsaspecten vooruitlopend op de omgevingsvergunningaanvraag worden geborgd.

In het bestemmingsplan is geborgd dat de initiatiefnemer gebruik dient te maken van trillingsarme technieken. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal door de uitvoerende partij aan de hand van (sonderings)onderzoeken de heitechniek worden bepaald. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bouwtechnische staat van de bestaande woningen en andere opstallen.

Met betrekking tot het uitvoeren van de (bouw)activiteiten is op te merken dat voorafgaande aan de werkzaamheden een nulmeting plaatsvindt. Dit betekent dat een bouwkundige opname per woning wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau, met ondertekening door beide partijen (eigenaar pand en initiatiefnemer). Door initiatiefnemer is aangegeven dat met het oog op het voorkomen van schade de woningen zullen worden voorzien van een trillingsmeter. Er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats waardoor de kans dat zetting optreedt klein is.

Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding in de regels van en in de toelichting op het bestemmingsplan dit onderwerp aan te vullen.

- *In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen slechts wordt verleend indien:*
 - . *is aangetoond dat bij uitvoering van de bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van trillingsarme heitechnieken,*
 - . *wordt voldaan aan de voorschriften uit Hoofdstuk 8 uit het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft in ieder geval veiligheid in de omgeving, voorkomen van schade aan omliggende percelen, voorkomen van onevenredige geluids-, trillings- en stofhinder.*
- *Daarnaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat voor de toe te passen hei- en funderingstechniek goedkeuring van de gemeente is vereist.*

Na bovenstaande aanpassingen is binnen de kaders van het bestemmingsplan het voorkomen van schade voldoende geborgd.

INSPRAAKREACTIES

Nr.	Datum	Samenvatting reactie	Beantwoording
1.	16-12-2021	1. In de toelichting op en bijlagen bij het voorontwerp-bestemmingsplan is geen aandacht voor het belang van de huidige bewoners (gezondheid, veiligheid, wooncomfort, eigendommen enz.). Geen zorgplicht richting de bewoners (wel flora, fauna, archeologie, geluid enz.). 2. De IJssellaan met wegdekbreedte van slechts 5,5 meter (B-weg), verkeert in slechte staat (verzakt,	1. Zoals in het algemeen deel onder B. Belangen bewoners/omwonenden is toegelicht, worden de belangen van omwonenden, mede op basis van een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan, binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd. 2. De huidige (bouw)technische situatie van weg van de IJssellaan alsmede van de op- en afritten zijn bekend bij de gemeente. De IJssellaan zal om deze reden in

	uitgereden en niet voldoende hersteld) door het vele zware verkeer van de voormalige fa. Bos. De muur die de stoep aan de noordzijde ondersteunt is al gescheurd en gevaarlijk. Beide op/afritten naar de IJsseldijk noord zijn lastig en onoverzichtelijk. 3. Het is onmogelijk en levensgevaarlijk om met geladen vrachtwagens door de IJssellaan te rijden (fietsers, -fietsende- kinderen, speeltuin met rennende en fietsende kinderen). Dit geldt ook voor de toename van het verkeer bij realisatie van de nieuwe woningen. 4. Schade aan de ca 25 woningen van de ca 40 bestaande woningen, die niet onderheid zijn als gevolg van het vrachtverkeer en de heiwerkzaamheden op het bouwterrein. 5. De sterk verontreinigde bodemverontreiniging (shredeer, PCB's, PAK, Asbest, Barium, Olie, Lood enz.) op het terrein moet worden gesaneerd. Vragen: - worden de vrachtwagens afgesloten en gereinigd voordat deze IJssellaan en IJsseldijk oprijden; - wordt het terrein overdekt afgegraven om te voorkomen dat zeker de asbestdeeltjes overwaaien en bij de woningen en in de speeltuin terecht komen. - wordt het asbest afgevoerd door een daarvoor toegerust bedrijf.	afstemming met het Hoogheemraadschap worden gerenoveerd. In het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan, wordt een toelichting gegeven. 3. Voor de beoordeling van de verkeerssituatie kan onderscheid gemaakt worden tussen de (tijdelijke) verkeersbewegingen van hoofdzakelijk grootverkeer als gevolg van de sanerings- bouwwerkzaamheden en de verkeersbewegingen van hoofdzakelijk licht verkeer in de gebruiksfase na realisatie van de woningen. In het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan en F. Verkeerveiligheid wordt dit onderdeel van de inspraakreactie nader toegelicht. 4. De inspraakreacties geven als gevolg van de bijzondere situatie ter plaatse aanleiding om in de regels van het bestemmingsplan een aantal bepalingen op te nemen waarmee de belangrijkste randvoorwaarden voor een aantal uitvoeringsaspecten vooruitlopend op de omgevingsvergunningaanvraag worden geborgd. In het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering is een toelichting gegeven. 5. Van belang is dat de noodzakelijke sanering van de ondergrond op een verantwoorde wijze plaatsvindt. De inspraakreacties hebben er toe geleid om afspraken hieromtrent (ook) op te nemen in het bestemmingsplan. Het toezicht op de werkzaamheden vindt echter plaats binnen het kader van de saneringsbeschikking op basis van de Wet bodembescherming. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder D. Bodemsanering. Aanvullend op deze toelichting is het volgende op te merken: - De aan- en afvoerstromen gaan niet over de IJssellaan, maar over een tijdelijk aan te leggen weg voor sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. - Er wordt niet overdekt afgegraven. Wel worden voor en tijdens de werkzaamheden veiligheidsmaatregelen getroffen overeenkomstig de daarvoor geldende wet- en regelgeving. - De ontgraving en afvoer van verontreinigde grond is gebonden aan wettelijke bepalingen en dit wordt uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerd bedrijf. Tijdens de sanering zal iedere dag een milieukundig begeleider aanwezig zijn die toezicht houdt op de werkzaamheden. Hiermee wordt zorggedragen dat mogelijke nadelige effecten van de saneringswerkzaamheden tot een minimum worden beperkt.
--	--	--

		6. Als gevolg van het ontbreken van een tweede ontsluiting zit de nieuwe wijk op slot in een calamiteitssituatie. Zeker wanneer bij de inrit van de nieuwe wijk brand ontstaat of als daar de brandweerwagens, ambulance en politie moeten parkeren. Vraag: Hebben hulpdiensten advies uitgebracht omtrent de bereikbaarheid van de nieuw te realiseren woningen. 7. Er worden teveel woningen op een te klein bouwterrein gerealiseerd. Dit gaat grote problemen opleveren voor wat betreft de ontsluiting en het parkeren. Briefschrijver doet een oproep aan de gemeente en de projectontwikkelaar bovenstaande zaken goed onderzoeken voordat het plan wordt goedgekeurd. Er is reeds vragen en onduidelijkheden in de fase van bouwgereed maken en dan moet de bouw van de woningen nog plaatsvinden. Hierover zijn ook veel vragen. Tot in de verre omtrek geen draagvlak voor de woningbouwproject zoals nu wordt ingezet.	6. in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg (voorontwerp-bestemmingsplan) is er een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Hollands Midden. Geadviseerd is een wegbreedte van minimaal 4,50 meter met een keermogelijkheid te realiseren. Een keermogelijkheid kan door middel van het steken van het voertuig worden bereikt (dus aftakking van de straat in, achteruit, en weer terug de erftoegangsweg op). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de draaicirkel van een brandweervoertuig (buiten draaicirkel 10 meter, in combinatie met een binnenbochtstraal van 5,5 meter). Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden is opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de bereikbaarheid. Voorts voorziet het plan in een uitzichtpunt aan de oostzijde van het plangebied. De veiligheid van nieuwe gebruikers en omwonenden is voldoende geborgd binnen de kaders van het bestemmingsplan 7. Met de te verwachten (beperkte) toename aan hoofdzakelijk licht verkeer zal nog steeds sprake zijn van een verkeerskundig aanvaardbare situatie. Bouwverkeer zal worden omgeleid. In het algemeen deel onder C. Woningdichtheid, F. Verkeersveiligheid en G. Parkeren en Passeermogelijkheid wordt een nadere toelichting gegeven op genoemde onderdelen.
2.	18-12-2021	1. In 2019 is een deel van perceel IJssellaan 30 gekocht. Hierop is een loods gebouwd waarvoor vergunning is verleend. Deze vergunning is verleend op nummer 30. Loods staat dus op IJssellaan 30. 2. Met het voorgenomen bestemmingsplan wijzigt ook de bestemming van de gronden van briefschrijver. In de loods worden werkzaamheden in het kader van zzp uitgevoerd. Het adres IJssellaan 30 is toegekend aan briefschrijver en van deze zijde is niet om een	1. Het is juist dat vergunning is verleend voor de bouw van een loods op perceel IJssellaan 30. De vergunning is door briefschrijver zelf aangevraagd voor het perceel IJssellaan 30. Op het aanvraagformulier is aangegeven dat de briefschrijver (met een adres in een andere woonplaats) eigenaar is van het perceel. 2. Het voorontwerp-bestemmingsplan IJsselgaarde omvat niet het deel van het perceel IJssellaan 30, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 4277. Op dit deel van het perceel wordt de geldende bestemming "Bedrijfsdoeleinden II" gehandhaafd. Voor het gebruik van de bedrijfsloods is, met het oog op een goed woon- en leefklimaat in de huidige situatie, de woning

		bestemmingsplanherziening gevraagd. 3. Er is een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd die direct langs de woning van briefschrijver loopt. In het voorontwerp bestemmingsplan is hiermee deels rekening gehouden. Het gaat echter om een loods waarvoor twee overhead deuren zijn vergund. Eén van de deuren is in het voorontwerpbestemmingsplan niet meer bereikbaar. De loods moet bereikbaar blijven overeenkomstig de tekening bij de koopakte en voor het verkeer om de opslag te bevoorraden.	IJssellaan 24a maatgevend. De afstand van de woning IJssellaan 24a (inclusief vergunningsvrije mogelijkheden) tot de bedrijfsbestemming bedraagt 2 meter. Met de situering van de te realiseren woningen (inclusief de vergunningsvrije mogelijkheden) wordt rekening gehouden met deze bedrijfsbestemming, waarbij een afstand van 2 meter in acht is genomen. <i>Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering' van de toelichting is aangevuld met 'kadastraal perceel sectie A 4277' en op de verbeelding is bij de situering van de woonbestemming (bouwvlak inclusief vergunningsvrije mogelijkheden) aan de oostkant van de bedrijfsbestemming rekening gehouden met een afstand van minimaal 2 meter tot de bedrijfsbestemming.</i> 3. De gevestigde erfdienstbaarheid van overpad/weg is ingetekend op een bijlage behorende bij de leveringsakte van het perceel kadastraal gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 4277. Dit recht houdt in dat dit kadastrale perceel vanaf de openbare weg bereikbaar moet zijn en briefschrijver van dit recht gebruik kan maken op de minst bezwarende wijze. Met de beoogde woningbouwontwikkeling behoudt briefschrijver ter hoogte van de door hem gebouwde loods blijvend toegang tot het kadastrale perceel gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 4277. Er is sprake van een kleinschalige loods, voor kleinschalige bevoorrading en met beperkte transportbewegingen. Voor een uitbreiding van het gevestigde recht van overpad/weg is geen aanleiding. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak staat een privaatrechtelijke belemmering alleen de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg, als dit een evident karakter heeft. In het voorontwerpbestemmingsplan alsook in het ontwerpbestemmingsplan ligt ter hoogte van de door briefschrijver gebouwde loods een verkeersbestemming met een ontsluiting op de IJssellaan. Op het moment dat de gemeente het deel van het plangebied met parkeergelegenheid (gelegen aan de zijde van de IJssellaan) in eigendom overneemt, is bovendien sprake van een openbare weg. Vast te stellen is dat er geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die de uitvoering van het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling in de weg staat. Briefschrijver heeft ook in de nieuwe situatie vanaf de openbare weg blijvend toegang tot het perceel waarvoor het recht van overpad geldt
--	--	---	---

	4. De nieuw te bouwen woning die in het lint van de IJssellaan is gesitueerd wordt op de erfrens geprojecteerd. Hierdoor wordt het feitelijk onmogelijk om aan deze zijde werkzaamheden uit te voeren aan de woning van briefschrijver. In de akte van levering van de woning is het recht opgenomen om het aangrenzende perceel (lijdend erf) te betreden, of te doen betreden om werkzaamheden te verrichten aan de gevel. 5. In de planvorming voor de nieuwe woningen is rekening gehouden met parkeerplaatsen, maar er is geen rekening gehouden met de huidige situatie van de IJssellaan. In de bestaande situatie zijn er acht parkeerplaatsen beschikbaar op het huidige terrein, die door de bewoners/bezoekers van de IJssellaan worden gebruikt. In het weekend wordt buiten de parkeerplaatsen geparkeerd omdat op de IJssellaan zelf niet voldoende parkeergelegenheid is. In de nieuwe situatie ontstaat een probleem in de parkeergelegenheid. 6. Het deel van het huidige terrein grenzend aan de IJssellaan wordt gebruik als passeerplaats of voor bezorging. In de nieuwe situatie ontstaat sneller een oponthoud in de straat. 7. Met het oog op het niet onderheid zijn van de woning van briefschrijver, zijn er ernstige zorgen over de plannen om de IJssellaan te gebruiken voor bouwverkeer en toekomstige verkeer. Daarnaast wordt een onveilige (verkeers)situatie voorzien door het vele bouwverkeer en de verdubbeling van de verkeersbewegingen na de bouw.	4. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is onderzocht of een wijziging van de planopzet mogelijk is zodanig dat de parkeer- en uitwijkmogelijkheid gehandhaafd kan blijven. Dit onderzoek heeft er in geresulteerd dat aan de entreezijde van het te ontwikkelen gebied een open structuur is voorzien met parkeergelegenheid. Deze parkeergelegenheid zal worden ingekleed met een groene inrichting. De vrijstaande woning aan de zijde van IJssellaan komt hierdoor te vervallen. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt nader toegelicht in het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. Het recht om het aangrenzende perceel te betreden, of te doen betreden om werkzaamheden aan de gevel te verrichten wordt dus niet teniet gedaan. 5. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is onderzocht of een wijziging van de planopzet mogelijk is zodanig dat de parkeer- en uitwijkmogelijkheid gehandhaafd kan blijven. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt toegelicht in het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. . 6. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt toegelicht in het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. De beoogde situatie is verkeerskundig inpasbaar en houdt rekening met bestaande knelpunten. In de beoogde situatie is tevens ruimte opgenomen voor een passeerhaven. 7. De huidige (bouw)technische situatie van weg van de IJssellaan alsmede van de op- en afritten zijn bekend bij de gemeente. De IJssellaan zal om deze reden in afstemming met het Hoogheemraadschap worden gerenoveerd. In het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan, wordt een toelichting gegeven. Voor de beoordeling van de verkeerssituatie kan onderscheid gemaakt worden tussen de (tijdelijke) verkeersbewegingen van hoofdzakelijk grootverkeer als gevolg van de sanerings- bouwwerkzaamheden en de verkeersbewegingen van hoofdzakelijk licht verkeer in de gebruiksfase na realisatie van de woningen. Dit
--	---	--

		8. Op meerdere plaatsen is zware vervuiling aangetroffen. Graag inzicht in het rapport of plan over de wijze waarop de vervuiling wordt opgeruimd en verwijderd. Verzoek: het bestemmingsplan voor IJssellaan 30 niet te wijzigen en de plannen te herzien.	onderdeel van de inspraakreactie wordt toegelicht in het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan en F. Verkeersveiligheid. 8. De uitgevoerde bodemonderzoeken kunnen worden verstrekt en worden toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Van belang is dat de noodzakelijke sanering van de ondergrond op een verantwoorde wijze plaatsvindt. De inspraakreacties hebben er toe geleid om afspraken hieromtrent (ook) op te nemen in het bestemmingsplan. Het toezicht op de werkzaamheden vindt echter plaats binnen het kader van de saneringsbeschikking op basis van de Wet bodembescherming. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt toegelicht in het algemeen deel onder D. Bodemsanering.
3.	18-12-2021	1. De briefschrijvers zijn geschokt over de plannen die zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Zij betreuren het dat er geen voortraject is geweest waarin de buurtbewoners op de hoogte zijn gesteld over de planvorming. 2. Er is een online informatie-avond georganiseerd door initiatiefnemer waarbij niet alle bewoners een uitnodiging hebben ontvangen. Daarnaast is niet elke bewoner aan de IJssellaan bekend met de onlinewereld. De communicatie van en naar hen is nu al bemoeilijkt. 3. Uit het bodemrapport 'milieukundig bodemonderzoek perceel IJssellaan 30 te Ouderkerk aan den IJssel, is aangegeven dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het gaat om 3.000 – 4.500 m3. Het is niet duidelijk op welke wijze de sanering van de grond gaat plaatsvinden. Er zijn grote zorgen over de gezondheid van de omwonenden. 4. De IJssellaan zal gebruikt gaan worden als ontsluiting van al het bouwverkeer. Het gat dat door	1. Betreurd wordt dat briefschrijver geschokt is over de plannen zoals deze in concept zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Gedurende de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure zijn verschillende gelegenheden beschikbaar gesteld aan alle belanghebbenden/geïnteresseerden om een reactie te geven. Deze reacties hebben geleid tot diverse aanpassingen aan het bestemmingsplan, waarmee zoveel mogelijk invulling is gegeven aan de geuite bezwaren van de omwonenden (o.a. tijdelijke bouwweg, verkeerskundig onderzoek door een onafhankelijk verkeerskundige, parkeer- en uitwijkruimte). In het algemeen deel onder A. Participatie en inspraak en B. Belangen bewoners/omwonenden is een nadere toelichting gegeven op dit onderdeel van de inspraakreactie. 2. Van dit bezwaar is goede nota genomen door de gemeente en ook door initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft aangegeven de omwonenden op de hoogte te houden van vervolgstappen. Inmiddels heeft op 7 april 2022 een fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, waarin ruimte was voor het stellen van vragen en het geven van een toelichting op het aangepaste plan. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat op de website IJsselgaarde.nl beschikbaar wordt gesteld. 3. Van belang is dat de noodzakelijke sanering van de ondergrond op een verantwoorde wijze plaatsvindt. De inspraakreacties hebben er toe geleid om afspraken hieromtrent (ook) op te nemen in het bestemmingsplan. Het toezicht op de werkzaamheden vindt echter plaats binnen het kader van de saneringsbeschikking op basis van de Wet bodembescherming. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder D. Bodemsanering. 4. Een tijdelijke bouwweg wordt gerealiseerd voor de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. Hiermee worden niet onderheide woningen aan de zuidzijde

	de sanering van de vervuilde grond ontstaat zal met schone grond moeten worden opgevuld. Volgens de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan worden de nieuwe woningen op hetzelfde peil gebouwd als de omliggende percelen. Op sommige plekken ligt het te ontwikkelen gebied op – 1.67 meter onder het peil van de IJssellaan. De aanvoer zal dus neerkomen op ca. 9.200 m3. Daarnaast gaat het om een voorbelasting van 2.100 m3. Totaal dus een af- en aanvoer van ca. 17.000 m3 grond. En dan moet de bouw nog beginnen.	van de IJssellaan ontzien van trillingen en treedt door de grotere afstand tussen vrachtovervoer en woningen, minder geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor omwonenden. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Maaiveldhoogten worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het definitieve vloerpeil van de nieuw te bouwen woningen moet nog worden vastgesteld. Wel is het volgende hierover op te merken. Het bestaande maaiveld wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het te ontwikkelen perceel zal niet worden opgehoogd. Alleen zal het gebied waar nodig worden geëgaliseerd. Dit betekent dat het ontwikkelgebied niet in zijn geheel op eenzelfde maaiveldhoogte wordt gebracht, één en ander om zoveel mogelijk zetting te voorkomen. Bekend is dat het grondwaterpeil ca. 1,2 meter onder het bestaande maaiveld ligt. Dit komt overeen met de gewenste drooglegging van de nieuw te bouwen woningen. Het vloerpeil van de nieuwe woningen komt ongeveer op het huidige maaiveldniveau te liggen met een marge van 20 cm. Het bouwpeil voor de woningen zal aansluiten op het peil van de omliggende kavels. Daar waar in de huidige situatie al een overbrugging noodzakelijk is met betrekking tot de omliggende percelen, zal in de nieuwe situatie worden zorggedragen voor een technisch goede aansluiting. <i>Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:</i> - <i>In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat het vloerpeil van de woningen komt te liggen op een hoogte tot circa 20 cm boven het huidige maaiveldniveau</i> Binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan is voldoende geborgd dat de IJssellaan wordt ontzien van vrachtverkeer door bouwactiviteiten
	5. In de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat de verkeersbewegingen van personenwagens in de nieuwe situatie licht zullen toenemen. Het aantal woningen aan de IJssellaan zal door de voorgestane plannen verdubbelen met als gevolg dat het aantal verkeerbewegingen ook zal verdubbelen. In het rapport van het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' wordt in de bestaande situatie	5. Voor wat betreft de verkeersbewegingen na de realisatie van de woningen is op te merken dat er een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk verkeerskundig bureau (DTV Consultants d.d. 18 maart 2022). Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. In het akoestische onderzoek (bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan) is de geluidsbelasting voor de nieuwe situatie berekend volgens de hiervoor geldende methode. Het geluid van alle wegen in de omgeving (inclusief de IJssellaan) is in een contourberekening weergegeven. Uit de berekening blijkt dat op

	uitgegaan van 40 vrijstaande woningen met daarbij 344 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is onjuist. Het aantal verkeersbewegingen dat door de nieuwbouw toeneemt wordt na de berekening gehalveerd omdat het verkeer links of rechts de wijk verlaat. De voertuigen zullen niet per definitie in een gelijke verhouding naar noord en zuid gaan. 6. In de toelichting (paragraaf 3.1.1) worden drie hoofddoelen van de SVIR belangen genoemd, waaronder: - het verbeteren en behouden van de bereikbaarheid; - het waarborgen van een leefbare en veilige woonomgeving. Aan deze twee hoofddoelen worden niet voldaan: - de bereikbaarheid van de IJssellaan wordt met de bouw van IJsselgaarde veel slechter doordat het aantal verkeersbewegingen verdubbelt en het aantal parkeerplaatsen dat feitelijk aanwezig is, vervalt; - de leefbaarheid en veiligheid neemt zeer sterk af. De IJssellaan kent geen trottoir. Met een verdubbeling van het verkeer is met een kind aan de hand lopen door de straat levensgevaarlijk.	de grens van de IJssellaan zelf sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat. Op een grotere afstand van de is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook in de nieuwe situatie zijn de verkeersaantallen naar verhouding laag. De IJssellaan is een 30 km zone met licht verkeer en lage snelheden. In de nieuwe situatie worden 31 gezinswoningen toegevoegd. Dit leidt in de dagperiode tot extra woon- werkverkeer van voornamelijk licht verkeer. Op basis van de berekende waarden en de aard van het verkeer, wordt dit als acceptabel beschouwd. 6. In paragraaf 3.1.1 van de toelichting is het rijksbeleid beschreven. De rijksdoelen en nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De hoofddoelen die worden genoemd moeten worden gezien in nationaal perspectief en worden op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vertaald naar het gemeentelijk niveau. De gemeenteraad stelt bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen. Naar het oordeel van het college voldoet de planontwikkeling hieraan. Bij een leefbare woonomgeving hoort ook dat invulling wordt gegeven aan woningbehoefte op een passende en duurzame wijze. Met de invulling van energiezuinige en grondgebonden woningen in een aantrekkelijke groene woonomgeving wordt hieraan invulling gegeven. Het aantrekken van nieuwe huishoudens waaronder gezinnen, draagt voor de lange termijn bij aan het in stand houden van een lokaal voorzieningenniveau. In dit verband wordt er op gewezen dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte voor het grootste deel inmiddels is vervallen. Hiervoor in de plaats gekomen de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Naar de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid is uitgebreid onderzoek verricht. Het ontwerp bestemmingsplan is hierop op onderdelen aangevuld. De uitvoering van een aantal maatregelen op uitvoeringsniveau is vastgelegd in het huidige ontwerp-bestemmingsplan om naleving al in de bestemmingsplanfase zeker te kunnen stellen. Uit de aanvullende beoordelingen blijkt dat er sprake is van een stedenbouwkundig en milieukundig inpasbare ontwikkeling. Voor een uitgebreide toelichting op het belang van een leefbare woonomgeving voor omwonenden wordt tevens verwezen naar het algemeen deel onder B. Belangen bewoners/omwonenden.
--	---	--

		7. Gelet op vorenstaande punten met daarbovenop het bouwverkeer dat ook van de IJssellaan gebruik zal maken, veroorzaakt ernstige zorgen om de (verkeers)veiligheid. De smalle, rustige, kindvriendelijke straat zal eerst veranderen in een gevaarlijke bouwweg en daarna in een drukke straat. 8. In de huidige situatie biedt het terrein van het voormalige bedrijf van Bos een achttal parkeerplaatsen, welke nagenoeg altijd zijn bezet en zelfs buiten de parkeerplaatsen wordt geparkeerd. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt alleen voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren woningen. Er zal dus een nog groter parkeerprobleem aan de IJssellaan ontstaan. Er is nagedacht over een oplossing voor de genoemde problemen: een ontsluitingsweg die vanaf de IJsseldijk	Voor de situatie na realisatie van de woningen is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk verkeerskundig bureau. Dit onderdeel is toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij een bouwplan alleen rekening behoeft te worden gehouden met de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan hierbij buiten beschouwing worden gelaten. Voor een toelichting op het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt verwezen naar het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. <i>Dit onderdeel (genoemde beleidskader) van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:</i> - <i>Paragraaf 3.1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is geactualiseerd en is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangen door de Nationale omgevingsvisie;</i> Het bestemmingsplan geeft invulling aan de geldende ruimtelijke beleidsdoelstellingen 7. Voor de beoordeling van de verkeerssituatie kan onderscheid gemaakt worden tussen de (tijdelijke) verkeersbewegingen van hoofdzakelijk grootverkeer als gevolg van de bouwwerkzaamheden en de verkeersbewegingen van hoofdzakelijk licht verkeer in de gebruiksfase na realisatie van de woningen. In het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan en F. Verkeersveiligheid wordt dit deel van de inspraakreactie nader toegelicht. 8. Het onderdeel 'parkeren' van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel, onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. Een tijdelijke bouwweg wordt gerealiseerd voor de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. Hiermee worden niet onderheide woningen aan de zuidzijde van de IJssellaan ontzien van trillingen en treedt door de grotere afstand tussen vrachtvervoer en woningen, minder geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor omwonenden. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Na realisatie van de woningen vindt de verkeersafwikkeling plaats via de IJssellaan.
--	--	---	---

		Noord direct aansluit aan de infrastructuur van de nieuw te bouwen woningen. Dit is voor de bewoners aan de IJssellaan gunstig voor: - de gezondheid; - het voorkomen van schade aan woningen en straat; - het aantal verkeersbewegingen; - onveilige (verkeers)situatie.	In dit verband is voor de situatie na realisatie van de woningen op te merken dat er een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk verkeerskundig bureau. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Ten aanzien van de leefbaarheid worden voor een aantal uitvoeringsaspecten randvoorwaarden gesteld binnen de kaders van het bestemmingsplan. In de toelichting in het algemene deel, onder E. Ontsluiting via IJssellaan, F. Verkeersveiligheid, G. Parkeren en passeermogelijkheid en H. Schade aan woningen bij uitvoering, is stilgestaan bij de aspecten verkeersafwikkeling en parkeren alsmede de maatregelen ter voorkoming van schade en bouwoverlast. Er is sprake van een verkeerskundig aanvaardbare situatie. Binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan is het voorkomen van schade en overlast in de bouwfase voldoende geborgd
4.	20-12-2021	1. Verkeersveiligheid en overlast tijdens de bouw a. De IJssellaan is een smalle straat waar het grootste deel van de dag veel auto's van bewoners staan geparkeerd. Manoeuvres van bestelbussen en vrachtwagens zijn lastig tot onmogelijk en veroorzaakt congestie. b. De beide op/afritten van de IJssellaan zijn onoverzichtelijk en leveren regelmatig bijna botsingen op met het doorgaande verkeer over de dijk. c. Op de IJssellaan en in de direct omgeving daarvan wonen veel jonge gezinnen (meer dan 25 kinderen onder de 18 jaar). d. Er is een openbare speelplek aan de IJssellaan die op twee onoverzichtelijke plekken uitkomt op de IJssellaan. e. Voor de bodemsanering, voorbelasting en de bouw van de woningen gaan honderden vrachtwagens gebruik maken van de IJssellaan. Dit is ontoelaatbaar. f. Verkeersveiligheid is onderdeel in de omgevingsvisie Krimpenerwaard. De gemeente	1. a./f. De staat van de IJssellaan is bekend. In de bestaande situatie is niet gebleken dat het gebruik van de weg door personenauto's heeft geleid tot veel klachten met betrekking tot gevaar, schade, overlast en veiligheid. Verkeersbewegingen afkomstig van woningen bestaan hoofdzakelijk uit bewegingen van licht verkeer. De snelheid op de IJssellaan is laag, het zicht is goed en er zijn geen redenen om aan te nemen dat het nieuwe gebruik niet inpasbaar zou zijn. Het stedenbouwkundig programma is aangepast. Met het vervallen van een vrijstaande woning, verbetert het zicht op de IJssellaan. Het herinrichten van de IJssellaan valt niet binnen de reikwijdte van onderhavig plan. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan en F. Verkeersveiligheid. Aan de reactie van inspreker(s) wordt tegemoet gekomen door de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Dit met het oog op de vrachtbewegingen die samenhangen met de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. De IJssellaan wordt dus niet belast met zwaar bouw/vrachtverkeer. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verplicht tot aanleg en gebruik van de tijdelijke bouwweg. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid.

		heeft de plicht om gevaarlijke situatie te voorkomen. Gepleit wordt om een tijdelijke bouwweg aan te leggen over het terrein van de IJsbaan en de aan- en afvoer van zand, grond en bouwmaterialen via het water te laten plaatsvinden. Eén ander met het oog op duurzaamheid, verkeersveiligheid en de bescherming van de smalle dijk. g. Het zou de gemeente en de ontwikkelaar sieren als er gesprekken met zowel de bewoners, omwonenden als het bestuur van de IJscub aan worden gegaan om te komen tot goede oplossing. 2. Hoofdstuk 8 Bouwbesluit: voorkomen van onveilige situaties en beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden a. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft diverse keren uitspraak gedaan dat een vergunning niet verleend had mogen worden in onveilige situaties en schade aan aangrenzende percelen. Schade moet zoveel mogelijk voorkomen. b. De woning van de briefschrijver is niet onderheid, maar dat geldt voor bijna alle woningen aan de IJssellaan. Deze woningen kunnen door zetting en zakking van de grond, vervormingen en scheuren vertonen. Ook is de fundering van deze woningen gevoelig voor trillingen van wegverkeer of bouwactiviteiten,	g. Initiatiefnemer heeft aangegeven de omwonenden op de hoogte te houden van vervolgstappen. Inmiddels heeft op 7 april 2022 een fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, waarin ruimte was voor het stellen van vragen en het geven van een toelichting op het aangepaste plan. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat op de website IJsselgaarde.nl beschikbaar wordt gesteld. Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder A. Participatie en inspraak. Binnen het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. Hiermee wordt binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd dat schade of onveilige situaties als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden voorkomen 2. a. De inspraakreacties geven als gevolg van de bijzondere situatie ter plaatse aanleiding om in de regels van het bestemmingsplan een aantal bepalingen op te nemen waarmee de belangrijkste randvoorwaarden voor een aantal uitvoeringsaspecten vooruitlopend op de omgevingsvergunningaanvraag worden geborgd. In het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering, is een toelichting gegeven. b. In aanvulling van de reactie onder punt 2a: in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, zal aan de hand van (sonderings)onderzoeken de heitechniek worden bepaald. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bouwtechnische staat van de bestaande woningen en andere opstallen.
--	--	--	--

		wisselende grondwaterstanden en belasting veranderingen. Gepleit wordt voor een heitechniek (geschroefd of geboord) die de schade aan deze woningen minimaliseert. Het toepassen van een dergelijke techniek moet op schrift worden bevestigd. c. Briefschrijver verwacht dat door middel van een bouwkundige opname wordt vastgelegd wat de bouwkundige staat is van het onroerende goed voorafgaande aan de werkzaamheden en het heien. Deze vooropname moet plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij. 3. Reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan: a. De verbeelding (bestemmingsplankaart) ontbreekt bij de stukken; b. Eind december heeft de gemeenteraad het participatiebeleid en de participatieverordening vastgesteld. Hierin staat onder andere dat participatie een speerpunt in het coalitie-akkoord en collegeprogramma is. In het geval dat er een initiatiefnemer is, en ook de gemeente belanghebbende (er wordt een bijdrage geleverd aan de woonvisie), had een participatietraject met de bewoners opgestart moeten worden. Er heeft geen enkel contact plaatsgevonden met de bewoners, laat staan dat een participatietraject is opgestart. Het plan dient conform het beleid te worden teruggelegd bij de ontwikkelaar.	Het bestaande maaiveld wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het te ontwikkelen perceel zal niet worden opgehoogd. Alleen zal het gebied waar nodig worden geëgaliseerd. Eén en ander om zoveel mogelijk zetting te voorkomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering, en naar inspraakreactie 3 onder punt 4. Binnen het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. Hiermee wordt binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd dat schade of onveilige situaties als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk worden voorkomen c. Met betrekking tot het uitvoeren van de (bouw)activiteiten is op te merken dat voorafgaande aan de werkzaamheden een nulmeting plaatsvindt. Dit betekent dat een bouwkundige opname per woning wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau, met ondertekening door beide partijen (eigenaar pand en initiatiefnemer). Door initiatiefnemer is aangegeven dat met het oog op het voorkomen van schade de woningen zullen worden voorzien van een trillingsmeter. In het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering is een toelichting gegeven. 3. a. Niet duidelijk is wat briefschrijver bedoelt. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is de verbeelding digitaal zichtbaar en raadpleegbaar onder plannummer: NL.IMRO.1931.BP2108BG054-VO01. De regels van de toelichting op het bestemmingsplan zijn daarbij eveneens te raadplegen. b. In het coalitie-akkoord 2019-2022 is participatie opgenomen in de zin dat het college maatschappelijke creativiteit en eigen initiatief van inwoners, bedrijven en instelling stimuleert en omarmt. Inwoners, ondernemers en instellingen worden als partner beschouwd. In het inmiddels vastgestelde coalitieakkoord 2022-2026 wordt participatie genoemd in het kader van het handelen van het college van burgemeester en wethouders, met als belangrijk uitgangspunt dat de inwoners zich gehoord voelen, weten wat er met hun inbreng is gedaan en waarom (niet). Tevens wordt verwezen naar de toelichting op dit aspect in het algemeen deel, onder A. Participatie en inspraak.
--	--	--	---

	c. Gemeentelijk beleid geeft aan dat nieuwe bebouwing de lokale identiteit dient te versterken door onder meer een passende schaal, maat en verkaveling. De huidige IJssellaan bestaat uit 30 woningen (sociale huur tot kleine vrijstaande woningen). Het toevoegen van 31 nieuwe woningen is niet als een passende schaal aan te merken. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het gaat om een groen en dorps woonmilieu. In Nederland is hiervan sprake bij bebouwing van minder dan 25 woningen per ha. In de studie gebiedsbod Krimpenerwaard (2019) wordt gesproken over 30 woningen per ha, waarbij per woning 17 m2 groen en 34 m2 water(berging) noodzakelijk wordt geacht. In de voorgestane situatie wordt uitgegaan van 31 woningen op 0,8 ha (is 40 woningen per ha). Dit voldoet niet.	c. In de onderhavige situatie gaat het om het transformeren van een bedrijfsbestemming naar wonen. Het huidige bedrijfsterrein ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De bedrijfsbebouwing en bedrijfsopslag maakt plaats voor een woonfunctie die de bouw van 31 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu (rijenpatroon, geschakelde en vrijstaande woningen) mogelijk maakt. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder C. Woningdichtheid. De Studie gebiedsbod Krimpenerwaard d.d. april 2019 is uitgevoerd in gezamenlijke opdracht van de gemeente Krimpenerwaard, de gemeente Krimpen aan den IJssel en de provincie Zuid-Holland, in het kader van het onderzoek naar een nieuwe oeververbinding in de regio Rotterdam. Er zijn in dit verband drie scenario's onderzocht waarvoor vooraf een aantal uitgangspunten is bepaald. In ieder scenario is voor het onderdeel 'ruimtegebruik' als uitgangssituatie een woningdichtheid van 30 woningen per ha aangehouden, waarbij voor iedere woning is uitgegaan van 17 m2 groen en 34 m2 water(berging). Het gaat hierbij dus om een gehanteerd uitgangspunt voor een gezamenlijke studie (Krimpen aan den IJssel, Krimpenerwaard en provincie Zuid-Holland) om het belang en de toegevoegde waarde van een nieuwe oeververbinding voor een duurzame toekomst voor de Krimpenerwaard inzichtelijk te maken. Dit is echter geen harde normerende beleidslijn die voor de gemeente Krimpenerwaard geldt, maar een vooraf in gezamenlijkheid (twee gemeenten en provincie) vastgesteld politiek uitgangspunt. Bij elke nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie heeft het gemeentebestuur rekening te houden met de genoemde onderdelen maar dit kan per situatie tot een ander resultaat leiden, gelet op de aard van de locatie. Daarbij komt dat de provincie haar beleid onlangs heeft aangescherpt waarbij is aangegeven dat het mogelijk is om met hogere dichtheden een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te realiseren, waarbij tevens rekening wordt gehouden met andere opgaven, zoals klimaatadaptatie. Het bestemmingsplan geeft invulling aan de geldende ruimtelijke beleidsdoelstellingen
	4. In de huidige situatie is al een groot parkeerprobleem voor de bewoners en bezoekers. Op basis van de CROW (d.d. 2018) en uitgaande van 23 rijwoningen, 1 twee-onder-éénkap woning, 1 drie-onder-éénkap woning en 3 vrijstaande woningen, betekent dit een	4. Met de betrekking tot de toe te passen parkeernorm is een verkeerskundig advies uitgebracht. Aangegeven is dat de parkeervraag op het maatgevende moment 56 parkeerplaatsen is. In het voorontwerp bestemmingsplan is van een minder aantal uitgegaan. Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen mogen de te realiseren parkeerplaatsen op particuliere percelen worden betrokken. Naar

	minimaal aantal parkeerplaatsen van 51,2 en maximaal aantal van 76 parkeerplaatsen voor nieuwe woningen. In het bestemmingsplan wordt al niet aan de minimeis voldaan. Vermeld is dat er 50 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 8 op eigen erf en 7 garages. Dit betekent dat slechts 35 parkeerplaatsen bij het plan horen. Naar het oordeel van briefschrijver moet vanwege de ligging van de IJssellaan worden uitgegaan van de maximeis. Hieraan voldoet het bestemmingsplan niet. Briefschrijver verzoekt dringend om ook de parkeerproblematiek voor de huidige bewoners te verbeteren door extra parkeerplaatsen te realiseren. 5. In het bestemmingsplan wordt alleen uitgegaan van de geluidsbelasting voor de nieuwe bebouwing (acceptabel woon- en verblijfsklimaat voor de nieuwe bewoners). Hierbij wordt dus voorbijgegaan aan het woon- en leefklimaat van de bestaande bewoners. Nieuwe ontwikkelingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een bestemmingsplan met meer dan een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen voldoet niet aan dit beleid. Bij het akoestisch onderzoek is van een andere plattegrond uitgegaan dan in het bestemmingsplan is aangegeven. 6. Op de IJssellaan en in de directe omgeving daarvan wonen veel jonge gezinnen (meer dan 25 kinderen onder de 18 jaar). Er is een openbare speelplek aan de IJssellaan die op twee onoverzichtelijke plekken	aanleiding van de inspraakreacties, ook op andere punten, heeft initiatiefnemer de planopzet gewijzigd, waardoor in 59 parkeerplaatsen wordt voorzien. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. In de beoogde situatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Er is geen sprake van een vergroting van een bestaand tekort. 5. Voor wat betreft de verkeersbewegingen en de (verkeers)veiligheid na de realisatie van de woningen is op te merken dat er een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk verkeerskundig bureau (DTV Consultants d.d. 18 maart 2022). Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. De effecten van wegverkeerslawaaï op het plangebied zijn uitgevoerd op basis van een contourberekening (akoestische onderzoek, bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan). Verspreid over het plangebied zijn rekenpunten gelegd. Op geen enkel deel van het plangebied is sprake van een hoge geluidsbelasting als gevolg van de toekomstige verkeersbewegingen over de IJssellaan. Dit blijft ook bij een nieuwe inrichting het geval, waarbij de vrijstaande woning aan de IJssellaan is vervallen. Gezien de aard van het verkeer (woon- werkverkeer met lichte voertuigen) en de rekenresultaten ter hoogte van het plangebied is afgeleid dat ook ter hoogte van de bestaande woningen in de IJssellaan sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er in de beoogde situatie sprake zal zijn van een milieukundig aanvaardbare situatie. 6. Er zal door de realisatie van extra woningen een toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen. In samenhang met de ontwikkeling van de woningen zullen de bedrijfsmatige verkeersbewegingen vervallen. Verkeersbewegingen afkomstig van woningen bestaan hoofdzakelijk uit bewegingen van licht verkeer.
--	--	--

	uitkomt op de IJssellaan. Een verdubbeling van het aantal auto's dat gebruik gaat maken van de IJssellaan levert gevaarlijke situaties op.	Verkeersbewegingen van personenauto's leveren minder veiligheidsrisico's op dan verkeersbewegingen van vrachtverkeer. Door de nieuwe inrichting van de voorzijde van het plangebied met parkeerplaatsen, wordt het zicht op andere weggebruikers op de IJssellaan verbeterd. De snelheid op de IJssellaan is laag, het zicht is goed en er zijn geen redenen om aan te nemen dat het nieuwe gebruik niet inpasbaar zou zijn. Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. De huidige civieltechnische staat van het wegdek van de IJssellaan die van de op- en afritten zijn bekend bij de gemeente. Deze is zeker niet optimaal, maar in de bestaande situatie is niet gebleken dat het gebruik van de weg door personenauto's heeft geleid tot veel klachten met betrekking tot gevaar, schade, overlast en veiligheid. Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan. Er is sprake van een verkeerskundig aanvaardbare situatie. Binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan is het voorkomen van schade en overlast in de bouwfase voldoende geborgd
	7. In het plangebied worden regelmatig torenvalken, buizerds, vleermuizen en kerkuilen gesignaleerd. Ieder jaar worden jonge torenvalken geringd. Regelmatig worden er rugstreeppadden gesignaleerd. Hierover is in het rapport niets vermeld. Bij de bouw dient hiermee rekening te worden gehouden.	7. In de voorbereiding van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van het behoud van de huidige bomen. Het behoud van de bomen is echter niet haalbaar gebleken onder andere in verband met de uitvoering van grondwerkzaamheden. Het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek is op dit onderdeel geactualiseerd. In het aanvullende onderzoek zijn ook de aanleg van de tijdelijke bouwweg, de te slopen schuur op het perceel IJsseldijk Noord 298 en de grondwerkzaamheden betrokken. Aanvullend is ecologisch onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van roofvogels, het belang van de bomen voor roofvogelpopulaties, de rugstreeppad en de kerkuil vanwege (nestkast in de te slopen schuur). De rugstreeppad is aangetroffen in de sloten om het plangebied. Gezien de beschermde status van deze soort zal een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming en zal een verlies aan habitat worden gecompenseerd door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Het Flora en Fauna onderzoek is opgenomen in bijlage 4. <i>Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:</i> - <i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de aanvullende flora- en faunarapportage verwerkt en als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.</i>

		8. In de toelichting staat in de paragraaf 'water' staat: 'De woningen worden ontsloten via een uitrit op de IJsseldijk. De bestaande uitrit wordt hiervoor anders vormgegeven.' Volgens de tekening worden de woningen ontsloten via de IJssellaan. Wat is juist ? De bewoners verwachten serieus te worden genomen en niet alleen een ambtelijke reactie en antwoord op de inspraakreactie te ontvangen. Verzocht wordt om een gesprek met de verantwoordelijke wethouder over een in te zetten participatietraject.	- <i>In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het aanbrengen van gebiedseigen beplantingsgordel/erfbeplanting en de aanleg van een natuurvriendelijke oever.</i> - <i>Het beplantingsplan is toegevoegd in bijlage 4 van de planregels.</i> 8. De nieuw te bouwen woningen worden ontsloten op de IJssellaan. Voor de verkeersstroom in de sanerings- en bouwphase wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd. Deze tijdelijke bouwweg komt te liggen in het gebied ten oosten en zuiden van het plangebied, met een ontsluiting aan de oostkant van het te ontwikkelen gebied en een aansluiting op de IJsseldijk Noord ter hoogte van nummer 298. Betreurd wordt dat briefschrijver de indruk heeft gekregen niet serieus te zijn genomen. Wat betreft het participatietraject kan het volgende worden opgemerkt. Het voornemen was om als gemeente en initiatiefnemer een fysieke informatie-inloop te beleggen, maar dit is vanwege de verscherpte Coronamaatregelen van dat moment niet mogelijk gebleken. In plaats daarvan is door initiatiefnemer een digitale informatiebijeenkomst belegd. Initiatiefnemer heeft een website geopend voor de planontwikkeling op IJsselgaarde. Het verslag van de digitale informatiebijeenkomst is op deze website beschikbaar. Op onderdelen is in het voorontwerpbestemmingsplan nog geen (afdoende) antwoord gegeven. Onderkend wordt dat meer duidelijk omtrent de ontwikkelings- en uitvoeringsfase noodzakelijk en gewenst is voor de bewoners in de (directe) omgeving van het te ontwikkelen gebied. Hiervan is goede nota genomen door de gemeente en initiatiefnemer. De opmerkingen en inspraakreacties zijn serieus genomen en daar waar nodig en gewenst verder uitgewerkt en is er (nader) onderzoek uitgevoerd. Er zal op een gedegen wijze worden zorggedragen om eventuele overlast tijdens sanerings- en bouwwerkzaamheden te beperken. Hierbij is zeker ook oog over de funderingsconstructies van de bestaande woningen. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt voor het beperken van overlast in de bouwphase. In het aangepaste plan wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de geuite bezwaren van de omwonenden (o.a. tijdelijke bouwweg, verkeerskundig onderzoek door een onafhankelijk verkeerskundige, parkeer- en uitwijkruimte). Het aangepaste plan is met alle geïnteresseerde belanghebbenden in april gedurende een fysieke bijeenkomst besproken. Tevens wordt verwezen naar de toelichting zoals
--	--	---	--

			opgenomen in het algemeen deel onder A. Participatie en inspraak en B. Belangen bewoners/omwonenden. Briefschrijven vraagt niet alleen om een ambtelijke reactie op de inspraakreacties maar ook een gesprek met de wethouder. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is nauw betrokken bij het project. De toenmalige portefeuillehouder was ook aanwezig bij de fysieke informatiebijeenkomst op 7 april 2022. Het hele college neemt kennis van de participatie door initiatiefnemer, de ontvangen inspraakreacties, de beantwoording hiervan, en de aanpassingen in het bestemmingsplan die hier uit voortvloeien. Het college moet hiermee kunnen instemmen voordat het bestemmingsplan als ontwerp formeel in procedure wordt gebracht. In dit kader ontvangen de briefschrijvers een bestuurlijke terugkoppeling van inspraakreacties in de vorm van een brief. In het kader van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is in september 2022 door de gemeente een informatiebijeenkomst belegd. Tijdens deze bijeenkomst is de wijze waarop de inspraakreacties zijn verwerkt en geborgd in het ontwerpbestemmingsplan toegelicht. In deze bijeenkomst hebben enkele bewoners een eigen presentatie gegeven, waarin de opvattingen van de omwonenden zijn uiteengezet.
5.	20-12-2021	De inspraakreactie komt in grote lijnen overeen met de inspraakreactie 4. Daarnaast gaat het om de volgende aanvullingen: 1. Verkeersveiligheid en overlast tijdens de bouw Voor de bodemsanering, voorbelasting en de bouw van de woningen zullen zware vrachtwagens gebruik maken van de IJssellaan. Vaste grond heeft minder volume dan losse grond (kan tot 30% extra oplopen). Dit ontoelaatbaar.	1. Voor de beoordeling van de verkeerssituatie kan onderscheid gemaakt worden tussen de (tijdelijke) verkeersbewegingen van hoofdzakelijk grootverkeer als gevolg van de sanerings- bouwwerkzaamheden en de verkeersbewegingen van hoofdzakelijk licht verkeer in de gebruiksfase na realisatie van de woningen. In het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan en F. Verkeersveiligheid is één en ander nader toegelicht. Tevens wordt opgemerkt dat het bestaande maaiveld zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Het perceel wordt niet voorbelast. Het te ontwikkelen perceel zal niet worden opgehoogd. Alleen zal het gebied waar nodig worden geëgaliseerd. Eén en ander om zoveel mogelijk zetting te voorkomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering, en naar inspraakreactie 3 onder punt 4.

		2. Hoofdstuk 8 Bouwbesluit: voorkomen van onveilige situaties en beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden: Een onafhankelijke derde partij zal een vooropname dienen uit te voeren. Foto's vooraf en na de bouw is niet afdoende. Gezien de niet onderheide woningen is trillingsbewaking een must. 3. Reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan: - In het beleidsstuk over participatie wordt heel duidelijk een verwijzing gemaakt naar de fysieke leefomgeving (Omgevingswet). Dit speelt juist hier. - De gemeente is al lange tijd bekend met de participatieverplichtingen door de gemeenteraad. Bij een bestemmingsplantraject mag dan ook verwacht worden dat het college anticipeert op participatieverplichtingen die kort na het ter inzage leggen van het bestemmingsplan gaan gelden. Op dit moment bevinden we ons nog in een voorbereidingsfase van het bestemmingsplan en is er dus nog alle mogelijkheid om met participatie tot een meer afgewogen, en voor de omgeving acceptabel, besluit te komen. (zie pagina 10/11, paragraaf 3.1.1 van het beleidsstuk over participatiebeleid). Anders een motivering waarom participatie in deze zaak niet aan de orde is. (zie ook artikel 3 van de verordening). 4. Verkeersveiligheid: Het verkeer in het algemeen en meer specifiek verkeersveiligheid, capaciteit van de bestaande wegen in combinatie met een hoge parkeerdruk, moet onderdeel uitmaken van de ruimtelijke	Binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan wordt geborgd dat schade of onveilige situaties als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk worden voorkomen 2. De inspraakreacties geven als gevolg van de bijzondere situatie ter plaatse aanleiding om in de regels van het bestemmingsplan een aantal bepalingen op te nemen waarmee de belangrijkste randvoorwaarden voor een aantal uitvoeringsaspecten vooruitlopend op de omgevingsvergunningaanvraag worden geborgd. In het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering is een toelichting gegeven. 3. In het coalitie-akkoord 2019-2022 is participatie opgenomen in de zin dat het college maatschappelijke creativiteit en eigen initiatief van inwoners, bedrijven en instelling stimuleert en omarmt. Inwoners, ondernemers en instellingen worden als partner beschouwd. In het inmiddels vastgestelde coalitieakkoord 2022-2026 wordt participatie genoemd in het kader van het handelen van het college van burgemeester en wethouders, met als belangrijk uitgangspunt dat de inwoners zich gehoord voelen, weten wat er met hun inbreng is gedaan en waarom (niet). Tevens wordt verwezen naar de toelichting op dit aspect in het algemeen deel, onder A. Participatie en inspraak. Naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden zijn een aantal aanpassingen gedaan in de stedenbouwkundige opzet en zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Deze worden opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. 4. Voor de beoordeling van de verkeerssituatie kan onderscheid gemaakt worden tussen de (tijdelijke) verkeersbewegingen van hoofdzakelijk grootverkeer als gevolg van de sanerings- bouwwerkzaamheden en de verkeersbewegingen van hoofdzakelijk licht verkeer in de gebruiksfase na realisatie van de woningen. In het
--	--	--	--

		afweging, zeker bij een grote uitbreiding van het aantal woningen in die gebied. 5. Wet natuurbescherming: In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de grote bomen aan de oostzijde behouden blijken. Dit blijkt niet uit de verbeelding. Wanneer deze in particuliere grond komen te staan, is het zeer aannemelijk dat de toekomstige bewoners deze bomen gaan kappen. De ontwikkelaar en de gemeente kunnen niet garanderen dat de bomen behouden blijven.	algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan, F. Verkeerveiligheid en G. Parkeren wordt één en ander nader toegelicht. 5. Alle bomen rondom het te ontwikkelen terrein zullen worden gekapt. Hiervoor in de plaats komt meer gebiedseigen beplantingsgordel terug, In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat binnen twaalf maanden na gereedmelding van de woningen de gebiedseigen beplanting op basis van het beplantingsplan (bijlage van de bestemmingsplanregels), moet zijn aangebracht en duurzaam in stand worden gelaten. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst deze verplichting ook opgenomen. In de voorbereiding van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van het behoud van de huidige bomen. Dit is niet mogelijk onder andere in verband met de uitvoering van grondwerkzaamheden. Het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek is op dit onderdeel geactualiseerd. In het aanvullende onderzoek zijn ook de aanleg van de tijdelijke bouwweg, de te slopen schuur op het perceel IJsseldijk Noord 298 en de grondwerkzaamheden betrokken. Aanvullend is ecologisch onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van roofvogels, het belang van de bomen voor roofvogelpopulaties, de rugstreeppad en de kerkuil vanwege (nestkast in de te slopen schuur). De rugstreeppad is aangetroffen in de sloten om het plangebied. Gezien de beschermde status van deze soort zal een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming en zal een verlies aan habitat worden gecompenseerd door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Het Flora en Fauna onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Verwezen wordt voorts naar inspraakreactie 4 punt 7.
6.	22-12-2021	1. Definitieve maaiveldhoogte perceel In het bestemmingsplan ontbreken dwarsdoorsneden zodat de definitieve maaiveldhoogte van het te ontwikkelen perceel niet duidelijk is. Dit is voor briefschrijver belangrijk omdat zijn tuin van zijn woning tot aan het einde van zijn tuin met ongeveer 1 meter afloopt. De vraag van briefschrijver is hoe dit wordt opgevangen en wat het verloop van het regenwater wordt. 2. In de Quick-scan Flora en Fauna is niet opgenomen dat er bomen worden geveld. Bij het saneren van grond en het bouwen van woningen kan nooit voldoende uit de kroonprojectie worden gebleven. In	1. Maaiveldhoogten worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is het volgende hierover op te merken. Het bestaande maaiveld wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het te ontwikkelen perceel zal niet worden opgehoogd. Alleen zal het gebied waar nodig worden geëgaliseerd. Dit betekent dat het ontwikkelgebied niet in zijn geheel op eenzelfde maaiveldhoogte wordt gebracht, één en ander om zoveel mogelijk zetting te voorkomen. Daar waar in de huidige situatie al een overbrugging noodzakelijk is met betrekking tot de omliggende percelen, zal in de nieuwe situatie worden zorggedragen voor een technisch goede aansluiting. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar inspraakreactie 3 onder punt 4. 2. Alle bomen rondom het te ontwikkelen terrein zullen worden gekapt. Hiervoor in de plaats komt meer gebiedseigen beplantingsgordel terug, In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat binnen twaalf maanden na gereedmelding van de woningen de gebiedseigen

	de online informatie-avond werd aangegeven dat alle bomen worden gekapt. Het rapport is naar de mening van briefschrijver geheel overbodig.	beplanting op basis van het beplantingsplan (bijlage bij de bestemmingsplanregels) moet zijn aangebracht en duurzaam in stand worden gelaten. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst deze verplichting ook opgenomen.
	3. Watertoets: a. de watertoets (HHSK 8 augustus 2021) is naar het oordeel van briefschrijver onvolledig. Er wordt van uitgegaan dat het hemelwater van het huidige terrein allemaal via een goed werkend HWA-stelstel naar de omliggende watergangen wordt afgevoerd. De werkelijkheid is echter dat de goten verstopt zaten en het hemelwater in de tuin van briefschrijver terecht komt. b. Er wordt gesteld dat het verhard oppervlakte zal afnemen, maar daar tegenover zal het percentage hellend dakoppervlak toenemen met een veel snellere afvoer tot gevolg. c. Het is voor briefschrijver onduidelijk waar het HWA- lozingspunt komt. Dit is van belang omdat de omliggende watergangen een secundaire	In de voorbereiding van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van het behoud van de huidige bomen. Het behoud van de bomen is echter niet haalbaar gebleken onder andere in verband met de uitvoering van grondwerkzaamheden. Het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek is op dit onderdeel geactualiseerd. In het aanvullende onderzoek zijn ook de aanleg van de tijdelijke bouwweg, de te slopen schuur op het perceel IJsseldijk Noord 298 en de grondwerkzaamheden betrokken. Aanvullend is ecologisch onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van roofvogels, het belang van de bomen voor roofvogelpopulaties, de rugstreeppad en de kerkuil vanwege (nestkast in de te slopen schuur). De rugstreeppad is aangetroffen in de sloten om het plangebied. Gezien de beschermde status van deze soort zal een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming en zal een verlies aan habitat worden gecompenseerd door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Het Flora en Fauna onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Verwezen wordt voorts naar inspraakreactie 4 punt 7. 3. a. Dat het systeem waarmee het hemelwater naar de omliggende watergangen wordt afgevoerd niet goed werkt vanwege nalatig onderhoud, wordt betreurd. Eigenaren moeten zorgdragen voor een goed functionerend afwateringssysteem. In de nieuwe situatie worden de woningen niet op of direct nabij de erfgrans gebouwd. Zodat er in het plan voldoende ruimte is voor onderhoud aan watergangen. Daarnaast is het perceel in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een afname van verharding en er zal aan de oostzijde, na demping van de bestaande watergang, een bredere watergang worden aangebracht. Dit heeft een positief effect op de waterbergende capaciteit van de locatie. b. Het dakoppervlak binnen het plangebied zal inderdaad toenemen. De hemelafvoer zal plaatsvinden op de watergangen, gelegen rondom het te ontwikkelen gebied. Deze capaciteit is voldoende om het hemelwater op te vangen. Zie tevens onder a. c. In deze fase van de planvorming is nog niet bekend waar het HWA- lozingspunt zal komen te liggen. De meest voor de hand liggende locatie is in de ontsluitingsweg van het te ontwikkelen perceel. Rondom het plangebied zijn meer dan voldoende

		status hebben. De aanliggende eigenaren zijn dan verantwoordelijk voor het onderhoud. Dus is de wijk, bij een T-100 bui afhankelijk van de bewoners die hun water niet schoonhouden of die het verst bij het HWA-lozingspunt vandaan wonen. Dit is niet klimaatadaptief bouwen. Alle watergangen rondom het te ontwikkelen perceel moeten een primaire status krijgen. In het voorliggende plan is geen vrijwaringsstrook aangehouden zodat machinaal onderhoud aan de watergangen. 4. Inrichting van het plan a. Als naastgelegen perceel eigenaar krijgt briefschrijver vier nieuwe burens. Dit schaadt zijn privacy (inkijk en rumoer). Briefschrijver heeft in de plannen niet terug kunnen vinden waar de warmtepompen worden geplaatst. Als deze in de achtertuinen worden geplaatst dat wil briefschrijver omschreven willen zien dat deze worden geplaatst in geluidsisolerende schuurtjes. b. Naar het oordeel van briefschrijver had het plan op een andere wijze kunnen worden ingetekend	watergangen aanwezig die het hemelafvoerwater kunnen bergen. Bovendien wordt een aantal delen binnen het plangebied voorzien van waterdoorlatende bestrating (grasbetontegels), waarmee de infiltratiecapaciteit toeneemt. De watergangen rondom het te ontwikkelen gebied zijn al in de huidige situatie door het Hoogheemraadschap aangeduid als 'overige watergangen'. De onderhoudsplicht van deze watergangen ligt bij de aangrenzende eigenaren. Onderhoud van deze watergangen zal op last van het hoogheemraadschap dan ook op een technisch juiste wijze moeten plaatsvinden. Het hoogheemraadschap heeft hiertoe bestuurlijke juridische instrumenten. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de watergangen komt te liggen bij de gezamenlijke eigenaren en betreft dus een gezamenlijke plicht. 4. a. De door briefschrijver genoemde vier woningen grenzen met de tuinzijde aan zijn eigendom. Door de situering van de bergingen met daarachter een brandgang (voor drie woningen) vindt in zekere zin een afscherming plaats met betrekking tot geluid en privacy. Van inkijk zal beperkt sprake zijn, gelet op de beplanting en bebouwing die reeds op het perceel van briefschrijver aanwezig zijn. Percelen kunnen door middel van erfafscheidingen verder worden afgeschermd. Bedrijfsmatige activiteiten die in de huidige situatie zondermeer op de te ontwikkelen locatie gevestigd kunnen worden, hebben ook invloed op de privacy en kunnen binnen de bandbreedte van de regelgeving van de Wet milieubeheer geluid produceren. Bij een woonfunctie is alleen sprake van hinder in de vorm van stemgeluid en het verblijf van mensen in de tuin. In een bestemmingsplanprocedure wordt geen uitspraak gedaan over de locatie voor de warmtepompen. Dit zal plaatsvinden in de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen. Door initiatiefnemer is aangegeven dat de warmtepompen in de woningen zelf worden aangebracht (dus inpandig). Wanneer briefschrijven van oordeel is dat door de woningen en/of de situering van de woningen in planologische zin schade wordt geleden kan in het kader van de herziening van het bestemmingsplan een aanvraag voor planschade worden ingediend indien bij de gemeente na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. b. De planopzet voor de woningen is beoordeeld door een stedenbouwkundige en voor advies voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. In principe is
--	--	--	--

		door het gedeeltelijk te draaien. Hierdoor wordt een situatie gecreëerd waarin zo min mogelijk overlast en inkijk ontstaat bij aanliggende percelen. 5. Het parkeren in de IJssellaan is een ramp en levert onveilige situaties op. In het plan is hiermee geen rekening gehouden. De vraag van briefschrijver is of er geen mogelijkheid is om het plan zo in te richten dat de bewoners van de nummers 26, 24a, 20 en 18 door middel van aansluitingen in de achtertuin kunnen parkeren. 6. Grondwerk: a. Vanwege de uit te voeren sanering zal er veel transport gaan plaatsvinden. Het gaat volgens het milieutechnisch rapport om 3.000 tot 4.500 m². Uitgaande van 1 meter diepte is dit minimaal 3.000 m³. b. Er wordt nergens over de uitleveringsfactor van +/- 30% gesproken. Dit betekent veel meer volume aan grond en dus extra transport. c. Niet duidelijk is of sprake is van een voorbelasting van het hele terrein. Dit heeft zeer veel transportbewegingen tot gevolg. Zoals nu is	ingestemd met de planopzet dat zich kenmerkt doordat een as zich oost-west manifesteert over de kavel met een kleine doorkijk naar het open gebied. Deze as heeft aftakkingen en vormt het centrale deel van het gezamenlijk erf. In de huidige opzet wordt het beste aangesloten bij de half open bebouwingsstructuur van een boerenerf. Gedeeltelijk draaien van het woningenblok draagt niet bij aan de erfbeleving en heeft slechts enig effect op mogelijke inkijk en overlast. 5. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij een bouwplan alleen rekening behoeft te worden gehouden met de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan hierbij buiten beschouwing worden gelaten. Voor een toelichting op het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt verwezen naar het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is onderzocht of een wijziging van de planopzet mogelijk is zodanig dat de parkeer- en uitwijkmogelijkheid gehandhaafd kan blijven. Met de nieuwe inrichting is tevens ruimte voor een passeerhaven aan de IJssellaan. Er wordt voldaan aan de parkeernormen. In de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst wordt een aanleg- en instandhoudingsplicht opgenomen voor de parkeerplaatsen op particuliere percelen. Het realiseren van aansluitingen om in achtertuinen van de woningen IJssellaan 26, 24a, 20 en 18 te parkeren, is alleen al vanwege eigendommen van derden niet mogelijk en niet wenselijk. 6. a.b. Een tijdelijke bouwweg wordt gerealiseerd voor de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. Hiermee worden niet onderheide woningen aan de zuidzijde van de IJssellaan ontzien van trillingen en treedt door de grotere afstand tussen vrachtovervoer en woningen, minder geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor omwonenden. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is voldoende geborgd dat de IJssellaan wordt ontzien van vrachtoverkeer door bouwactiviteiten. c. Het te ontwikkelen gebied wordt niet opgehoogd en ook niet voorzien van een voorbelasting. Het bestaande maaiveld wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Alleen zal het gebied waar nodig worden geëgaliseerd. Dit betekent dat het ontwikkelgebied
--	--	---	---

		voorgenomen gaat de IJssellaan als bouwweg dienen. Dit is absoluut niet mogelijk.	in zijn geheel niet op eenzelfde maaiveldhoogte wordt gebracht, één en ander om zoveel mogelijk zetting te voorkomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering, en naar inspraakreactie 3 onder punt 4.
7.	4 januari 2022	1. Verkeersbewegingen a. Briefschrijver is gebleken dat geen enkel onderzoek is gedaan door de gemeente/ontwikkelaar met betrekking tot de verkeersbewegingen in het verleden ten gevolge van de huidige bedrijfsbestemming. b. De verkeersbewegingen van de bedrijfsvoering beperken zich al vele jaren tot twee vrachtwagenbewegingen en twee personenbusjes per dag. De directie van toentertijd gaf opdracht om stapvoets door de straat te rijden in verband met de	1. a. Om een volledig inzicht te krijgen van de effecten van de verkeersbewegingen na de realisatie van de woningen in relatie tot de (feitelijke en maximaal toegestane) bedrijfsactiviteiten is op te merken dat er een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk verkeerskundig bureau (DTV Consultants d.d. 18 maart 2022). Wat betreft de verkeersbewegingen van het voormalige ter plaatse gevestigde bedrijf kan worden opgemerkt dat er een verschil bestaat tussen de maximale bedrijfsmatige invulling van de locatie binnen de geldende bestemmingsplanregels en milieuregels en de (mondelinge) afspraken tussen de firma Bos en omwonenden. Beide situaties wegen mee in de beoordeling van de planontwikkeling. Indien ter plaatse immers geen functiewijziging naar een minder intensieve gebruiksfunctie wordt bewerkstelligd, dan kan een nieuw bedrijf zich vestigen. Een gemiddeld bedrijf met een oppervlakte van 1.530 m² zal naar verwachting 82,2 verkeersbewegingen aantrekken per etmaal. De huidige woningen aan de IJssellaan trekken ongeveer 284 verkeersbewegingen aan. Door de realisatie van extra woningen aan het bebouwingslint zal een toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen op de IJssellaan. Verkeersbewegingen afkomstig van woningen bestaan hoofdzakelijk uit bewegingen van licht verkeer. In de nieuwe situatie zullen naar verwachting circa 450 verkeersbewegingen plaatsvinden van voornamelijk personenwagens. Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er in de beoogde situatie sprake zal zijn van een verkeerskundig (verkeerscapaciteit en verkeersveiligheid) aanvaardbare situatie b. Hetgeen is afgesproken tussen het bedrijf en de bewoners is niet maatgevend voor een nieuw bedrijf. Deze onderlinge mondelinge afspraken zijn niet vastgelegd voor een eventuele nieuwe bedrijfsmatige gebruiker van het perceel. In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen van licht verkeer toenemen. Echter niet zodanig dat sprake zal zijn van een verkeerskundig onveilige of overbelaste situatie.

		veerkeersveiligheid. De slappe ondergrond en bijbehorende trillingen, parkeerdruk en verkeersveiligheid zijn altijd een punt van aandacht geweest bij deze verkeersbewegingen. c. Tijdens de online-bijeenkomst zijn zaken omgedraaid door te stellen dat het zware verkeer door de invloed van het project IJsselgaarde substantieel afnemen. Dit is te algemeen gesteld en is geen juiste voorstelling van zaken. d. briefschrijver is niet tegen veranderingen en/of tegen woningbouw. Het aantal woningen, het concept boeren-erf en de hierin misplaatste stelling dat dit plan past in het groene buitengebied, leveren bij briefschrijver en veel medebewoners onrust en vragen.	Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. c. In de beoordeling weegt mee dat de huidige (vracht)wagenbewegingen zullen vervallen door het ontwikkelen van woningen en dat er zich geen nieuw bedrijf met nieuwe verkeersbewegingen van vrachtverkeer zal vestigen. d. In de onderhavige situatie gaat het om het transformeren van een bedrijfsbestemming naar wonen. Het huidige bedrijfsterrein ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De bedrijfsbebouwing en bedrijfsopslag maakt plaats voor een woonfunctie die de bouw van 31 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu (rijenpatroon, geschakelde en vrijstaande woningen) mogelijk maakt. Hierbij is het gezamenlijke erfconcept uitgangspunt waarbij tevens ruimte in de vorm van groen wordt gerealiseerd met een uitzichtpunt richting het open weidegebied. Niet wordt ingezien dat de nieuwe ontwikkeling qua variatie in woningaanbod en qua maat en schaal in relatie tot het bestaande bebouwingslint met ook tweedelijs bebouwing van de IJssellaan niet passend zou zijn bij de bestaande dorps karakteristiek. De briefschrijver heeft kennelijk een andere beeldvorming bij het concept 'boeren-erf'. De planopzet kenmerkt zich doordat een as zich oost-west manifesteert over de kavel met een kleine doorkijk naar het open gebied. Deze as heeft aftakkingen en vormt het centrale deel van het gezamenlijk erf, waarbij de woningen een architectonische vormgeving/uitstraling van landelijke bebouwing krijgen. Dit vormt het (boeren)erf. Met de realisatie van woningen is zoveel mogelijk aangesloten op het bestaande dorps karakter. Meegewogen is ook dat de huidige maatschappelijke opgaven een benutting vragen van het beschikbare bebouwbare gebied om te kunnen voorzien in voldoende woningen. Met het huidige concept wordt een balans nagestreefd tussen behoud van het dorps karakter door de realisatie van grondgebonden woningen met tuin in een landelijke bouwstijl in een groene omgeving en het zo volledig mogelijk benutten van de capaciteit binnen bestaand stedelijk gebied. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder C. Woningdichtheid.
--	--	--	--

		2. Planvorming a. Algemeen gesteld gelden de volgende toetsingscriteria bij bouwaanvragen in de afgelopen jaren binnen de gemeente Ouderkerk: ✓ Past het nieuwe plan in de omgeving (volume bouwplan); ✓ Goothoogten in relatie tot aangrenzende percelen enz. ✓ Participatie bewoners ✓ Verkeerveiligheid b. In de ontsluiting van het beoogde plan is een woning met een volume van 960 m3 opgenomen. Mogelijkheden voor een kelder zijn niet bekend. De bouw hiervan (gelet op de toegestane hoogte en inhoud) verhoogt het risico op aangrenzende percelen. Het voorstelde volume van de boerdette is disproportioneel in formaat en positie in het straatbeeld en leidt tot precedentwerking bij toekomstige aanvragen. Briefschrijver verzoekt bij de entree van het project een andere invulling te geven, passend in het historische straatje van de IJssellaan.	Het bestemmingsplan geeft invulling aan de geldende ruimtelijke beleidsdoelstellingen. Wat betreft de stedenbouwkundige en architectonische vertaling hiervan op de locatie heeft de gemeente enige beleidsvrijheid. 2. a en b. Bij aanvragen die worden ingediend worden de van toepassing zijnde aspecten in het kader van de ruimtelijke ordening en leefomgeving betrokken en vindt er een afweging plaats. In de onderhavige situatie gaat het om het transformeren van een bedrijfsbestemming naar wonen. Het huidige bedrijfsterrein ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De bedrijfsbebouwing en bedrijfsopslag maken plaats voor een woonfunctie die de bouw van 31 woningen in een dorps woonmilieu (rijenpatroon, geschakelde en vrijstaande woningen) mogelijk maakt. Met de beoogde stedenbouwkundige invulling en het bijbehorende woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan de doelstellingen zoals vastgelegd binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie Krimpenerwaard (2021), het welstandsbeleid ('Nota ruimtelijke kwaliteit Krimpenerwaard 2017') en de herziening Omgevingsverordening Zuid-Holland (2 februari 2022). Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder C. Woningdichtheid. Het welstandsbeleid voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is vastgelegd in de 'Nota ruimtelijke kwaliteit Krimpenerwaard 2017' (vastgesteld december 2016). Nieuwe ontwikkelingen vervangen zo veel mogelijk de bestaande functies en bebouwing. Tevens dient nieuwe bebouwing de lokale identiteit te versterken door onder meer een passende korrelgrootte en ordening van bebouwing binnen percelen en behoud van het contrast en zichtrelatie met het open landschap. Bebouwing in het deelgebied van de Hollandse IJssel (gebied 2B) dient daarbij volgens de richtlijnen individueel onderscheidend te zijn met een eenvoudige opbouw. Dit betekent op kavelniveau onder meer een duidelijk onderscheid tussen hoofdmassa, uitbreidingen en bijgebouwen. De bebouwing heeft een landelijk, dorps karakter en het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. Kelders zijn niet toegestaan. De toegepaste goothoogte van het dakvlak voor de nieuwe rij- hoek-, en tussenwoningen bedraagt aan de straatzijde in hoofdzaak 4,5 meter. Voor de vrijstaande woningen aan de achterzijde van het plangebied wordt een goothoogte van maximaal 6 meter aangehouden. Het geldende bestemmingsplan staat binnen een woonbestemming een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter toe. Met de beoogde goothoogte van maximaal 4,5 meter (straatzijde) en maximaal 6 meter (achterzijde) en bouwhoogte van 10 meter worden weliswaar ruimere maten gehanteerd. Aangezien de nieuwe
--	--	--	---

		bebouwing op enige afstand achter de bestaande lintbebouwing wordt gerealiseerd, wordt de grotere maatvoering als passend binnen de omgeving beschouwd. Het stedenbouwkundig plan is stedenbouwkundig beoordeeld en heeft in principe de instemming van de Commissie ruimtelijke kwaliteit (vergadering commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 21 maart 2022). De voorgestane ontwikkeling en het concept van een 'boerenerf' wordt in stedenbouwkundig zin qua inrichting en bouwstijl aangemerkt als passend op de vrijkomende bedrijfslocatie met een oppervlakte van een kleine hectare. Zie ook de beantwoording onder punt 1d. Met de beoogde stedenbouwkundige inrichting is sprake van een passende ontwikkeling die verenigbaar is met de bestaande bebouwde omgeving <i>Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van in het bestemmingsplan inzake de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, en het verwijderen van de mogelijkheid voor kelders onder gebouwen.</i> 3. Verkeerssituatie IJssellaan a. Gelet op de huidige situatie c.q. afmeting van de IJssellaan is er noodzaak tot passeerhavens. Momenteel kan dit met enige aanpassing op de inrit naar het huidige bedrijfsterrein. Bij de planvorming zoals voorligt is dit in de toekomst niet meer mogelijk. Zelfs twee (kleine) personenauto's kunnen elkaar niet passeren als de straat met geparkeerde auto's staat. b. De parkeernorm voor 31 nieuwe woningen is te minimaal uitgerekend. Onderzoek hierna is gewenst aangezien de gestelde parkeernorm helaas in de praktijk altijd overschreden wordt. c. Bovendien is er de vrijheid in de keuze van bewoners van de vrijesector woningen om te parkeren op algemene parkeerplaatsen. Hiermee zal een uitgerekende norm passend in wetgeving onjuist worden gedefinieerd. Bekend is dat vooraf een verplichting wordt opgelegd aan de ontwikkelaar, zodat de vrijesector woningen in de verkoop gaan met de verplichting op eigen grond	3. a. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is onderzocht of een wijziging van de planopzet mogelijk is zodanig dat de parkeer- en uitwijkmogelijkheid gehandhaafd kan blijven. Dit onderzoek heeft erin geresulteerd dat aan de entreezijde van het te ontwikkelen gebied een open structuur is voorzien met parkeergelegenheid. De vrijstaande woning waar de briefschrijver naar verwijst is komen te vervallen. De nieuwe parkeergelegenheid zal worden ingekleed met een groene inrichting. Met de nieuwe inrichting is tevens ruimte voor een passeerhaven aan de IJssellaan. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. b. en c. Met betrekking tot de toe te passen parkeernorm is een verkeerskundig advies uitgebracht. Aangegeven is dat de parkeervraag op het maatgevende moment 56 parkeerplaatsen is. In het voorontwerp bestemmingsplan is van een minder aantal uitgegaan. Hierbij mogen parkeerplaatsen op eigen terrein worden betrokken bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Naar aanleiding van de inspraakreacties, ook op andere punten, heeft initiatiefnemer de planopzet gewijzigd, waardoor in 59 parkeerplaatsen wordt voorzien. In de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst wordt een aanleg- en instandhoudingsplicht opgenomen voor de parkeerplaatsen op de particuliere percelen.
--	--	--	--

	te parkeren. Dit deel van het perceel wordt veelal gebruikt voor uitbreidingen en andere voorzieningen. d. Het voorliggende plan heeft geen eigen ontsluiting en betekent dus dat alle verkeer via de IJssellaan en de verkeersgevaarlijke op- en afritten dienen plaats te vinden. De toename van de verkeersbewegingen mag niet worden vertroebeld doordat enkele woningen die zijn gevestigd aan IJsseldijk Noord maar in feitelijke zin aan de IJssellaan staan, niet worden meegerekend. De huidige IJssellaan is nu al overbelast met veel geparkeerde auto's zowel overdag als in de avonduren. 4. Impact op huidige bebouwing tijdens de bouwactiviteiten a. De woning van briefschrijver (en ook andere woningen) staat op staal (niet onderheid), Andere woningen zijn gefundeerd op palen (houten palen met betonopleggers). Bouwverkeer dat totaal over de IJssellaan zal gaan, is ontoelaatbaar, ongewenst en brengt onbeheersbare risico's met zich mee. b. Trillingen door zwaar bouwverkeer hebben bewezen negatief effect op de funderingen op staal en op draagkracht van houten paalfunderingen. Gelet op de leeftijd van de meeste woningen aan de IJssellaan zal de kwaliteit van de palen, fundering en het casco beschadigd raken door het intensieve zware verkeer. Het is noodzakelijk om hier vooraf nader onderzoek te verrichten en alternatieven worden	In de beoogde situatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden. Er is geen sprake van een vergroting van een bestaand tekort. d. Voor wat betreft de verkeersbewegingen na de realisatie van de woningen is op te merken dat er een verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk verkeerskundig bureau (DTV Consultants d.d. 18 maart 2022). Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe situatie leidt tot een toename van de te verwachten verkeersstromen. Door het verdwijnen van de huidige bedrijfsbestemming verdwijnt voor de lange termijn ook het bedrijfsmatige vrachtverkeer uit de IJssellaan. Op basis van de lage snelheid, voldoende zicht op andere weggebruikers en de herkenbare inrichting van de IJssellaan als erftoegangsweg, wordt de nieuwe situatie als verkeerskundig inpasbaar beoordeeld. De toename van hoofdzakelijk licht verkeer door de nieuwe woningen is relatief beperkt. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat er sprake zal zijn van een verkeerskundig aanvaardbare situatie wat betreft de verkeerscapaciteit en de verkeersveiligheid. 4. a. Een tijdelijke bouwweg wordt gerealiseerd voor de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. Hiermee worden niet onderheide woningen aan de zuidzijde van de IJssellaan ontzien van trillingen en treedt door de grotere afstand tussen vrachtvervoer en woningen, minder geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor omwonenden. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is voldoende geborgd dat de IJssellaan wordt ontzien van vrachtverkeer door bouwactiviteiten b. en c. De inspraakreacties geven als gevolg van de bijzondere situatie ter plaatse aanleiding om in de regels van het bestemmingsplan een aantal bepalingen op te nemen waarmee de belangrijkste randvoorwaarden voor een aantal uitvoeringsaspecten vooruitlopend op de omgevingsvergunningaanvraag worden geborgd. In het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering, is een toelichting gegeven.
--	---	---

		besproken (gemeente, bewoners en ontwikkelaar). Voor de gemeentelijke besluitvorming dient er een onafhankelijk rapportage te worden ingepast. c. Nulmetingen en beloften van bouwer/ontwikkelaar zoals is toegelicht zijn niet afdoende. Bij schade aan percelen ontstaat een juridisch traject tussen verzekeraar en veroorzaker waarin in de praktijk eigenaren vaak de onderliggende partij zijn. De rol van de gemeente aanzienlijk van belang. De gemeente heeft hier een bestuurlijke positie en plicht: het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Briefschrijver rekent er op dat de gemeente zijn verantwoordelijke zal nemen in het beschermen van de huidige bewoners en hun belangen en wacht deze besluitvorming af. d. Briefschrijver verzoekt de gemeente om een tijdelijke bouwweg als verplichting in te brengen bij de ontwikkelaar (gewijzigde plannen), ter voorkoming van schade aan de bestaande woningen en infrastructuur. Hierbij dient een onderzoek plaats te vinden naar de mogelijkheden voor een ontsluiting via het terrein van de IJssbaan en/of te onderzoeken of dit kan via een tijdelijke bouwweg langs de begraafplaats met ontsluiting op de Lageweg. Zeker nu het hoogheemraadschap de mogelijke bouwweg tegen de waterkering van de Hollandsche IJssel afwijst, zal dit op een andere positionering van de ontsluiting ten behoeve van dit project ook gelden. e. Met het accepteren van de IJssellaan als bouwweg is voorbijgegaan aan de risico's op schade, ongelukken, opstoppen en overlast voor bewoners.	Door het borgen van de funderingstechniek in het bestemmingsplan heeft de gemeente een (pro-)actieve rol in de uitvoering van de bouw- en sloopwerkzaamheden. Binnen het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. Hiermee wordt binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd dat schade of onveilige situaties als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden voorkomen d. en e. Een tijdelijke bouwweg wordt gerealiseerd voor de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. Hiermee worden niet onderheide woningen aan de zuidzijde van de IJssellaan ontzien van trillingen en treedt door de grotere afstand tussen vrachtovervoer en woningen, minder geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor omwonenden. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt nader toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is voldoende geborgd dat de IJssellaan wordt ontzien van vrachtoverkeer door bouwactiviteiten
--	--	---	---

	5. Grondwaterstanden: a. De huidige bedrijfslocatie is zwaar vervuild met zware vervuilingen, welke ook in het grondwater aanwezig zijn. Sanering is een noodzaak bij het realiseren van woningbouw. Gelet op de natuurlijke waterstanden en het huidige peil van het maaiveld zal er zwaar tot diep moeten worden afgegraven. Bronbemaling zal dan als eerste plan worden ingebracht. b. Vanwege de situatie dat een deel van de nieuw te bouwen woningen (zeer) dicht bij aangrenzende panden/woningen zijn gesitueerd, zal het grondwater ook onder deze percelen/panden/woningen aan de IJssellaan worden onttrokken. c. De korrel/waterspanning onder woningen op staal zal wijzigen in structuur waardoor er verzakkingen, scheuren en ongelijkmatige zetting kan optreden die schade aan het casco geven. Ook paalfunderingen welke voor een deel op stuit en/of op kleef staan verliezen aan draagkracht met de bijbehorende risico's en schadebeeld. d. Het aspect 'grondwaterstanden' dient de volle aandacht te hebben van de gemeente bij het	5. a. Van belang is dat de noodzakelijke sanering van de ondergrond op een verantwoorde wijze plaatsvindt. De inspraakreacties hebben er toe geleid om afspraken hieromtrent (ook) op te nemen in het bestemmingsplan. Het toezicht op de werkzaamheden vindt echter plaats binnen het kader van de saneringsbeschikking op basis van de Wet bodembescherming. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder D. Bodemsanering. Op 7 april 2022 heeft initiatiefnemer een fysieke informatiebijeenkomst belegd, waarin onder andere de gewijzigde planopzet, de inrichting van de openbare ruimte, de bereikbaarheid en het parkeren, is besproken. Hierbij is tevens een toelichting gegeven over de wijze van sanering en de wijze waarop afvoer van de bodemverontreiniging zal worden uitgevoerd b. De vrijstaande woning die geprojecteerd was in de lintbebouwing van de IJssellaan vervalt. Hiermee komen de nieuw te bouwen woningen op een grotere afstand van de bestaande woningen gesitueerd. Er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats waardoor de kans dat schade optreedt klein is. Uit het actuele bodemonderzoek en het saneringsbesluit voor de locatie blijkt dat er sprake is van een noodzaak tot sanering en dat deze op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Binnen de kader van het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. c. Het aspect van korrel/waterspanning bij de bestaande woningen zou kunnen gaan spelen als de grondwaterstand wijzigt (afname waterspanning is toename korrelspanning en dit leidt tot zettingen). Dit is in de onderhavige situatie niet aan de orde omdat de grondwaterstand niet wijzigt, ook niet tijdelijk als gevolg van bemaling. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, zal aan de hand van (sonderings)onderzoeken de heitechniek worden bepaald. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bouwtechnische staat van de bestaande woningen en andere opstallen. Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering. Hiermee wordt het zoveel mogelijk voorkomen van schade aan eigendommen voldoende geborgd binnen de kaders van het bestemmingsplan. d. In het kader van de opstelling van het saneringsplan en de daarbij beoordeelde bodemonderzoeken is uit de meest recente hoogtemetingen gebleken dat het
--	--	---

		beoordelen van het voorliggende bestemmingsplan. Aanvullend wordt verzocht om de risico's bij sanering van de spotuitvloeiing van vervuild grondwater door grondroeringen, peilverlaging en perforatie van sluitlagen in kaart te brengen en hierdoor uitbreiding van reeds lang vervuilde spot te voorkomen door verspreiding van vervuild grondwater. 6. Communicatie: a. Door de Coronamaatregelen is het momenteel (nog) niet mogelijk om in een constructief overleg tussen de gemeente, omwonenden en belanghebbenden in gesprek te gaan om te komen tot een passende oplossing. b. In de online-bijeenkomst bleek dat binnen het projectteam geen enkele concrete kon worden beantwoord. Dit geeft geen vertrouwen dat de gestelde vragen schriftelijk zullen worden beantwoord of dat de vragen van bewoners te vroeg zijn gesteld om te beantwoorden. Mogelijkheden worden nog onderzocht met betrekking tot de ontsluiting. Heimethoden zijn nog niet bekend. Bij verkeersbewegingen in het kader van de voormalige bedrijfsvoering worden onjuiste uitgangspunten gepresenteerd. Over de huidige verkeersbewegingen is geen inzicht.	grondwater naar verwachting onder de ontgravingsdiepte zit en dus geen bemaling noodzakelijk is. Mocht bemaling wel noodzakelijk zijn dat zal dit minimaal zijn. Het zal dan gaan om het droogpompen van de locatie op hemelwater (regen) dat niet direct weg kan lopen. Hierbij wordt opgemerkt dat bemalingswater op zich niet verontreinigd is, maar niet voldoet aan de lozingseisen. Voorafgaande aan lozing moet het water ontdaan worden van o.a. zwevende stof, hetgeen naar alle waarschijnlijkheid met een bezinker zal plaatsvinden. Geen sprake is dus van spotuitvloeiing van vervuild grondwater. Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder D. Bodemsanering. Uit het verrichte bodemonderzoek en het saneringsbesluit voor de locatie blijkt dat er sprake is van een noodzaak tot sanering en dat deze op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Binnen de kader van het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. 6. a.b. Het is juist dat op onderdelen nog geen (afdoende) antwoord kon worden gegeven. Onderkend wordt dat meer duidelijk omtrent de ontwikkelings- en uitvoeringsfase noodzakelijk en gewenst is voor de bewoners in de (directe) omgeving van het te ontwikkelen gebied. Hiervan is goede nota genomen door de gemeente en initiatiefnemer. De opmerkingen en inspraakreacties zijn serieus genomen en daar waar nodig en gewenst verder uitgewerkt en is er (nader) onderzoek uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven de omwonenden op de hoogte te houden van vervolgstappen. Inmiddels heeft op 7 april 2022 een fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, waarin ruimte was voor het stellen van vragen en het geven van een toelichting op het aangepaste plan. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat op de website IJsselgaarde.nl beschikbaar wordt gesteld. Dit onderdeel van de inspraakreactie is nader toegelicht in het algemeen deel onder A. Participatie in inspraak en B. Belangen bewoners/omwonenden. Tevens wordt verwezen naar inspraakreactie 3 onder de punten 1 en 2. Er zal op een gedegen wijze worden zorggedragen om eventuele overlast tijdens sanerings- en bouwwerkzaamheden te beperken. Hierbij is zeker ook oog over de funderingsconstructies van de bestaande woningen. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt voor het beperken van overlast in de bouwfase. De zorgen van omwonenden die zijn geuit in inspraakreacties en de bijzondere situatie ter plaatse, hebben er toe geleid om de belangrijkste randvoorwaarden voor de bouw in het bestemmingsplan op te nemen. Eén en ander met het oog om de
--	--	---	--

		c. Groenrand blijft behouden of wordt verwijderd ? In het flora en fauna-onderzoek is het uitgangspunt dat de huidige groenstrook intact blijft maar knotwilgen zijn het uitgangspunt...?	belangen van de omwonenden op diverse punten planologisch juridisch zoveel mogelijk te borgen. De gedetailleerde technische uitvoeringsaspecten, waaronder de funderingstechniek, worden niet uitputtend geregeld in een bestemmingsplan. De fundering van de woningen zal nader worden uitgewerkt in het kader van de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen slechts wordt verleend indien is aangetoond dat bij de bouwwerkzaamheden geen ontoelaatbare trillingen veroorzaken, bijvoorbeeld door toepassing van trillingsarme heitechnieken. Ten opzichte van het voorontwerpplan zijn een aantal aanpassingen gedaan en zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Behalve een aanvullend bodemonderzoek en aanvullend flora- en faunaonderzoek, is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en is het stedenbouwkundig planopzet aangepast. De aanleg en instandhouding van de nieuwe groenstructuur wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting. De aanpassing aan de aangepaste planopzet is vertaald in de inrichtingstekening, verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Aanvullende onderzoeken worden aanvullend beoordeeld door de desbetreffende bevoegde gezagen. Er is een besluit genomen op het saneringsplan voor de locatie. Gedurende de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure zijn verschillende gelegenheden beschikbaar gesteld aan alle geïnteresseerden om een reactie te geven. De reacties hebben geleid tot diverse aanpassingen aan het bestemmingsplan. Uit de aanvullende beoordelingen blijkt voorts dat er sprake is van een stedenbouwkundig en milieukundig inpasbare ontwikkeling. c. In de voorbereiding van het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van het behoud van de huidige bomen. Het behoud van de bomen is echter niet haalbaar gebleken onder andere in verband met de uitvoering van grondwerkzaamheden. Het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek is op dit onderdeel geactualiseerd. In het aanvullende onderzoek zijn ook de aanleg van de tijdelijke bouwweg, de te slopen schuur op het perceel IJsseldijk Noord 298 en de grondwerkzaamheden betrokken. Aanvullend is ecologisch onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van roofvogels, het belang van de bomen voor roofvogelpopulaties, de rugstreeppad en de kerkuil (nestkast in de te slopen schuur). De rugstreeppad is aangetroffen in de sloten om het plangebied. Gezien de beschermde status van deze soort zal een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming en zal een verlies aan habitat worden gecompenseerd door de aanleg van een
--	--	--	--

		d. Met het niveau van beantwoording op vragen door het projectteam is duidelijk geworden dat alles is gedaan om het plan presentabel te maken. Zonder gedegen onderzoek en alternatieve mogelijkheden voor oplossingen om de risico's voor bestaande bebouwing, verkeersoverlast en bestaande gebiedsstructuur te beperken of uit te sluiten. e. De stelling van het bouwteam dat de vriendelijke bouwvolumes van het voorliggend plan met één van de grootste woningen van Ouderkerk in één van de kleinste straatjes, een harmonieus passend beeld geeft in de omgeving, benadrukt dat er geen kennisspecificatie is opgedaan van de bestaande locatie. Briefschrijver verzoekt om heroverweging van het voorliggende plan op de volgende onderdelen: - het op een geheel andere wijze vorm geven van het voorgestelde aantal woningen, het bouwvolume van de woning aan de IJssellaan en de ontsluiting van de bouwlocatie; - het laten uitvoeren van onderzoek naar individuele fundering, onderzoek te doen op invloed van trillingen, grondwateronttrekkingen en verkeersveiligheid; - voordat over het voorontwerp-bestemmingsplan besluitvorming plaatsvindt, het aan de projectontwikkelaar verstrekken van	natuurvriendelijke oever. Het Flora en Fauna onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Verwezen wordt voorts naar inspraakreactie 4 punt 7. d. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 1, onder a.b. e. De bestaande woningen aan de IJssellaan zijn in de loop van de decennia perceelsgewijs gerealiseerd. De beoogde woningen in het plan IJsselgaarde worden opgericht om invulling te geven aan de (grote) actuele woningvraag op basis van de huidige woonbehoeften en duurzaamheidsvereisten. Dit houdt in dat de woningen worden gerealiseerd op kleinere percelen en met een groter gebruiksoppervlak dan bij de bestaande percelen het geval is. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder C. Woningdichtheid en inspraakreactie 7 punt 1d. Het bestemmingsplan geeft invulling aan de geldende ruimtelijke beleidsdoelstellingen. Met de beoogde stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is sprake van een passende maat en schaal op basis waarvan op een aanvaardbare manier wordt aangesloten op de bestaande bebouwde omgeving Bij de beantwoording van vorengenoemde punten is ingegaan op de verzoeken zoals genoemd onder a t/m d. Met betrekking tot onderdeel b. is aanvullend het volgende op te merken. Onderzoek vooraf naar de individuele funderingen vindt niet plaats, maar wel wordt een nulmeting uitgevoerd. Dit betekent dat een bouwkundige opname per woning wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau, met ondertekening door beide partijen (eigenaar pand en initiatiefnemer). Daarnaast worden de woningen voorzien van een trillingsmeter. Er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats waardoor de kans dat schade optreedt klein is. Qua verkeersveiligheid wordt een bouwweg aangelegd waardoor, naast het voorkomen van trillingen, ook de verkeersveiligheid niet in gedrang komt als gevolg van vrachtverkeer.
--	--	---	--

		uitgangspunten over bouwmethode van de woningen rekening houdend met de invloed op de directe aangrenzende percelen; d. het opstarten van een participatietraject door het ondoordachte plan met onvoldoende gebiedskennis terug te leggen bij de ontwikkelaar en een nieuw traject te starten. Briefschrijver spreekt vervolgens de hoop uit dat de bewoners positief kunnen bijdragen aan de invulling van de toekomstige bouwlocatie en een open communicatie tussen de gemeente en bewoners.	
8.	9 januari 2022	1. De geplande parkeergelegenheid van het nieuwbouwproject a. In bijlage 2 van de toelichting wordt vermeld dat er 35 publieke parkeerplaatsen worden gerealiseerd + 8 parkeerplaatsen en 7 garages op eigen terrein (totaal 50 parkeerplaatsen). Uitgegaan is van een minimale parkeernorm (CROW 381). Het parkeerprogramma voldoet niet aan het paraplubestemmingsplan Parkeren. Hierin is aangegeven dat met de gemiddelde factor moet worden gerekend. De parkeerbehoefte wordt onvoldoende binnen het bestemmingsplan opgelost en daarmee afgewenteld op de omgeving, hetgeen de leefbaarheid onder druk zet. b. De noodzaak voor het realiseren van meer dan het minimale aantal parkeerplaatsen is van groot belang vanwege de reeds bestaande parkeerproblematiek aan de IJssellaan in combinatie met een gebrek aan alternatieve vervoerswijzen (bus, trein, metro). De nu in gebruik zijnde parkeerplaats op het terrein van Bos verdwijnen en voor de nieuwe woningen worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd.	1. a. In het voorontwerp-bestemmingsplan is van een minder aantal uitgegaan. In het nieuwe plan is toepassing gegeven aan het parkeerbeleid zoals vastgelegd in het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld 29 januari 2019). Voor de gemeente wordt hiermee de landelijke parkeerkencijfers (CROW- publicatie 381 van december 2018: 'Toekomstbestendig parkeren' van toepassing verklaard). Rekening houdend met het type woningen, de gebiedstypologie en het aanwezigheidspercentage voor bezoekers, is in het nieuwe plan voorzien in 59 parkeerplaatsen (46 openbaar en 13 op particuliere percelen). Er wordt voldaan aan de parkeernormen. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. In de beoogde situatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Er is geen sprake van een vergroting van een bestaand tekort. b. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij een bouwplan alleen rekening behoeft te worden gehouden met de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan hierbij buiten beschouwing worden gelaten. Hoewel de bestaande parkeerproblematiek dus buiten beschouwing kan worden gelaten, wordt naar aanleiding van de inspraakreacties plangebied aan de oostzijde enigszins vergroot en is voorzien in een parkeergelegenheid bij de entree van het te ontwikkelen gebied. Met de nieuwe inrichting is tevens ruimte voor een passeerhaven aan de IJssellaan. Na inrichting wordt de parkeergelegenheid geleverd aan de gemeente en is het daarmee openbaar terrein. Er wordt voldaan

		c. Briefschrijver concludeert dat de leefbaarheid van ondergeschikt belang wordt geacht ten opzichte van het realiseren van zoveel mogelijk woonoppervlak (economisch belang). Briefschrijver attendeert op een fout in bijlage 2: het parkeerprogramma vermeldt twee vrijstaande woningen; het bestemmingsplan gaat uit van drie vrijstaande woningen.	aan de parkeernormen. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid. In de beoogde situatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden. Er is geen sprake van een vergroting van een bestaand tekort. c. In het aangepaste plan zijn twee vrijstaande woningen opgenomen. De vrijstaande woning die gesitueerd is in het bebouwingslint van de IJssellaan vervalt. Ten aanzien van de leefbaarheid en afweging om medewerking te verlenen aan het onderhavige plan kan het volgende worden opgemerkt. Met de beoogde stedenbouwkundige invulling en het bijbehorende woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan de doelstellingen zoals vastgelegd binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie Krimpenerwaard (2021), het welstandsbeleid ('Nota ruimtelijke kwaliteit Krimpenerwaard 2017') en de herziening Omgevingsverordening Zuid-Holland (2 februari 2022). Ten opzichte van het voorontwerpplan zijn een aantal aanpassingen gedaan en zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Behalve een aanvullend bodemonderzoek en een actualisatie van het flora- en faunaonderzoek is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en is het stedenbouwkundig programma aangepast. De aanleg en instandhouding van de nieuwe groenstructuur wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting. De aanpassing aan het programma is vertaald in de inrichtingstekening, verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Aanvullende onderzoeken worden aanvullend beoordeeld door de desbetreffende bevoegde gezagen. Er is een besluit genomen op het saneringsplan voor de locatie. Uit de aanvullende beoordelingen blijkt dat er sprake is van een stedenbouwkundig en milieukundig inpasbare ontwikkeling. <i>Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</i> - <i>De toelichting, regels en verbeelding zijn aangepast op basis van het actuele woningbouwprogramma waarbij één vrijstaande woning is komen te vervallen en het aantal parkeerplaatsen is aangepast</i>
--	--	--	---

	2. Ernstig vervuilde grond a. In het uitgebrachte verkennende onderzoeksrapport zijn ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen met hoge concentraties giftige zware metalen, minerale olie, PCB's en asbest van 3.000 – 4.500 m3. Deze grond moet worden. Daarnaast geeft het rapport aan dat sprake is van licht verhoogde concentraties barium in het grondwater. Dit houdt in dat waarschijnlijk uitloging heeft plaatsgevonden. Gezien de vervuilde staat van het perceel is het zeer wel mogelijk dat de bariumvervuiling van antropogene bron is. b. Het is voor briefschrijver en de overige bewoners niet duidelijk op welke wijze de sanering en wanneer gedetailleerd vervolgonderzoek zal plaatsvinden en op welke wijze de resultaten gecommuniceerd worden inclusief mogelijke risico's voor de omgeving en het milieu. Briefschrijver maakt zich ernstig zorgen over de gezondheid van de bewoners omdat het om een grote hoeveelheid zwaar vervuilde grond gaat die langs de voordeuren afgevoerd moet worden. 3. Ontsluiting bouwverkeer voor sanering, bouwrijp maken en bouwwerkzaamheden a. De IJssellaan zal gebruikt gaan worden als ontsluiting van al het bouwverkeer. Het gat dat door de sanering van de vervuilde grond ontstaat zal met schone grond moeten worden opgevuld. Volgens de toelichting (hoofdstuk 4.8 Water) op het voorontwerp-bestemmingsplan worden de nieuwe woningen op hetzelfde peil gebouwd als de omliggende percelen. Totale af-	2. a.b. Van belang is dat de noodzakelijke sanering van de ondergrond op een verantwoorde wijze plaatsvindt. De inspraakreacties hebben er toe geleid om afspraken hieromtrent (ook) op te nemen in het bestemmingsplan. Het toezicht op de werkzaamheden vindt echter plaats binnen het kader van de saneringsbeschikking op basis van de Wet bodembescherming. Met betrekking tot een licht verhoogde concentratie barium (saneringsplan) is op te merken dat het gaat om een kleine overschrijding van de streefwaarde. Gelet op het feit dat het perceel licht puinachtig is, is het onwaarschijnlijk dat sprake is van bariumvervuiling afkomstig van een antropogene bron. In het uitgevoerde nadere bodemonderzoek (mei 2022) uitgevoerd in het kader van het saneringsplan, is een sterk verhoogde concentratie barium in het grondwater ter hoogte van de loods aangetroffen. Uit de boorstaat van boring 102, die is afgewerkt met een peilbuis, blijkt dat het een zanderige opbouw kent waar geen bodemvreemd materiaal zoals puin aanwezig is. Daarom wordt dit als een natuurlijk verhoogde concentratie beschouwd. Op 7 april 2022 heeft initiatiefnemer een fysieke informatiebijeenkomst belegd, waarin onder andere de gewijzigde planopzet, de inrichting van de openbare ruimte, de bereikbaarheid en het parkeren, is besproken. Hierbij is tevens een toelichting gegeven over de wijze van sanering en de wijze waarop afvoer van de bodemverontreiniging zal worden uitgevoerd. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder D. Bodemsanering. Uit het actuele bodemonderzoek en het saneringsbesluit voor de locatie blijkt dat er sprake is van een noodzaak tot sanering en dat deze op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden. 3. a. Voor de beoordeling van de verkeerssituatie kan onderscheid gemaakt worden tussen de (tijdelijke) verkeersbewegingen van hoofdzakelijk grootverkeer als gevolg van de sanerings- bouwwerkzaamheden en de verkeersbewegingen van hoofdzakelijk licht verkeer in de gebruiksfase na realisatie van de woningen. In het algemeen deel onder E. Ontsluiting via IJssellaan en F. Verkeerveiligheid wordt dit onderdeel van de inspraakreactie nader toegelicht. Bekend is dat het grondwaterpeil ca. 1,2 meter onder het bestaande maaiveld ligt. Dit komt overeen met de gewenste drooglegging van de nieuw te bouwen woningen. Het vloerpeil van de nieuwe woningen komt ongeveer op het huidige maaiveldniveau
--	--	---

	en aanvoer bedraagt ca. 17.000 m3 grond. Dit leidt tot onveilige verkeerssituaties. b. Briefschrijver wil informatie over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het feit dat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden in de directe omgeving van bestaande woningen. Deze zijn niet onderheid, uit een bouwjaar in de periode 1930-1960 en aan te merken als fragiel. Verwezen wordt naar artikel 8.1 van het Bouwbesluit waarin is aangegeven dat de uitvoering van de bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig moet zijn dat een voor de omgeving onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarnaast bepaalt artikel 8.2, lid 1, onder c, dat maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt schade verwacht aan de woningen vanwege heiwerkzaamheden. Briefschrijver verzoekt 'schroefpalen' voor te schrijven om schade te voorkomen. 4. Matige communicatie, informatie en raadpleging van omwonenden. Het lijkt briefschrijver logisch dat, bij een uitbreiding van maximaal 40 woningen in een buurt waarbij het aantal woonadressen wordt	te liggen met marge van 20 cm. Daar waar in de huidige situatie al een overbrugging noodzakelijk is met betrekking tot de omliggende percelen, zal in de nieuwe situatie worden zorggedragen voor een technisch goede aansluiting. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering, en naar inspraakreactie 3 onder punt 4. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is voldoende geborgd dat de IJssellaan wordt ontzien van vrachtverkeer door bouwactiviteiten b. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat voorafgaande aan de werkzaamheden een nulmeting plaatsvindt en dat woningen zullen worden voorzien van een trillingsmeter. Er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats waardoor de kans dat schade optreedt klein is. In het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering is een toelichting gegeven. Binnen het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. Hiermee wordt binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd dat schade of onveilige situaties als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden voorkomen 4. Door de gemeente en ook door initiatiefnemer is goede nota genomen van de door briefschrijver ervaren matige communicatie. Het voornemen was om als gemeente en initiatiefnemer een fysieke informatie-inloop te beleggen, maar dit is vanwege de verscherpte Coronamaatregelen van dat moment niet mogelijk gebleken. In plaats
--	---	---

	verdubbeld, bewoners in een vroegtijdig stadium volledig worden geïnformeerd en betrokken. Dit is tot op heden beperkt tot het strikt noodzakelijke zoals het bekendmaken van het voorontwerp zonder informatie vooraf. Briefschrijver heeft begrepen dat de informatie zelfs een aantal bewoners in zijn geheel niet had bereikt. Voorts gaf de informatiebijeenkomst geen enkel nieuw inzicht buiten hetgeen in het voorontwerp is te lezen. De organisatie van de informatiebijeenkomst bleek van lokale aspecten zoals de slechte bereikbaarheid voor vrachtverkeer, bestaande schade aan de IJssellaan door vrachtverkeer in het verleden en/of de hoeveelheid te saneren grond geen details te kunnen verschaffen. Hiermee wordt de indruk gewekt dat het leefmilieu ondergeschikt is aan het economische belang of dat er niet transparant en open gecommuniceerd wordt. 5. Briefschrijver concludeert dat het voorontwerp-bestemmingsplan niet leidt tot een veilige en leefbare omgeving voor zowel de huidige bewoners als toekomstige bewoners van het nieuwbouwproject. Briefschrijver verzoekt het voorontwerp-bestemmingsplan zoals nu voorligt niet vast te	daarvan is door initiatiefnemer een digitale informatiebijeenkomst belegd. Initiatiefnemer heeft een website geopend voor de planontwikkeling op IJsselgaarde. Het verslag van de digitale informatiebijeenkomst is op deze website beschikbaar. Op onderdelen is in het voorontwerpbestemmingsplan nog geen (afdoende) antwoord gegeven. Onderkend wordt dat meer duidelijk omtrent de ontwikkelings- en uitvoeringsfase noodzakelijk en gewenst is voor de bewoners in de (directe) omgeving van het te ontwikkelen gebied. Hiervan is goede nota genomen door de gemeente en initiatiefnemer. Inmiddels heeft op 7 april 2022 een fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, waarin ruimte was voor het stellen van vragen en het geven van een toelichting op het aangepaste plan. Van deze bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat op de website IJsselgaarde.nl beschikbaar wordt gesteld. Initiatiefnemer heeft aangegeven de omwonenden op de hoogte te houden van vervolgstappen. De opmerkingen en inspraakreacties zijn serieus genomen en daar waar nodig en gewenst verder uitgewerkt en is er (nader) onderzoek uitgevoerd. Er zal op een gedegen wijze worden zorggedragen om eventuele overlast tijdens sanerings- en bouwwerkzaamheden te beperken. Hierbij is zeker ook oog over de funderingsconstructies van de bestaande woningen. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt voor het beperken van overlast in de bouwfase. In het aangepaste plan wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de geuite bezwaren van de omwonenden (o.a. tijdelijke bouwweg, verkeerskundig onderzoek door een onafhankelijk verkeerskundige, parkeer- en uitwijkruimte). Het aangepaste plan is met alle geïnteresseerde belanghebbenden in april gedurende een fysieke bijeenkomst besproken. Tevens wordt verwezen de toelichting zoals opgenomen in het algemeen deel onder A. Participatie en inspraak en B. Belangen bewoners/omwonenden. Gedurende de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure zijn verschillende gelegenheden beschikbaar gesteld aan alle geïnteresseerden om een reactie te geven. De reacties hebben geleid tot diverse aanpassingen aan het bestemmingsplan. 5. Bij de beantwoording van vorengenoemde punten is ingegaan op de verzoeken zoals genoemd onder a t/m f.
--	--	---

	stellen. Oplossingen om tot een beter bestemmingsplan te komen zijn: - Creëer een aparte ontsluitingsweg voor de IJsselgaarde waar in ieder geval het bouw- en saneerverkeer over gerouteerd kan worden zodat er een veilige leefbare verkeerssituatie ontstaat. - Stelt een reële parkeernorm voor een niet stedelijk buitengebied, bijvoorbeeld 70 parkeerplaatsen (norm >2,2) in plaats van de huidige norm van 1,67. - Voorzie het bestemmingsplan van een advies van een onafhankelijk verkeerskundige voor zowel de parkeerproblematiek als ontsluiting bouw en saneer (vracht)verkeer. - Schep met betrekking tot de sanering van de vervuiling vertrouwen in de veiligheid voor bewoners door een plan van aanpak en risicoanalyse op te stellen en te communiceren. - Draag zorg voor een zo spoedig mogelijk volledig bodemonderzoek volgens NTA 5755. - Tref maatregelen die schade aan aangrenzend en omliggend onroerend goed voorkomen (o.a. voorschrijven van boren en niet heien voor funderingswerkzaamheden). 6. Relatie met Omgevingsvisie Krimpenerwaard - In de toelichting wordt betoogd dat wordt voldaan aan de Omgevingsvisie Krimpenerwaard. Dit wordt onder meer onderbouwd met het creëren van verschillende woonmilieus in diverse prijsklassen die aansluiten bij het rustige landelijke gebied en herontwikkeling van bedrijventerrein naar een woonbestemming. In de toelichting wordt te gemakkelijk voorbijgegaan aan het speerpunt: versterken van de linten. Hierbij is namelijk opgenomen dat er ruimte is binnen de	- Hieraan wordt invulling gegeven. Zie tevens het algemeen deel onder de E. Ontsluiting via IJssellaan en F. Verkeersveiligheid; - Hieraan is invulling gegeven door het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Zie tevens het algemeen deel onder G. Parkeren en passeermogelijkheid; - Hieraan wordt invulling gegeven door het uitvoeren van een verkeerskundig onderzoek. Zie tevens het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid; - Hieraan is invulling gegeven. Er is een ontwerpbesluit op het saneringsplan genomen. In een inloopavond op 7 april 2022 is uitleg gegeven over de toe te passen technieken. Zie tevens het algemeen deel onder D. Bodemsanering; - Hieraan is invulling gegeven door het uitvoeren van een geactualiseerd bodemonderzoek welke als bijlage wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Zie tevens het algemeen deel onder D. Bodemsanering; - Hieraan is invulling gegeven door middel van voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan en aanvullende maatregelen die tijdens en in de voorbereiding van de uitvoering worden genomen. Zie tevens het algemeen deel onder H. Schade aan woningen bij uitvoering. 6. a. Centrale beleidsdoelstelling van de Omgevingsvisie is een toekomstgerichte Krimpenerwaard met vitale kernen en een krachtig buitengebied passend bij de identiteit van het gebied. Voor het plangebied is van belang dat de Krimpenerwaard een landelijk en dorps woonmilieu biedt in een regio met veel grote steden. Karakteristiek voor het veenweidegebied is onder meer het historische verkavelingspatroon met langgerekte percelen en zichtlijnen van en naar de dijklinten. Op basis van de Identiteits- en Waardenkaart Krimpenerwaard maakt het gebied rondom de Hollandsche IJssel, waaronder ook de IJsseldijk Noord valt, onderdeel uit van het landschapstype van de IJsselstreek. Langs de Hollandsche IJssel ligt tussen Gouda en Krimpen aan den IJssel een vrijwel aaneengesloten lint van woningen,
--	---	---

met
aanvulling:
11 januari
2022

		IJsselstreek (linten) voor kleinschalige ontwikkelingen. De ontwikkelingen moeten passen en gebiedseigen zijn voor de plek en het lint zoals een passende <u>maat en schaal</u>. Het nieuwbouwproject omvat 31 woningen op een perceel van 7.800 m² die qua maatvoering niet in lijn is met de omgeving en daarmee afsteekt bij de rustige landelijke omgeving met veel ruimte voor (diepe)groene tuinen. Hierbij wordt niet voldaan aan het thema “duurzaam leven” en dan specifiek het diverse woningaanbod en speerpuntelement ‘passende maat en schaal’.	boerderijen, bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen. Dit bebouwingslint heeft grotendeels een kleinschalig, landelijk en agrarisch karakter. Tussen de woonlinten liggen werkgebieden met een grootschaliger karakter. Karakteristiek voor het landelijke veenweidegebied is onder meer het historische verkavelingspatroon met langgerekte percelen en zichtlijnen van en naar de dijklinten. Overigens wordt in de Omgevingsvisie in dit opzicht niet gesproken over ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen maar is de aansluiting op het landelijk en kleinschalige karakter van het bebouwingslint als kans genoemd. Op de kansen-kaart van de Omgevingsvisie wordt richting gegeven aan gebieden en kernen, en wat belangrijk is voor de toekomst. Het gebied rondom de IJssellaan is aangeduid met ‘duurzaam leven’. Hierbij wordt ingezet op een aantal speerpunten, waaronder ‘versterking van de linten’. Aangegeven is dat het de voorkeur heeft om nieuwe functies (zoals wonen, recreatie en toerisme, andere agrarische verdienmodellen en duurzame ontwikkelingen) in bestaande bebouwing of in plaats van bestaande bebouwing te realiseren. Voorwaarden voor herontwikkeling zijn onder meer dat wordt aangesloten op bestaande bebouwingsstructuren en dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor omliggende activiteiten. Naast het speerpunt ‘versterking van de linten’ wordt ook ingezet op ‘een diverser woningaanbod’. Wonen in de Krimpenerwaard betekent wonen in een groene, rustige en gezonde omgeving. Daarvoor zijn voldoende woningen nodig op basis van een gedifferentieerd aanbod die passen bij de actuele woonbehoefte. In de onderhavige situatie gaat het om het transformeren van een bedrijfsbestemming naar wonen. Het huidige bedrijfsterrein ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De bedrijfsbebouwing en bedrijfsopslag maakt plaats voor een woonfunctie die de bouw van 31 grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu (rijenpatroon, geschakelde en vrijstaande woningen) mogelijk maakt. Ten aanzien van de beoogde bebouwingsdichtheid speelt tevens de herziening van de Omgevingsverordening Zuid-Holland, vastgesteld op 2 februari 2022, een rol. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt, binnen bestaand stads- en dorpsgebied, rekening moet houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid. De IJssellaan ligt, (met uitzondering van een deel van de uitbreiding aan de oostzijde van het plangebied), op grond van het provinciale beleid binnen bestaande stad- en dorpsgebied. Stedelijke gebieden kennen een woningdichtheid van meer dan 30 woningen per ha. Met een dichtheid van 31 grondgebonden woningen op een
--	--	--	--

			bestaande (voormalige) bedrijfslocatie is, gelet op de ligging en het bestaande woonlint, sprake van een dorps schaalniveau. Het welstandsbeleid voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is vastgelegd in de 'Nota ruimtelijke kwaliteit Krimpenerwaard 2017' (vastgesteld december 2016). Nieuwe ontwikkelingen vervangen zo veel mogelijk de bestaande functies en bebouwing. Tevens dient nieuwe bebouwing de lokale identiteit te versterken door onder meer een passende korrelgrootte en ordening van bebouwing binnen percelen en behoud van het contrast en zichtrelatie met het open landschap. Bebouwing in het deelgebied van de Hollandse IJssel (gebied 2B) dient daarbij volgens de richtlijnen individueel onderscheidend te zijn met een eenvoudige opbouw. Dit betekent op kavelniveau onder meer een duidelijk onderscheid tussen hoofdmassa, uitbreidingen en bijgebouwen. Bebouwing heeft een landelijk, dorps karakter en het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. Met de realisatie van woningen is zoveel mogelijk aangesloten op het bestaande dorpse karakter. Meegewogen is ook dat de huidige maatschappelijke opgave een benutting vragen van het beschikbare bebouwbare gebied om te kunnen voorzien in voldoende woningen. Met het huidige concept wordt een balans nagestreefd tussen behoud van het dorpse karakter door de realisatie van grondgebonden woningen met tuin in een landelijke bouwstijl in een groene omgeving en het zo volledig mogelijk benutten van de capaciteit binnen bestaand stedelijk gebied. Het stedenbouwkundig plan is stedenbouwkundig beoordeeld en heeft in principe de instemming van de Commissie ruimtelijke kwaliteit (vergadering commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 21 maart 2022). De voorgestane ontwikkeling en het concept van een 'boerenerf' wordt in stedenbouwkundig zin qua maat, schaal, inrichting en bouwstijl aangemerkt als passend op de vrijkomende bedrijfslocatie met een oppervlakte van een kleine hectare. Met de beoogde stedenbouwkundige invulling en het bijbehorende woningbouwprogramma zal invulling worden gegeven aan de doelstellingen zoals vastgelegd binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie Krimpenerwaard (2021), het welstandsbeleid ('Nota ruimtelijke kwaliteit Krimpenerwaard 2017') en de herziening Omgevingsverordening Zuid-Holland (2 februari 2022). <i>Dit onderdeel van de inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:</i>
--	--	--	--

		b. Er worden 19 woningen in het middensegment gerealiseerd met een gebruiksoppervlak (GBO) van 135 m². In de planstudie overzichtstekening is te zien dat de percelen aanzienlijk kleiner zijn in relatie tot het GBO/bouwvlak van het bestaande woningaanbod. Ook de variatie in woningaanbod is kleiner dan de bestaande omgeving. De IJssellaan kenmerkt zich door een breed pallet aan woningen van betaalbare starterswoningen, geschakelde woningen tot vrijstaande woningen en dijkwoningen in het duurdere segment. Hierbij is veel ruimte voor groen met kleine bouwvlakken en een divers woningaanbod. Eén en ander in de lijn van het thema 'duurzame leven' uit de omgevingsvisie. Briefschrijver heeft in een figuur een raming uitgewerkt van bestaande adressen aan de IJssellaan in verhouding GBO en perceelsgrootte met standaarddeviatie. De schatting is dat de verhouding perceelsgrootte en GBO in de bestaande bebouwing gemiddeld 3.59 ± 1.62 (3.59 m² voor elke m² GBO). Voor de percelen in het plan IJsselgaarde geldt naar schatting 1.12 ± 0.26. Dit betekent dat zowel qua variatie in woningaanbod als qua maat en schaal geen sprake is van een vergelijkbaar woningaanbod ten opzichte van bestaande woningen. Daarom voorziet het voorontwerp-bestemmingsplan niet in een gebiedseigen nieuwbouwontwikkeling. c. In de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat daarnaast een behoefte is aan	<i>Het inrichtingsplan is aangepast en verwerkt in toelichting, regels en verbeelding. Daarnaast is de maatvoering aangepast in regels en toelichting.</i> Het bestemmingsplan geeft invulling aan de geldende ruimtelijke beleidsdoelstellingen omtrent het herontwikkelen van een voormalig bedrijventerrein naar een woonomgeving in een passende maat en schaal b. en c. Het is juist dat de percelen van de nieuw te bouwen rijwoningen een kleinere omvang hebben dan het merendeel van de percelen die in het bebouwingslint van de IJssellaan aanwezig zijn. Dit betreffen voornamelijk vrijstaande woningen. Deze woningen aan de IJssellaan zijn in de loop van de decennia perceelsgewijs gerealiseerd. In het bebouwingslint van de IJssellaan is echter ook een tweetaal rijwoningen aanwezig. De perceelsoppervlakte van deze woningen zal niet veel afwijken van de rijwoningen in het nieuwe plangebied. Met de nieuwe ontwikkeling wordt geen kopie nagestreefd van de bestaande situatie. In de huidige afweging is meegenomen dat het woongebied voorziet in een divers aanbod van grondgebonden woningen in een landelijke bouwstijl en in verschillende prijsklassen. De regio trekt zoals blijkt uit het in het kader van de Woonvisie Krimpenerwaard (2017) woonbehoefteonderzoek (Primos 2015) in toenemende mate jonge gezinnen aan. Met het aantrekken van jonge huishoudens, stimuleren van doorstroming op de woningmarkt en het realiseren van een gedifferentieerd aanbod (midden- duur) van grondgebonden woningen in een landelijke bouwstijl in een aantrekkelijk woonmilieu wordt invulling gegeven aan doelstellingen uit de Woonvisie. Binnen het plangebied worden grondgebonden, duurzame (gasloze) woningen met tuin gerealiseerd in een landelijke bouwstijl binnen de setting van een woonerf met speelvoorziening en uitkijkpunt. Een duurzame, gasloze, geïsoleerde grondgebonden woning met tuin kan met de huidige bouwkosten niet binnen het goedkope segment (< € 185.000,--) worden gerealiseerd. De grens tot € 185.000,-- voor goedkope koopwoningen is destijds in de regio afgesproken en opgenomen in de Woonvisie Krimpenerwaard, die in 2017 is vastgesteld. De gemeente is bezig met het actualiseren van de woonvisie. De voorgestane ontwikkeling voorziet in verschillende bouwtypen en prijsklassen voor starters en doorstromers. Binnen het woningbouwprogramma wordt hiermee invulling gegeven aan een gedifferentieerd prijsaanbod in het midden en hoge segment waarbij tevens sprake is van de realisatie van starterswoningen.
--	--	---	--

	goedkope woningen in het segment tot € 185.000,-- binnen de Krimpenerwaard (paragraaf 3.3.4). De meest betaalbare woningen (woningtype D) hebben een GBO van ca. 110 m2 op een perceel van 90-150 m2. De prijs van een nieuwbouwwoning ligt op ca € 3.000,-- per m2 GBO/perceeloppervlak. De geplande woningen van 110 m2 GBO liggen dus niet in de buurt van € 185.000,-- , laat staan dat deze woningen bereikbaar zijn voor starters. De woningen IJssellaan 5 t/m 15 liggen in een prijsklasse die wel binnen het bereik van starters ligt.	De toegepaste goothoogte van het dakvlak voor de nieuwe rij- hoek-, en tussenwoningen bedraagt aan de straatzijde in hoofdzaak 4,5 meter. Voor de vrijstaande woningen aan de achterzijde van het plangebied wordt een goothoogte van maximaal 6 meter aangehouden. Het geldende bestemmingsplan staat binnen een woonbestemming een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter toe. Met de beoogde goothoogte van maximaal 4,5 meter (straatzijde) en maximaal 6 meter (achterzijde) en bouwhoogte van 10 meter worden weliswaar ruimere maten gehanteerd. Aangezien de nieuwe bebouwing op enige afstand achter de bestaande lintbebouwing wordt gerealiseerd, wordt de grotere maatvoering als passend binnen de omgeving beschouwd. Niet wordt ingezien dat de nieuwe ontwikkeling qua variatie in woningaanbod en qua maat en schaal in relatie tot het bestaande bebouwingslint met ook tweedelijs bebouwing van de IJssellaan niet passend zou zijn bij de bestaande dorps karakteristiek. Er wordt voldaan aan de doelstellingen uit het ruimtelijke beleid (zie ook onder punt a). Wat betreft de stedenbouwkundige invulling bestaat enige beleidsvrijheid. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder C. Woningdichtheid. <i>De inspraakreactie leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan: Om de uitvoering van het inrichtingsplan te borgen per woningtype, naar aanleiding van de reacties van omwonenden in de regels van het bestemmingsplan de bouwmaten nader gespecificeerd. De grote vrijstaande woning aan de westzijde van het plangebied is vervallen.</i> Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie en het geldende ruimtelijke beleid op een in de omgeving passende maat en schaal
	7. Kwetsbaar aandachtsgebied funderingsproblematiek a. Het ontwikkelgebied is indicatief aangemerkt als kwetsbaar gebied in de hoogste categorie (80-100%). In een figuur heeft briefschrijver dit aangegeven zo ook de panden met een bouwjaar van voor 1970 met de bodemgesteldheid in combinatie met de mogelijke aanwezigheid van zwakke funderingen. Bij nieuwbouwprojecten in de	7. a. Met betrekking tot mogelijke het uitvoeren van de (bouw)activiteiten is op te merken dat hieromtrent dat een bouwkundige opname per woning door een onafhankelijk bureau wordt uitgevoerd (zogenaamde nulmeting) met ondertekening door beide partijen (eigenaar pand en initiatiefnemer). Door initiatiefnemer is aangegeven dat met het oog op het voorkomen van schade de woningen zullen worden voorzien van een trillingsmeter. Er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats waardoor de kans dat zetting optreedt klein is. Daarnaast wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen dat voor de toe te passen hei- en funderingstechniek goedkeuring van de gemeente is vereist. In het algemeen deel

		nabijheid van oudere bebouwing ontstaat vaak schade aan de bebouwing. b. In paragraaf 5 van de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat er in de anterieure overeenkomst bepalingen met betrekking tot planschade zijn opgenomen. Er is echter geen planschade risicoanalyse uitgevoerd, gepubliceerd of bekendgemaakt wanneer een planschade advies/risicoanalyse in goed overleg met alle partijen zal plaatsvinden. Om deze reden kan niet zondermeer geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Niet voldoende duidelijk is of en in welke mate het planschade toebrengt aan de (leef)omgeving. c. Briefschrijver verwijst naar de Handleiding Bescherming bestaande bebouwing bij nieuwbouw of andere (bouw)werkzaamheden (Kenniss Centrum Aanpak Funderingsproblematiek), waarin is aangegeven dat de criteria voor vergunningverlening onvoldoende zijn en eigenaren van bestaande bebouwing onvoldoende beschermen. Gemeenten zouden hierop meer actie moeten ondernemen en zorgen voor betere regelgeving en handhaving. d. De huidige regelgeving biedt beperkt middelen om oudere wijken zoals de IJssellaan te beschermen en er bestaat dus een risico dat de leefbaarheid voor de huidige bewoners in het geding is. Het KCAF adviseert alle betrokkenen	onder H. Schade aan woningen bij uitvoering is een toelichting gegeven. Zie ook beantwoording onder punt 3b. Binnen het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. b. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat initiatiefnemer eventuele planschade vergoedt. Het laten opstellen van een planschade risico-analyse is niet (wettelijk) verplicht. Van planschade is sprake als door, in de onderhavige situatie een herziening van het bestemmingsplan, schade wordt geleden in de vorm van inkomensschade of vermogensschade (vermindering van de waarde van een onroerende zaak). Belanghebbenden die menen deze schade te lijden, kunnen een aanvraag voor planschade indienen bij de gemeente na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijk deskundig bureau brengt hieromtrent advies uit op grond waarvan het gemeentebestuur een besluit neemt, en afhankelijk van de inhoud van het advies wel of niet moet overgaan tot het vergoeden van de geleden planologische schade als gevolg van het bestemmingsplan. De gemeente verhaalt deze kosten vervolgens bij initiatiefnemer. De gemeente volgt hierbij de procedure zoals vastgelegd in de gemeentelijke Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Krimpenerwaard. c.d.e. De Handleiding Bescherming bestaande bebouwing bij nieuwbouw of andere (bouw)werkzaamheden (Kenniss Centrum Aanpak Funderingsproblematiek; hierna KCAF) betreft een uitgave uit 2009, met laatste aanvullingen in 2013. KCAF is een onafhankelijke kennis- en netwerkorganisatie, die kennis rond de aanpak en preventie van funderingsproblemen verzamelt, ontwikkelt en ontsluit. Het KCAF gaat uit van het standpunt dat de initiatiefnemer/aannemer verantwoordelijk is voor alle schade en voor de voorzieningen om schade te beperken. In de handleiding wordt gesproken over de noodzaak van een nulmeting. In dit verband wordt opgemerkt dat de mogelijkheid bestaat om van de rapportage van de nulmeting een depot akte te laten opmaken bij de notaris. Zoals eerder opgemerkt wordt in de onderhavige situatie voorafgaande aan de werkzaamheden een bouwkundige opname per woning uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. De handleiding spreekt over de mogelijkheid voor het plaatsen van trillingsmeters. Door initiatiefnemer is aangegeven dat hij deze zal aanbrengen.
--	--	--	---

		proactief in een vroeg stadium te betrekken schriftelijke afspraken te maken. e. Er is op dit moment geen informatie beschikbaar gesteld of en op welke wijze de naar verwachting noodzakelijke sanering, bouw- en graafwerkzaamheden en zwaar transport tot schade kan leiden aan bestaande woningen. Briefschrijver benadrukt nogmaals het belang van zorgvuldige en tijdige aanpak.	Voorts zijn de algemene regels van hoofdstuk 8 Bouwbesluit 2012 bij bouw- en sloopactiviteiten onverkort van toepassing. Ook is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen slechts wordt verleend indien is aangetoond dat bij de bouwwerkzaamheden geen ontoelaatbare trillingen veroorzaken, bijvoorbeeld door toepassing van trillingsarme heitechnieken. In de anterieure overeenkomst wordt bovendien opgenomen dat voor de toe te passen hei- en funderingstechniek goedkeuring van de gemeente is vereist. Tenslotte is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake een aan te leggen tijdelijke bouwweg voorafgaande aan het uitvoeren van grond(sanerings)-, sloop-, en bouwwerkzaamheden. Dit onderdeel van de inspraakreactie is toegelicht in het algemeen deel onder F. Verkeersveiligheid en H. Schade aan woningen bij uitvoering. Binnen het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen genomen waarmee omwonenden worden beschermd. Hiermee wordt binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan geborgd dat schade of onveilige situaties als gevolg van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden voorkomen
		8. Briefschrijver geeft de volgende oplossingen: a. Onderzoek de mogelijkheden om in het bestemmingsplan of op een andere wijze zo vroeg mogelijk risico mitigerende maatregelen voor het nieuwbouwproject af te dwingen (zoals trillingsvrij heien, trillingsarm slopen, en bij een notaris neergelegde nulmetingen). b. Voer in een goed overleg tussen gemeente, projectontwikkelaar en buurtbewoners een planschade risicoinventarisatie uit conform FCAF 'Handleiding Bescherming bestaande bebouwing bij nieuwbouw of andere (bouw)werkzaamheden'. c. Ontwikkel een planstudie voor het nieuwbouwproject in lijn met bestaande schaal en maatvoering die recht doet aan de omgeving	8 Bij de beantwoording van vorengenoemde punten is ingegaan op de verzoeken zoals genoemd onder a t/m d.

		met veel groen, afwisselend woningaanbod en grote percelen in relatie tot het bebouwingsvlak. d. Creëer daadwerkelijk woningen in het goedkope segment en diversiteit in het woningaanbod.	
--	--	---	--

BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

Nr.	Naam, adres	Samenvatting reactie	Beantwoording
1.	N.V. Nederlandse Gasunie Omgevingsloket Postbus 19 9700 MA Groningen (email d.d. 29 november 2021)	Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Deze leiding heeft geen invloed op de verdere planvorming.	Voor kennisgeving aannemen.
2.	TenneT TSO B.V. Postbus 718 6800 AS Arnhem (email d.d. 29 november 2021)	Binnen de grenzen van het plangebied heeft TenneT (na een eerste beoordeling) geen bovengrondse- en geen ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.
3.	Dunea Postbus 756 2700 AT Zoetermeer (email d.d. 3 december 2021)	In het plangebied liggen geen transportleidingen van Dunea. Er zijn geen op- of aanmerkingen op dit plan.	Voor kennisgeving aannemen.
4.	Veiligheidsregio Hollands Midden Postbus 1123 2302 BC Leiden (d.d. 6 december 2021)	Vanuit de gezamenlijke hulpdiensten (politie, GHOR en brandweer) is het volgende advies gegeven: Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren: 1. de planlocatie is gesitueerd aan een doorgaande weg (Ijsseldijk). De woningen zullen worden ontsloten via een uitrit op de Ijsseldijk. Binnen het plangebied is er sprake van een doorlopende weg. Een doodlopende weg is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4,50 meter bedraagt en er een	Met betrekking tot onderdeel 1. is het volgende op te merken. Voor de hulpdiensten is het van belang dat zij een incident locatie goed kunnen bereiken. Hiervoor is het van belang dat er wordt voldaan aan de benodigde afmetingen voor de voertuigen om op de plaats incident te kunnen bereiken. Voor een brandweervoertuig (het grootste voertuig t.o.v. politie/ambulance) is het van belang dat er een vrije doorrijdbreedte is van tenminste 4,5 meter. Hiervan in het voorontwerp-bestemming sprake. In het plangebied is sprake van een doodlopende erftoegangsweg. Dit is ook voor een brandweer voertuig mogelijk, mits genoemde 4,5 meter rijbaanbreedte wordt gewaarborgd en er een mogelijkheid is om te keren. Een keermogelijkheid kan ook door

		keermogelijkheid aanwezig is. De afmetingen van de keerlus dienen te passen bij de afmetingen van de hulpdienstvoertuigen zoals beschreven bij de eerste eis. Door de keerlus wordt in feite een normale erftoegangsweg gecreëerd. 2. Op de daken worden mogelijk zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Er wordt dan ook verwezen naar Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland, met daarin aandachtspunten betreffende zonnepanelen op daken. 3. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa 4 minuten overschreden. Geadviseerd wordt om aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen bij de bouw mee te laten nemen. Hierbij kan gedacht worden aan extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten. Dit ten behoeve van een snelle alarmering bij een beginnende brand en daarmee de verkleining van de kans op slachtoffers. Het advies is gericht op het optimaliseren van de veiligheidssituatie. Niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente.	middel van steken van het voertuig worden bereikt (dus aftakking van de straat in, achteruit en weer terug de erftoegangsweg op). Daarbij is het wel van belang om rekening te houden met de draaicirkel van een brandweervoertuig. Een brandweervoertuig heeft een buiten draaicirkel van 10 meter, in combinatie met een binnenbochtstraal van 5,5 meter. De wegen in het plangebied hebben een breedte van meer dan 4,5 meter, waardoor ook aan genoemde binnen- en buitendraaicirkel wordt voldaan. Het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarden. De onderdelen 2. en 3. betreffende aspecten die niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. De adviezen zullen onder de aandacht van de initiatiefnemer worden gebracht. Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.	Oasen N.V. Nieuwe Gouwe Z.O. 3 2801 SB Gouda (email d.d. 31 december 2021)	Er zijn geen opmerkingen op dit plan.	Voor kennisgeving aannemen.
6.	Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard Postbus 4059 3006 AB Rotterdam (d.d. 14 januari 2022)	1. Waterbeheer In het plan zijn de met het waterbeheer verbonden belangen voldoende gewaarborgd. Het hoogheemraadschap verwacht dat de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling geen nadelige	1. Het aanbrengen van groene daken en waterdoorlatende verharding betreffen aspecten die niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het advies zal onder de aandacht van initiatiefnemer worden gebracht.

		invloed zal hebben op het watersysteem. Opgemerkt wordt dat het plan geschikt is voor het aanbrengen van groene daken en gevels en waterdoorlatende verharding. 2. Wegen Er ontbreekt een hoofdstuk Verkeer. Het hoogheemraadschap acht het van groot belang dat een beschouwing en analyse wordt opgenomen over de verkeerskundig effecten op de toeleidende wegen en wellicht een plan om mogelijk nadelige (onacceptabele) gevolgen te mitigeren danwel te compenseren. In hoofdstuk 4.3 aangeven wat de extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben op de geluidsbelasting van de toeleidende wegen. Eén en ander is van belang voor het Hoogheemraadschap vanwege hun verantwoordelijkheid voor de geluidsbelasting van wegen na invoering van de Omgevingswet.	2. Alle wegbeheerders zijn na het invoeren van de Omgevingswet verantwoordelijk voor de veroorzaakte geluidsbelastingen. De Omgevingswet is nu nog niet van toepassing. Niettemin is een doorkijk te maken naar de Omgevingswet. Het betreft paragraaf 3.5.2 Besluit kwaliteit leefomgeving: 'Geluid door gemeentewegen, locatie spoorwegen en waterschapswegen'. Artikel 3.26 van de Omgevingswet gaat in op het toepassingsbereik. Hierin komt naar voren dat paragraaf 3.5.2 alleen van toepassing is op wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. De intensiteit op de IJssellaan bedraagt minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Op grond van genoemd artikel 3.26 hoeft de IJssellaan dus niet nader te worden beoordeeld. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren concreter op de toekomstige verkeerskundige situatie ingegaan, waarbij ook het vervallen van de bedrijfsbestemming en de daarbij behorende (vracht)verkeersbewegingen is betrokken.
7.	Omgevingsdienst Midden Holland Postbus 45 2800 AA Gouda (d.d. 12 november 2021)	1. Archeologie (4.1.2): akkoord Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. 2. Geluid (4.3): akkoord De voorkeursgrenswaarde worden niet overschreden. 3. Luchtkwaliteit (4.4): akkoord 4. Bedrijven en milieuzonering (4.5): IJsbaan IJssellaan: - Het clubhuis is aan te merken als categorie II met een richtafstand van 30 meter; - Evenementenvergunningplicht: onder de 100 personen is geen vergunning vereist, maar moet een evenementenmelding worden gedaan. In de beleidsregels evenementen van de gemeente worden eisen gesteld aan de hinder die veroorzaakt	Het advies is voor kennisgeving aangenomen voor de onderdelen 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 en 10. Adviezen worden overgenomen. Ten aanzien van de opmerkingen zoals deze zijn genoemd bij de nummers 4 (onderdeel IJsbaan IJssellaan) en 8 wordt het volgende opgemerkt: 4. IJsbaan IJssellaan Op grond van de brochure bedrijven en milieuzonering is een clubhuis aangemerkt als een milieucategorie-2 bedrijvigheid, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt voor het milieuaspect geluid er van uitgaande dat de geluidbepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake. Het gaat om een clubhuis in het kader van een natuurijsbaan en is het gebruik in dit kader zeer seizoensgebonden. Daarnaast vindt er kleinschalig ondergeschikte activiteiten plaats gericht op het gebied rond het buurt die geen geluid

	mag worden. Voor geluid zijn harde normen omtrent de geluidsbelasting opgenomen. Geadviseerd wordt de motivering vanuit evenementen voor de IJssbaan aan te passen. Bedrijfslocatie IJsseldijk-Noord 341: - De bedrijfsbestemming staat bedrijven tot en met categorie III toe, met een richtafstand van 100 meter. De feitelijke afstand is 85 meter. Maar tussen de bedrijfsbestemming en het plangebied liggen al maatgevende woningen. De planologische mogelijkheid vormt daarom geen beperking voor het plangebied. 5. Bodem: akkoord Er is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat meer bodemonderzoek noodzakelijk is volgens de NEN 5725, NEN 5740, NEN 5707 en NTA 5755. 6. Flora en Fauna (4.7): akkoord Geadviseerd wordt te werken volgens de aanbevelingen uit het ecologisch rapport. 7. Externe veiligheid: akkoord 8. M.e.r (4.11): De ontwikkeling valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er is een m.e.r. beoordeling noodzakelijk om te bepalen of er een m.e.r.plicht is. Daartoe dient in het plan een motivering/onderbouwing worden opgenomen, waarin aangetoond wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, rekening houdend met de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, 9. Ontplobbare oorlogsresten: Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplobbare oorlogsresten. Verder onderzoek is niet noodzakelijk. 10. Provinciaal milieubelangen: De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale milieubelangen. De provincie Zuid-	veroorzaken. Bovendien bevinden zich bestaande woningen aan de IJsseldijk Noord (335 t/m 338a) op een kortere afstand tot het clubgebouw dat de nieuw te ontwikkelen woningen, en hiermee dus de maatgevende factor. In het bestemmingsplan IJsseldijk Noord 2005 is geen bezoekersaantal genormeerd en zijn geen maximale geluidsnormen opgenomen ten aanzien van het gebruik van de ijsbaan en het ten gehore brengen van muziek. In perioden dat er geen ijs ligt wordt de ijsbaan gebruikt als begrazingsgebied voor schapen en ander vee in het kader van een agrarische bedrijfsvoering. Stadions en open-lucht-ijsbanen vallen op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering in de milieucategorie 4.2 waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 200 meter geldt voor het milieuaspect geluid er van uitgaande dat de geluidbepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Een natuurijsbaan is slechts een zeer beperkt deel van het jaar gedurende de winterperiode in werking en in de winterperiode slapen mensen normaal met gesloten ramen. De natuurijsbaan aan de IJssellaan is beperkt van omvang, is alleen in gebruik in perioden dat er ijs ligt, heeft een lokaal karakter en wordt hoofdzakelijk gebruikt door de bewoners van de Lageweg en omgeving (zowel in de kern Ouderkerk aan den IJssel als ook in de kern Gouderak is een natuurijsbaan aanwezig). Mede vanwege het zeer incidentele karakter is de ijsbaan aan de IJssellaan als akoestisch niet relevant te beschouwen. Aansluiting kan worden gezien bij Algemene plaatselijke verordening Krimpenerwaard voor de periode dat de ijsbaan als zodanig in gebruik is. Bij aanwezigheid van meer dan 100 personen geldt namelijk een evenementvergunningplicht (evenement: elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak). Hiertoe zijn beleidsregels evenementen Krimpenerwaard 2018-2022 vastgesteld, met daarin onder andere opgenomen geluidsbeleid, een toetsingskader voor
--	---	--

		Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen: • Bescherming van stiltegebieden De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied. • Windenergie stimuleren De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens. • Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde. • Beschermen van grote groepen mensen De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.	geluid en de maximale gevelbelasting per dagperiode. Eén ander met het oog op het beperken van (geluids)overlast en waarborgen van de veiligheid. Bij een bezoekersaantal beneden de 100 personen kan worden volstaan met een melding. Het milieuaspect gevaar heeft geen betekenis voor de ijsbaan aan de IJssellaan aangezien er geen bijbehorende koelinstallaties worden opgericht of aanwezig zijn. De lichtinstallatie dient zodanig te zijn afgesteld dat er geen sprake is van directe lichtinstraling naar woningen in de omgeving. De ijsbaan ligt naast de te ontwikkelen nieuwbouwlocatie en grenst ten noordwesten aan de woningen IJsseldijk Noord. De woning IJsseldijk noord 338a ligt op een kortere afstand tot de grens van de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de nadere aanwijzing 'ijsbaan' dan de nieuw te realiseren woningen. Hiermee moet in de bestaande situatie al rekening worden gehouden. Vanwege het slechts incidenteel in gebruik zijn van de natuurijsbaan kan gesteld worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van het woningbouwproject. Dit onderdeel van de reactie geeft aanleiding om paragraaf 4.5 onderdeel 'natuurijsbaan IJssellaan 38a' in de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen. 8. Dit onderdeel van de reactie geeft aanleiding om paragraaf 4.11 'vormvrije MER-beoordeling aan te vullen. Er wordt een onderbouwing opgenomen, waarin aangetoond wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, rekening houdend met de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.
--	--	--	---