NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Registratienummer 1134396/1291476

(Ontwerp)bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel

Het ontwerpbestemmingsplan 'IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel' heeft van 20 december tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een schriftelijke en/of mondelinge zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Binnen de termijn zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden behandeld in onderdeel A van deze nota, de ambtshalve wijzigingen in onderdeel B.

A ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen zijn zienswijzen ingediend:

1 Indiener 1:
2 Indiener 2:
3 Indiener 3:
4 Indiener 4:

Ten aanzien van de ontvankelijkheid en beoordeling

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en hieronder puntsgewijs samengevat en vervolgens beantwoord. Dit op basis van de hierboven vermelde volgorde. Per punt is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Algemeen

In de verschillende zienswijzen komen dezelfde bezwaren naar voren. Daarbij gaat het om de omvang en hoogte van het gebouw, uitzicht op en vanuit het nieuwbouwcomplex (inbreuk privacy), en de in- en uitrit van het gebouw. Deze aspecten komen hier als thematische beantwoording als eerste aan de orde. Waar in de zienswijze één van deze aspecten aan de orde komt, wordt verwezen naar deze thematische beantwoording.

Thematische beantwoording

Omvang en hoogte van het gebouw

Ten aanzien van de omvang en hoogte van de nieuwbouw geldt het navolgende (zie ook paragraaf 2.3 van de plantoelichting).

De gebouwmassa is vormgegeven als een solitair, compact en alzijdig volume op het perceel. Her gebouw sluit qua maat en schaal aan op de ruime maat van het perceel en de aanwezige hoogteverschillen. De bouwvorm en architectonische expressie is geïnspireerd op de historische 'Steenplaatsen' die aan de dijklinten langs de Hollandsche IJssel te vinden zijn/waren.

Door het gebouw benedendijks te plaatsen, blijft het karakteristieke dijktalud beeldbepalend aanwezig. De keuze voor een solitair alzijdig gebouw levert een nieuw accent/entreegebouw voor het dorp op, terwijl de karakteristieke (groen/blauwe-) randen van het perceel vrij blijven. De hoogte van het bouwplan is specifiek afgestemd op deze locatie, in nauw overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Gemeente Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (voorheen de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Daarbij is gekeken naar wat passend is binnen het

dorp Ouderkerk aan de IJssel, het dijklint langs de Hollandsche IJssel en specifiek de ontwikkellocatie op de hoek van de IJsseldijk West en Abelenlaan. Het nieuwe bouwplan voegt zich goed binnen de contour (de 'skyline') van het dorp Ouderkerk a/d IJssel en is daarom als passend op de locatie bestempeld (ook door de stedenbouwkundige en CRK).

Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een maximale goothoogte van 13,0 meter. en een maximale bouwhoogte van 15,5 meter ten opzichte van het nieuwe maaiveld. Het nieuwe maaiveld wordt circa 1 meter opgehoogd ten opzichte van het bestaande maaiveld om te kunnen voldoen aan de eisen die het Hoogheemraad en Rijkswaterstaat stellen aan de waterkering. Ondanks dat het nieuwe gebouw hoger is dan de nok van het kerkgebouw, past het hier toch goed bij. De afstand tussen het kerkgebouw en de nieuwbouw is groot en de hoek van het gebouw richting het kerkgebouw begint met een 'laag' geveldeel (dus op maximaal 13,0 meter), waardoor de gebouwen qua schaal en gebouwmassa op elkaar aansluiten.

Tenslotte wordt hierbij opgemerkt dat binnen de kern Ouderkerk aan den IJssel meerdere gebouwen staan waar in het bestemmingsplan een vergelijkbare hoogte is opgenomen. Daarbij gaat om:

- Hersteld Hervormde kerk, Abelenlaan 1: vergunde bouwhoogte maximaal 13 meter;
- Appartementencomplex Houtzaagmolen 2-26: maximale goot- en bouwhoogte 17 en 22 meter;
- Hervormde Kerk Ouderkerk aan den IJssel, Kalverstraat 1: maximale bouwhoogte 20 meter;
- Appartementencomplex Steiger 14-26: maximale goot- en bouwhoogte 12 en 17 meter;
- Appartementencomplex Geerestein, Burgemeester Neetstraat 8: maximale goot- en bouwhoogte 15 en 20 meter;

Beeldkwaliteitsplan
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 december 2022 in principe ingestemd met het voorgelegde massa- en schetsontwerp d.d. 9 november 2022 voor een appartementencomplex aan de IJsseldijk West 13 in Ouderkerk aan den IJssel. Dit massa- en schetsontwerp is door initiatiefnemer uitgewerkt tot een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan. Dit is behandeld bij de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard. Dit is behandeld op 29 juli 2024. De commissie geeft enkele punten ter verbetering mee, zoals het soort bomen dat dient te worden toegepast, het advies om de pergola niet uit te voeren met zonnepanelen omdat dan een te hard beeld bestaat en dit ten koste gaat van het groen, het toevoegen van een groene overgang van appartementen op de begane grond naar het publieke terrein en het toepassen van een natuurvriendelijke oeverinrichting. Het plan is vervolgens aangescherpt en in de commissie van 12 augustus 2024 is het plan akkoord bevonden. Na besluitvorming door de raad wordt dit beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en hiermee het toetsingskader bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

Uitzicht op en vanuit het nieuwbouwcomplex (inbreuk privacy)
De afstand van de grens van het bouwvlak van de nieuwbouw tot omliggende woningen bedraagt minimaal 40 meter. Hiermee is geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van privacy. Het gaat hier om een bebouwde omgeving waarbij een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd (zie ook uitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2023:4619)

Verkeer(sveiligheid) en in- en uitrit
Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is door een extern deskundige een toetsing verkeersveiligheid ontsluiting uitgevoerd. Hierbij zijn twee varianten vergeleken: variant 1 met ontsluitingen op de IJsseldijk en variant 2 met een ontsluiting op de Abelenlaan. De conclusie hiervan luidt als volgt.

In de basis geldt dat de verkeersveiligheid van een weg sterk wordt beïnvloed door het aantal aansluitingen op die weg. Elke aansluiting is namelijk een potentieel conflictpunt. Wanneer het aantal aansluitingen op een weg kan worden geminimaliseerd heeft dat een positief effect op de verkeersveiligheid. Daarom kan gesteld worden dat de verkeersveiligheid van de variant waar sprake is van slechts één aansluiting op de Abelenlaan beter is geborgd dan de variant, waar sprake is van twee aan- sluitingen op de IJsseldijk.

Verder leidt een variant met twee ontsluitingen op de IJsseldijk tot (meer) onoverzichtelijke/onveilige situaties vanwege de korte afstand van de oostelijke aansluitingen tot het kruispunt IJsseldijk-West – Dorpsstraat – Abelenlaan. Het smalle profiel van de aansluitingen speelt daarbij ook een rol.

Tenslotte is het zicht op de openbare weg voor het verkeer dat het plangebied wil verlaten in variant met de ontsluiting op de IJsseldijk-West minder dan in de variant met ontsluiting op de Abelenlaan. Immers is in de eerste variant (IJsseldijk-West) een schuine aansluiting vereist in verband met het te overbruggen hoogteverschil, waar deze in de tweede variant (Abelenlaan) haaks is.

Verkeerskundig gaat de voorkeur daarom uit naar de ontsluiting via de van Abelelaan (variant 2 in de notitie). Een mogelijk gevolg van de aansluiting via de Abelenlaan is dat de tegenovergelegen woningen hinder ervaren van het licht van de koplampen van de auto's die het plangebied verlaten. Om deze hinder te voorkomen, kan wellicht een haag geplaatst worden langs de (oostelijke) rijbaan van de Abelenlaan, met als doel het licht van de koplampen tegen te houden.

De notitie is beoordeeld door de gemeentelijke verkeersdeskundige en deze deelt de conclusie. Dit is verwerkt in paragraaf 4.4 van het bestemmingsplan.

Beslissen op een aanvraag (alternatieven)
De gemeente heeft te beslissen over een bouwplan zoals dat is ingediend. Indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:787, onder 7.2).

In verschillende zienswijzen wordt aangevoerd dat het plan niet als passend kan worden beschouwd. Door diegene worden echter geen alternatieven benoemd en aannemelijk gemaakt dat op voorhand duidelijk is dat verwezenlijking van een dergelijk alternatief een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren oplevert. Hierbij geldt dat een alternatief dat uitgaat van minder woningen niet als een gelijkwaardig resultaat kan worden beschouwd (zie uitspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2022:1312).

Zienswijze 1	
Samenvatting	Het bouwen van het appartementencomplex IJsseldijk West 13 geeft de nodige vragen/bezwaren: 1. De hoogte van het gebouw is veel te hoog. 2. De uitrit van het woon-/werkverkeer komt op een hinderlijke plek voor de bewoners van de Aelbrecht van Naaldwijklaan de nrs: 47,45 en 43. 3. Zowel de uitrit als het appartementsgebouw geeft vervelende overlast. Geschat wordt dat ongeveer 16 stuks woningen hun uitzicht voor een groot gedeelte hebben op de tuin van reclamant. Reclamant staat zeker niet negatief voor bebouwing op deze plek, maar verzocht wordt rekening te houden met buurtbewoners.
Beantwoording	1. Zie thematische beantwoording. 2. Zie thematische beantwoording 3. Zie thematische beantwoording
Aanpassingen	Zienswijze leidt tot aanpassingen voor zover dit betrekking heeft op de in- en uitrit.
Zienswijze 2	
Samenvatting	1. Gesteld wordt dat 25% van de woningen betaalbare koop is met een grensprijs van € 355.000 V.O.N. De vraag is voor welke

	doelgroep dit is en waarom maar 25%. De markt vraagt immers om meer betaalbare koop. 2. Op basis van welke argumenten is bepaald dat het gebouw qua maat en schaal past op de ruime maat van het perceel? 3. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting wordt gesproken over aanwezige hoogteverschillen. Afgevraagd wordt welke hoogteverschillen worden bedoeld? 4. Wat is de maatvoering, lengte, breedte en hoogte van het gebouw? 5. Verzocht wordt de duidelijke N.A.P. hoogten aan te geven van het bestaande maaiveld, het toekomstige maaiveld, van het te realiseren gebouw en van de gebouwen in de directe omgeving, zodat dit ook voor omwonenden en overige inwoners helder is. 6. Aangegeven is dat de bouwvorm en architectonische expressie is geïnspireerd op de historische steenplaatsen. Aangezien 90% van de bevolking nooit een steenplaats heeft gezien, wordt afgevraagd wat men hiermee wil bewerkstelligen. Een gebouw lijkend op de huidige boerderij is dan ook meer op zijn plaats. 7. Aangegeven is dat door het gebouw benedendijks te plaatsen het karakteristieke dijktalud beeldbepalend aanwezig blijft. Het op zich mooie gebouw past echter totaal niet in de omgeving. Op de afbeeldingen in de plantoelichting is de omgeving, waarschijnlijk bewust, summier weergegeven. Het gaat niet om het dijklint, dat is er immers, het gaat erom of het gebouw bij het dijklint past. Dat is met het gepresenteerde gebouw niet het geval. 8. Verzocht wordt in een beeldkwaliteitsplan het te realiseren gebouw geïntegreerd in de werkelijke omgeving weer te geven. Alleen dan kan worden beoordeeld of het past. 9. Aangegeven is dat de hoogte is afgestemd op de omgeving. Verzocht wordt aan te geven op basis van welke argumenten, wet- en regelgeving deze afstemming heeft plaatsgevonden. Is hier bijvoorbeeld een trade off maxtrix opgesteld? 10. Tijdens de informatieavond is een duidelijke visualisatie van het terrein weergegeven waarop ook de contour van het dorp (skyline) zichtbaar is. Dit was echter geen duidelijke visualisatie, mede op basis van het feit dat er geen geïntegreerd beeldkwaliteitsplan is gepresenteerd. 11. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van maximale goot- en bouwhoogte van 13 en 15,5 meter. Daarnaast wordt het maaiveld met 1 meter opgehoogd ten opzichte van het bestaande maaiveld. Verzocht wordt de maatvoering in NAP maten in tekeningen op te geven. 12. Afgevraagd wordt of de maatvoering wel correspondeert met de impressietekeningen (figuur 2.6 tot en met 2.8) in de plantoelichting. Op deze tekeningen lijkt het nieuwe maaiveld beduidend hoger. 13. Afgevraagd wordt wat de NAP maat bovenzijde kerk is? 14. Aangegeven is dat ondanks dat het nieuwe gebouw hoger is dan de nok van het kerkgebouw het goed bij elkaar past.

	Tevens is aangegeven dat de afstand tussen het nieuwe gebouw en de kerk groot is. Afgevraagd wordt op basis van welke argumenten, wet- en regelgeving deze conclusies zijn getrokken. 15. Afgevraagd wordt van welk jaar de ladder duurzame verstedelijking is. 16. Afgevraagd wordt op basis van welke argumenten, wet- en regelgeving de conclusie kan worden getrokken dat het plan 32 woningen mogelijk maakt. 17. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijkt. Afgevraagd wordt op basis van welke argumenten, wet- en regelgeving de conclusie kan worden getrokken dat de ruimtelijk kwaliteit ten minste gelijk blijft. Ligt hieraan een SWOT-analyse ten grondslag? 18. Op basis van welke zorgvuldige afwegingen, wet- en regelgeving is deze locatiekeuze tot stand gekomen? En wat zijn de zorgvuldige afwegingen geweest? 19. Afgevraagd wordt op basis van welke argumenten, wet- en regelgeving kan worden gesteld dat het te realiseren kolossale gebouw in het dijklint past? Omwonenden zijn van mening dat het niet past. 20. Aangegeven is dat door een in- en uitrit aan de Abelenlaan de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd. Verzocht wordt aan te geven wat de afweging is geweest om deze locatie de voorkeur te geven boven de bestaande uitrit. Bij deze keuze zijn hoofdzakelijk de extra verkeersbewegingen door de 32 appartementen beschouwd en dus niet geïntegreerd met de al bestaande verkeersbewegingen. Afgevraagd wordt of een geïntegreerd verkeersonderzoek is uitgevoerd. Verzocht wordt dit alsnog te doen en dit vanwege de volgende redenen. Door de situering van het gebouw wordt het zicht voor verkeer komende vanaf de dijk slechter. De in- en uitrit ligt te dicht bij de bocht en is op een vervelende plek gesitueerd voor verkeer komende vanaf de dijk. Tenslotte geldt dat al sprake is van veel verkeersbewegingen, waaronder ook van veel zwaar vrachtverkeer. Omdat de chauffeurs niet altijd de weg weten, gaan ze weleens twijfelen en keren. Dit is een zeer onwenselijke verkeerssituatie, zeker voor kwetsbare fietsers en voetgangers. 21. Afgevraagd wordt of ontsluiting via het industrieterrein in de beschouwing is meegenomen? 22. Aangegeven is dat het doel is om bij het nieuwbouwplan in te zetten op 75% betaalbare woningen. In paragraaf 2.3 wordt echter aangegeven dat 25% betaalbare woningen worden aangeboden. Aangegeven is dat hierover afspraken met de gemeente zijn gemaakt. Afgevraagd hoe tot deze 25% is gekomen en welke afspraken zijn gemaakt? 23. Voor een aantal appartementen worden geluidsluwe buitenruimten gerealiseerd voorzien van een afsluitbare loggia. Dit is een schijnbescherming. Hiermee is de van de

	geluidsbescherming afhankelijk van het wel of niet afsluiten van de loggia door bewoners. 24. Aangegeven is dat het maaiveld 1 meter hoger komt te liggen dan het bestaande maaiveld. In paragraaf 4.5 Water wordt echter aangegeven dat het gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied circa 1,20m NAP is. Ook is aangegeven dat het maaiveld op +1 meter ligt ten opzichte van NAP. Omdat dit niet lijkt te kloppen, wordt verzocht dit te verduidelijken. 25. Op basis van welke argumenten, wet- en regelgeving moet het maaiveld worden verhoogd? 26. Afgevraagd wordt of een vleermuizenonderzoek is uitgevoerd? 27. Bij participatie is een verkeerde datum van de inloopavond opgenomen. Daarbij geldt dat de groep die is uitgenodigd zeer beperkt was, alleen bewoners die zicht hebben op de locatie (binnen een straal van 100 meter). Hierdoor was het aanwezig gezelschap gering. Daarnaast was niemand van de gemeente aanwezig. Dit is minachting naar de bewoners van Ouderkerk aan den IJssel. 28. Het verslag van de informatieavond is niet waarheidsgetrouw. Dit is vooral wat de ontwikkelaar en medewerkers willen zien. Zoals hiervoor aangegeven was de groep van aanwezigen beperkt. Verder geldt dat het publiek geen documenten heeft ontvangen en alleen digitaal een aantal onduidelijke zaken is getoond. Verder is het niet juist dat is gesteld dat een aantal omwonenden het gebouw als prachtig beschouwen. Op andere punten is het verslag ook niet juist. Omwonenden vinden het gebouw niet lelijk maar ook niet passen bij de omgeving en het dijklint. Omwonenden snappen ook de woningnood maar vinden dit niet de juiste locatie voor een dergelijk kolossaal lomp appartementengebouw. 29. Verder is het niet zo dat omwonenden waardering hebben voor de materiaalkeuze van het nieuwbouwplan. In een uurtje is het onmogelijk dat mensen op deze wijze hun waardering hierover uitspreken. Dit geldt ook voor de verwijzing naar de oorspronkelijke steenplaatsen. De meeste mensen wisten niet eens welk gedeelte van de nieuwbouw op een steenplaats lijkt. 30. In het verslag worden vreemd genoeg geen negatieve aspecten genoemd. Dit terwijl de meerderheid van de omwonenden het gebouw te groot en te lomp vinden voor deze locatie. Het is niet lelijk maar past hier niet in het gebied. 31. Afgevraagd wordt wie de initiatiefnemer is?
Beantwoording	1. Het gaat hier om een planontwikkeling die al loopt sinds 2021. Eind 2022 heeft het college hierover een principebesluit genomen. De Woonvisie Krimpenerwaard 2023 is vastgesteld in juli 2023. Getracht is om het plan zo veel mogelijk te laten voldoen aan de woonvisie. Voor wat betreft betaalbare koop gaat de woonvisie uit van een minimum van 25%. Hierin werd een verdergaande woningdifferentiatie per plan voorgeschreven, namelijk 12,5% ‘betaalbaar’ en 12,5% ‘goedkoop’. Omdat voorliggend plan al werd ontwikkeld vóór

	de woonvisie, wordt uitgegaan van 25% betaalbaar. Dit is ook geborgd in de anterieure overeenkomst. 2. Zie thematische beantwoording 3. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. Op het perceel doen zich hoogteverschillen voor. De verschillende hoogtes (ten opzichte van NAP) zijn weergegeven in het beeldkwaliteitsplan. 4. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. 5. Zie reactie bij punt 3. 6. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. Gelet op de gewenste hoeveelheid aan appartementen is een gebouw lijkend op de huidige boerderij geen optie. 7. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan 8. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na vaststelling is dat toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning. 9. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. Het bepalen van een hoogte is in dezen geen wetgeving maar beleidsvrijheid van het bevoegde orgaan en de bevoegdheid om dat in een bestemmingsplan vast te leggen. Hiervoor is geen trade off matrix opgesteld. 10. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. 11. Zie reactie bij punt 3. 12. Zie beeldkwaliteitsplan. 13. Zie reactie bij punt 3. 14. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. 15. Aan de ladder duurzame verstelijking is geen jaartal te verbinding. Het gaat erom dat wordt aangetoond dat behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt. In paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting is uitgebreid toegelicht dat het plan voorziet in een behoefte. 16. Zie thematische beantwoording. Het bepalen van het aantal woningen is in dezen geen wetgeving maar beleidsvrijheid van het bevoegde orgaan en de bevoegdheid om dat in een bestemmingsplan vast te leggen. 17. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. Of hier een SWOT-analyse aan ten grondslag ligt, is niet bekend en ook niet relevant. 18. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. 19. Zie thematische beantwoording en beeldkwaliteitsplan. 20. Zie thematische beantwoording 21. Dit is niet afgewogen. Dit is ook geen optie aangezien de planlocatie aan die zijde grenst aan water en aan de andere zijde van het wat ook niet rechtstreeks kan worden ontsloten op de openbare weg. Daarbij geldt dat ontsluiting via een bedrijventerrein niet wenselijk als er alternatieven zijn. 22. Genoemde 75% betaalbare woningen is opgenomen in de gemeentelijke woonvisie die in juli 2023 is vastgesteld. Ten aanzien van genoemde 25% betaalbaar wordt verwezen naar de reactie bij punt 1. 23. De bedoelde voorziening om de balkons/loggia’s geluidluw te maken, is geen schijnvoorziening maar is wel afhankelijk van

	de gebruiker. De balkonvoorziening moet gedimensioneerd worden zodat in gesloten toestand het geluid in de achterliggende buitenruimte gereduceerd wordt tot de voorkeursgrenswaarde. De belangrijkste factor hierin is de wijze waarop de ventilatie van deze buitenruimte wordt gerealiseerd. Dit dient wel nader onderzocht/onderbouwd te worden. Omdat de geluidbelasting in de afsluitbare balkons gereduceerd wordt tot de voorkeursgrenswaarde, zijn er geen aanvullende voorzieningen nodig voor de gevels die aan deze buitenruimte grenzen. De noordgevel is relatief hoog geluidbelast. Zonder afsluitbaar balkon is een geluidwering van 28-29 dB(A) nodig. Als het balkon niet gesloten wordt door een bewoner, dan is de geluidwering van de gevel onvoldoende om het binnenniveau in de aangrenzende verblijfsruimten te kunnen beschermen. Een standaard gevel heeft een geluidwering van ca. 20 dB(A). Het is niet onverstandig om dit aan de toekomstige bewoners te melden. Voor het bouwdeel van de omgevingsvergunning moet de geluidwering van de gevels nog beoordeeld worden. In dat onderzoek gaan we de nadere onderbouwing van de afsluitbare balkons toevoegen. 24. In paragraaf 4.5 is genoemd dat het huidige maaiveld 1,2 m onder NAP ligt. Dit is de juiste beschrijving. In de toekomstige situatie komt het vloerpeil op 0 m NAP. Het maaiveld wordt dus opgehoogd. 25. Dit is een verplichting vanuit het Hoogheemraadschap. Het vloerniveau van de begane grond moet op 0,00 NAP liggen. 26. Ten behoeve van de planontwikkeling is een quickscan ecologie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Hierbij is ook onderzoek gedaan naar vleermuizen. Hieruit blijkt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen volledig kan worden uitgesloten in de bebouwing. Verder blijkt dat negatieve effecten op vlieg- en migratieroutes en foerageermogelijkheden kunnen worden uitgesloten. 27. De opmerking over de datum is terecht. Deze is aangepast. Het is aan een ontwikkelaar te bepalen wie hij/zij uitnodigt voor een informatieavond. Over het algemeen gaat het hier om direct belanghebbenden die gevolgen van enige betekenis van een planontwikkeling (ruimtelijk besluit) kunnen ondervinden. Het gaat hier om een vorm van participatie die voor rekening komt van de ontwikkelaar. De inhoud/juistheid en wijze van verslaglegging vormt geen grond voor het oordeel dat het bestemmingsplan met bijlagen en het opgestelde beeldkwaliteitsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en opgesteld. 28. Zie reactie bij punt 27. 29. Zie reactie bij punt 27.

	30. Zie reactie bij punt 27. 31. Initiatiefnemer is ontwikkelaar Kairos Estate Beheer II B.V. uit Ridderkerk.
Aanpassingen	Zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen dan de aanpassingen genoemd bij de thematische beantwoording.
Zienswijze 3	
Samenvatting	Het plan betreft het bouwen van een appartementencomplex van 32 wooneenheden. Reclamant heeft in de stukken gelezen dat de gemeente hier positief in staat omdat dit helpt tegen de woningnood. Reclamant kan dat op zich begrijpen en deze locatie is hier zondermeer voor geschikt. Dat deze grond bebouwd gaat worden daar is geen bezwaar tegen. Het bezwaar is het huidige ontwerp, dit gebouw wordt wel heel erg hoog. Dit gebouw is niet passend in deze omgeving en sluit niet aan bij bestaand agrarisch complex.
Beantwoording	Zie thematische beantwoording. Hierbij wordt opgemerkt dat geen sprake (meer) is van een agrarisch complex. Ook de omringende percelen hebben geen agrarische bestemming.
Aanpassing	Zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen dan de aanpassingen genoemd bij de thematische beantwoording.
Zienswijze 4	
Samenvatting	1. Reclamant geef aan op 23 mei 2023 te zijn uitgenodigd voor de presentatie van een nieuwbouwproject op de locatie IJsseldijk West 13.Een aantal weken eerder heeft reclamant een woning gekocht op de Aelbrecht van Naaldwijklaan. Reclamant is overweldigd door de bouwplannen. Als reclamant had geweten dat de locatie IJsseldijk West 13 aan een projectontwikkelaar was verkocht, die daar een enorm appartementencomplex wil realiseren, had reclamant deze de woning niet gekocht. Voor deze woning is gekozen vanwege de vrije ligging met het vrije uitzicht. Deze vrijheid wordt behoorlijk belemmerd met de bouw van zo'n groot complex. Bezwaar wordt dan ook gemaakt tegen de grootte van het complex. Het is echt een enorm gebouw. Dit gebouw komt tegenover de woning van reclamant te staan waardoor het vrije uitzicht wordt weggenomen 2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de hoogte. Het zicht vanuit het appartementencomplex gaat recht door de slaapkamers boven. Hiervan zal reclamant zich altijd bewust zijn. De hoogte van het complex is dus een enorme belemmering die de huidige vrijheid wegneemt. 3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de locatie van de in-en uitrit. Deze uitrit ligt ter hoogte van de woning van reclamant. De koplampen schijnen precies in de woning, wat natuurlijk enorm hinderlijk is. Het zal ook een behoorlijk drukke in-en uitrit worden met 32 appartementen. Mocht er aan de locatie van de in-en uitrit niets gewijzigd kunnen worden, zien reclamant wel een oplossing in de plaatsing van een groen "geluidsscherm" tegen de koplampen. Bijvoorbeeld door het dicht op elkaar planten van hoge en groenblijvende struiken of iets dergelijks.

	Groenblijvend is belangrijk omdat vooral in de wintermaanden de meeste hinder van de koplampen ondervonden zal worden. 4. Reclamant geeft aan enorm de dupe van deze plannen te zijn omdat het tegenover zijn woning gerealiseerd gaat worden. Reclamant zal hierdoor niet de woonvreugde ervaren die hij beoogd had met de aankoop van deze woning. 5. Tevens zal de woningwaarde dalen door de bouw van een enorm appartementencomplex voor de deur. Hierdoor wordt ook financiële schade ervaren.
Beantwoording	1. Zie thematische beantwoording. In aanvulling hierop geldt dat het college op 13 december 2022 een positief principestandpunt heeft ingenomen over de voorgenomen nieuwbouw. Dit is ook bekend/openbaar gemaakt en had dus bekend kunnen zijn. 2. Zie thematische beantwoording. 3. Zie thematische beantwoording. 4. Het is spijtig dat de nieuwbouw ten koste van de woonvreugde van reclamant gaat. Het gaat in dezen echter om een afweging van het algemeen belang, te weten uitvoering aan beleid en het voorzien in woningen, tegenover het persoonlijk belang van reclamant. Daarbij geldt naar het oordeel van de gemeente dat met de voorgenomen nieuwbouw het woon- en leefklimaat niet dusdanig wordt aangetast dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Dit om reden dat afstand van de woning van reclamant tot de nieuwbouw ca. 50 meter bedraagt. Dit wordt op grond van jurisprudentie van de Raad van State in een bebouwde omgeving ruimschoots als een acceptabele afstand beschouwd. Daarbij geldt dat zowel de woning als het nieuwbouwcomplex lager liggen dan de Abelenlaan. De Abelenlaan ligt op circa 2m +NAP, de woningen aan de Abelenlaan op circa 1 m – NAP. Dit hoogteverschil beperkt het zicht op de nieuwbouw en vice versa. 5. Deze zienswijze is niet nader onderbouwd. Niet gebleken dan wel aangetoond is dat sprake zal zijn van een waardedaling. Daarbij geldt dat wat betreft een eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant, geen aanleiding bestaat voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan het vaststellen van het bestemmingsplan.
Aanpassing	Zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen dan de aanpassingen genoemd bij de thematische beantwoording.

B AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Overzicht ambtshalve wijzigingen
1. De stikstofberekeningen zijn geactualiseerd naar de nieuwste versie van AERIUS (2023 2) 2. Het inrichtingsplan (dat onderdeel is van het beeldkwaliteitsplan) is als bijlage toegevoegd aan de planregels. Hiermee is het direct toetsingskader.