

**Nota van Beantwoording
Zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan en
ontwerpomgevingsvergunning
'Wilhelminastraat 75'
(incl. Staat van wijzigingen)**

Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
Ontvankelijkheid	pagina 4
Samenvatting en beantwoording zienswijzen	pagina 5 e.v.
Bijlagen bij beantwoording	
- Bijlage 1 : Staat van wijzigingen	
Afzonderlijke bijlagen:	
○ Ontvangen zienswijzen	
○ Schaduwstudie	

Inleiding

Coördinatieregeling

Op 11 februari 2020 heeft uw gemeenteraad ingestemd met toepassing van de coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze regeling maakt het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp- omgevingsvergunning Wilhemiastraat 75 hebben om deze reden na publicatie gelijktijdig ter inzage gelegen.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75' en de ontwerp omgevingsvergunning 'Wilhelminastraat 75' op grond van artikel 3.8 jo. artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening vrijgegeven voor zienswijzen. Met ingang van vrijdag 10 juli 2020 tot en met donderdag 20 augustus 2020 hebben de ontwerpbesluiten ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het Kompas, Gemeentebled en de Staatscourant van 8 juli 2020. Gedurende een periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn naar aanleiding van de terinzagelegging 10 zienswijzen ontvangen. Hiervan zijn 9 zienswijzen nagenoeg gelijkluidend – waarbij 1 zienswijze nog is aangevuld.

Vervolgproces

Het college heeft de ingediende zienswijzen voorzien van een concept-beantwoording in de voorliggende nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota maakt als zodanig onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan, als de te verlenen omgevingsvergunning. De gemeenteraad met inachtneming van de ingekomen zienswijzen het bestemmingsplan vaststellen en het college als bevoegd gezag met inachtneming van de ingekomen zienswijzen de omgevingsvergunning verlenen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die bij de vaststelling gewijzigd zijn, staat voor elke belanghebbende beroep open.

Leeswijzer

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. In een integraal bijlage is de Staat van wijzigingen opgenomen, waarin de belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan zijn weergegeven. Verder is als afzonderlijke bijlage een bezonningstudie toegevoegd.

Ontvankelijkheid

Ontvankelijkheid zienswijzen

De termijn voor het indienen van zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning liep gedurende zes weken, vanaf vrijdag 10 juli tot en met donderdag 20 augustus. Er zijn in totaal tien zienswijzen binnengekomen waarvan er één buiten de gestelde termijn is ontvangen - maar wel op 20 augustus 2020 ter post is besteld. Overeenkomstig de verzendtheorie is deze zienswijze ook ontvankelijk. Conclusie: alle ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zaaknr:	2497216, 2498081/82, 2499050, 2499434, 2499437, 2499441, 2499458, 2499460, 2500853.
Betreft:	Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Wilhelminastraat 75

Ingediende zienswijze

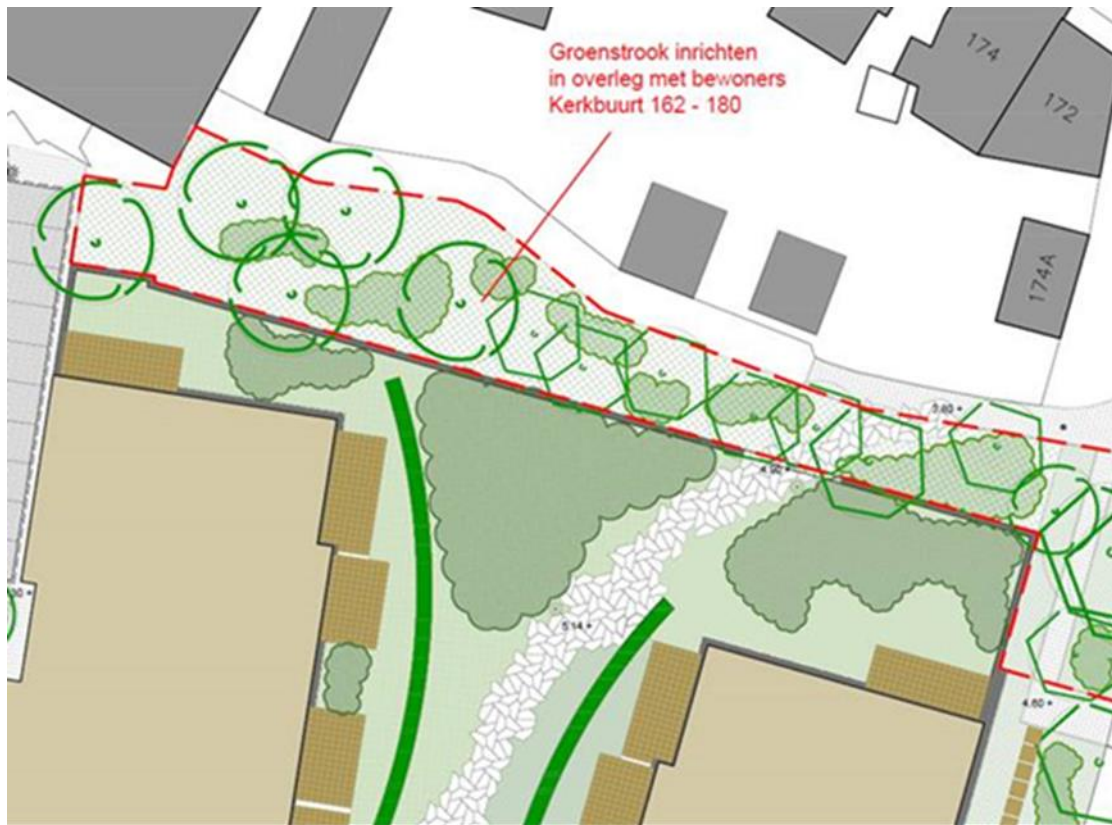
Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	<p><i>Privacy, uitzicht en licht</i> Betrokkenen wonen op korte afstand van de beoogde locatie en zullen bij doorgang van het plan te maken krijgen met een aanmerkelijke inperking van het uitzicht, licht en privacy.</p> <p><u>Bewoners Kerkbuurt</u> In de schaduwstudie (zie bijlage I) is te zien dat de betrokkenen die wonen aan de Kerkbuurt in december met een laagstaande zon niet tot nauwelijks zon hebben. Er komen op zeer korte afstand van de perceelsgrens van betrokkenen bebouwingswanden van maximaal 19m hoog.</p> <p><u>Bewoners Wilhelminastraat</u> Betrokkenen wonen op korte afstand van de beoogde locatie en zullen bij doorgang van het plan te maken krijgen met een aanmerkelijke inperking van het uitzicht, licht en privacy. Er komen immers op zeer korte afstand van de perceelsgrens van betrokkene bebouwingswanden van 12m hoog.</p> <p>Waar daar nu oude bomen staan en op beiden bestaande bouwvlakken slechts 80% bebouwd mag worden. Deze konden bovendien alleen voor maatschappelijke doeleinden gebruikt worden. Betrokkenen zijn dan ook van mening dat men geenszins rekening diende te houden met de realisatie van woningen op deze locatie en bovendien zijn betrokkenen van mening dat het totaal niet passend is binnen de omgeving.</p>
b.	<p><i>Overlast bouwwerkzaamheden</i> Betrokkenen vinden het opmerkelijk dat de gemeente zes werkweken lang heimachines toestaat binnen dichtbebouwd stedelijk gebied, voor de bouwwerkzaamheden. Terwijl daar wat betreft betrokkene genoeg alternatieven voor te bedenken zijn, zoals schroefpalen.</p>
c.	<p><i>Woningen met bouwaanduiding 'Karakteristiek in de nabijheid</i> Betrokkenen zijn van mening dat de ontwikkeling in strijd is met de woningen in de directe omgeving met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. "Deze dienen volgens het huidige bestemmingsplan als "gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde". Terwijl er geen maatregelen getroffen zijn om ervoor te zorgen dat de cultuurhistorische waarde van deze woningen behouden blijft.</p>
d.	<p><i>Participatie</i> Wat betreft participatie geven betrokkenen aan dat de burens aan de Wilhelminastraat en de Kerkbuurt in een vroeg stadium op de hoogte zijn gebracht van de ontwikkeling over de grove lijnen althans. Uiteindelijk zijn weliswaar een aantal aanpassingen gedaan in het plan. Echter lijkt initiatiefnemer wat betreft betrokkenen een andere voorstelling van zaken te schetsen dan hoe deze participatie in werkelijkheid is ervaren.</p> <p>Zij verwijzen hierbij naar hun weergave van het totstandkomingsproces. Betrokkenen erkennen dat diverse overleggen hebben plaatsgevonden, maar dat er tegelijkertijd een gebrek aan communicatie was. En dat er door initiatiefnemer wijzigingen zijn doorgevoerd maar niet al hun suggesties zijn overgenomen. Concluderend zijn zij van mening dat wat hen betreft het belangrijkste uitgangspunt bij de ontwikkeling, te weten komen tot een voor omwonenden acceptabel plan, niet is nageleefd. Betrokkenen voelen zich een speelbal tussen gemeente en initiatiefnemer. De gemeente wijst naar</p>

	de initiatiefnemer voor wat betreft het creëren van draagvlak en de initiatiefnemer op zijn beurt verwijst naar de nota van uitgangspunten die is vastgesteld door de gemeente (18 januari 2018) . Betrokkenen achten het niet betrekken van omwonenden bij het opstellen van een nota van uitgangspunten een gemiste kans.
e.	<i>Akoestiek</i> Op het gebied van akoestiek is nergens aandacht besteed aan de akoestische impact die de komst van de complexen, de 100 appartementen, bijbehorende bewoners en voertuigen met zich meebrengen voor de omwonenden. Daarbij wijzen betrokkenen onder andere op geluidswerkaatsing, extra verkeersbewegingen en aanrijdend bestemmingsverkeer. Tevens zal er naar alle waarschijnlijkheid een mechanische afvoerinstallatie worden gerealiseerd voor de beluchting van de parkeergarage. Onduidelijk is waar deze precies op diverse plekken lucht aan- en afvoeren en welke impact dit heeft qua geluid en luchtkwaliteit. Dan is er nog de sluiproute voor voetgangers, fietsers en klein gemotoriseerd vervoer, die zich langs de woningen van de betrokkenen bevindt. Ook hier zal een aanzienlijke vermeerdering van het aantal verkeersbewegingen gaan plaatsvinden. Hier is geenszins rekening gehouden met de impact op het woon- en leefgenot van de betrokkenen.
f.	<i>Stikstof</i> Aangaande stikstof is een conclusie getrokken die vrijwel onmogelijk wordt geacht, op basis van inschattingen is gemaakt en waar soms onduidelijke berekeningen aan zijn toegevoegd. Deze dient beter onderbouwd en gemotiveerd te worden.

Beantwoording gemeente

a.	<p><i>Privacy, uitzicht en licht.</i></p> <p>Wij stellen met betrokkenen vast dat de nieuwe ontwikkeling invloed heeft op het uitzicht, privacy en bezonningssituatie van de omliggende woningen. De vraag is echter of deze verandering onaanvaardbaar is in deze binnenstedelijke omgeving.</p> <p>Wij zijn van mening dat de voorliggende woningbouwontwikkeling qua ontwerp, maatvoering, afstand tot de omliggende (woon)bebouwing ruimtelijk passend is in een binnenstedelijk omgeving als het centrum van Sliedrecht. De afstand tussen de <u>achtergevel</u> van de woningen aan de Kerkbuurt tot de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe ontwikkeling bedraagt ca. 30 meter. De afstand tussen de <u>voorgevel</u> van de woningen aan de Wilhelminastraat tot de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe ontwikkeling bedraagt ca. 14 meter. Wij achten deze minimale afstanden alleszins redelijk voor een binnenstedelijke omgeving.</p> <p>Verder stellen wij vast dat in overleg met betrokkenen diverse planwijzigingen zijn doorgevoerd met het oog op de privacy van omwonenden, te noemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de groenstrook tussen de nieuwbouw Wilhelminakwartier en de achtertuinten van de Kerkbuurt worden of groene schermen (Heras incl. hедера / blauwe regen o.g.) of wintervaste planten toegepast om de privacy ook in de winterperiode beter te borgen. - de zichtlijnen vanuit de bovenste verdieping van een tweetal blokken naar de woningen aan de Kerkbuurt zijn nog verder naar het middengebied verplaatst. - de balkons van een aantal appartementen aan de achterzijde (Kerkbuurt) zijn vervallen en krijgen aan de zijde van de Waerthove een loggia. - de balkons van een aantal appartementen krijgen op het balkon aan de zijde van de Kerkbuurt een (privacy) scherm, zodat er geen direct zicht is op de tuinen aan de Kerkbuurt. - de bovenste bouwlaag meer naar het midden terrein georiënteerd (setback). - blok 3 twee en een halve meter van de Kerkbuurt af verschuiven. - dakterrassen kleiner gemaakt. <p>Tot slot merken wij op dat initiatiefnemer een landschapsarchitect de opdracht heeft gegeven om in overleg met de bewoners van Kerkbuurt 182-180 - de inrichting van de groenstroken te ontwerpen (zie onderstaande tekening). In dit ontwerp kan ook aandacht worden besteed aan het aspect privacy.</p>
----	---



Met verwijzing naar het vorenstaande zijn wij van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbare inperking van het uitzicht en privacy van betrokkenen.

Bezonningsstudie.

Voor wat betreft de bezonnings situatie wordt verwezen naar de schaduwstudie, die als afzonderlijke bijlage bij deze nota is opgenomen. In de studie is op een viertal momenten in het jaar, te weten 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) op verschillende momenten van de dag (9.00, 12.00, 14.00, 16.00) inzichtelijk gemaakt, wat de schaduwwerking van de nieuwbouw is op de omliggende woningen. Verder is om de situatie te kunnen vergelijken met de bestaande situatie is een afbeelding van de bestaande situatie naast de nieuwbouw geplaatst.

Wij stellen op basis van deze studie vast dat de nieuwbouw ter plaatse van de woningen niet of nauwelijks een verslechtering betekent ten opzicht van de bestaande situatie. Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening, dat ook op dit onderdeel als gevolg van de nieuwe ontwikkeling geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen.

b. *Overlast bouwwerkzaamheden*

Ontwerp-omgevingsvergunning

Op grond van artikel 8.1 en 8.2 van het Bouwbesluit worden voorschriften gesteld ter voorkoming van onveilige situatie en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. De vergunning bevat voldoende voorschriften dat het uitvoeren van de werkzaamheden op een voor de omgeving veilige wijze gebeurd. In de vergunning zijn voorschriften opgenomen dat uiterlijk 3 weken voor het starten van de werkzaamheden diverse constructieve gegevens ter goedkeuring moeten worden ingediend. Ook moeten tekeningen en gegevens van de inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring worden overlegd en is in de voorschriften opgenomen dat de nodige veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers met betrekking tot de te verrichten bouwwerkzaamheden.

Voor het bouwplan is een geotechnisch onderzoek en funderingsadvies uitgebracht. Dit onderzoek maakt deel uit van de aangevraagde vergunning. Onder hoofdstuk 5 van dit advies wordt de fundering nader omschreven. Het project voorziet in het toepassen van Fundexpalen, welke methode bekend staat als trillingsarm. Dit paaltype is een in de grond gevormde geschroefde heipaal. Hierdoor is sprake van niet of nauwelijks waarneembare trillingen en is er vanuit dit oogpunt geen risico voor schade aan bebouwing in de omgeving.

Wij zijn van mening dat het aannemelijk is dat, indien de werkzaamheden conform de vergunning worden uitgevoerd en alle voorzorgsmaatregelen zoals aangegeven in de vergunning worden genomen, geen schade aan de belendende panden zal worden veroorzaakt.

Tot slot merken wij op dat door de eigenaar/aannemer is toegezegd dat voor de aanvang van de werkzaamheden een zogenoemde nulmeting zal plaatsvinden aan de omliggende panden. Verder wordt het project verzekerd door middel van een CAR-verzekering (Construction All Risks). Vooruitlopend op de bouwwerkzaamheden kan de houder van de vergunning/aannemer aansprakelijk worden gesteld voor mogelijke schade aan de opstallen. Dit initiatief ligt bij de eigenaar van het perceel die de mogelijke schade wil verhalen.

Vergunningsvoorschriften.

De navolgende voorschriften zijn in de vergunning opgenomen ten aanzien van gevaar en hinder:

- De uitvoering van bouwwerkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen ter voorkoming van:
 - a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - b. letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
 - c. 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.
- Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden moeten op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd.
- Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden mogen de aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet worden overschreden.

Ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de stikstofberekening moet tijdens de bouwfase ook rekening worden gehouden met de inzet van heimachines. De 6 weken inzet van heimachines zijn benoemd in de betreffende berekening - bijlage 5 van de toelichting (AERIUS-calculator) bij het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is deze berekening nog een keer kritisch bekeken en geactualiseerd (zie beantwoording onder f.) en het aantal weken teruggebracht tot 4 weken. Dit betreft overigens ook een inschatting. Het doen van aannames is nu eenmaal onvermijdelijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbij de exacte details van de aanlegfase nog niet bekend zijn. De inschatting waarop de berekeningen zijn gebaseerd, zijn daarom "worst-case" en zeer waarschijnlijk hoger dan hetgeen tijdens de uitvoering daadwerkelijk zal worden ingezet (zie ook beantwoording onder f.).

Volledigheidshalve merken wij op dat bouwoverlast een uitvoeringsaspect betreft, dat in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan buiten beschouwing kan blijven.

- c. *Woningen met bouwaanduiding 'Karakteristiek' in de nabijheid*
 Met betrokkenen stellen wij vast dat in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied 2016' de direct-aangrenzende woningen aan de Kerkbuurt zijn voorzien van een bouwaanduiding 'karakteristiek'. Op grond van het bepaalde zijn de in artikel 24.1 zijn de bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde

	<p>cultuurhistorische waarde. De Toelichting bij het betreffende bestemmingsplan 'Woongebied 2016' zegt hierover het volgende: 'de gemeentelijke monumenten zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'; hieraan is een vergunningsplicht gekoppeld om te voorkomen dat het pand zonder nadere afweging (deels) gesloopt kan worden.' De betreffende gronden (en woningen) maken geen onderdeel uit van het voorliggende initiatief of plangebied van het bestemmingsplan.</p> <p>Wij concluderen – mede met verwijzing naar de gemeentelijke beantwoording onder b - dat door de voorliggende ontwikkeling geen inbreuk wordt gemaakt op de cultuurhistorische waarde van deze bebouwing.</p>
d.	<p><i>Participatie totstandkoming bouwplan</i></p> <p>Wij nemen kennis van het feit dat betrokkenen het participatie-traject anders hebben ervaren dan initiatiefnemer. Wij stellen tegelijkertijd vast – met verwijzing naar paragraaf 6.1.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan - dat initiatiefnemer een aantal malen overleg heeft gehad met de omwonenden en dit ook daadwerkelijk heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het plan. Te noemen: maatregelen of aanpassingen in het plan om tegemoet te komen aan de privacy-wens van omwonenden. Verder is door initiatiefnemer opdracht verleend aan een landschapsarchitect om de bestaande aansluitingen (groenstroken) met de burens (Kerkebuurt) te ontwerpen.</p> <p><i>Participatie totstandkoming onderhavig bestemmingsplan</i></p> <p>De participatie in de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd. De onderhavige gelegenheid tot het indienen van zienswijzen maakt hiervan een onderdeel uit.</p>
e.	<p><i>Akoestische impact van de ontwikkeling</i></p> <p>Met verwijzing naar de gemeentelijk beantwoording onder a. achten wij de voorliggende woningbouwontwikkeling qua ontwerp, maatvoering, afstand tot de omliggende (woning)bebouwing ruimtelijk passend in een binnenstedelijk omgeving als het centrum van Sliedrecht.</p> <p>Voor wat betreft de akoestische impact van het verkeer dat samenhangt met de nieuwe ontwikkeling merken wij hierbij op dat in de bestaande situatie sprake was van een ziekenhuis met een parkeerterrein. Een ziekenhuis genereert bij een 100%-gebruik nagenoeg evenveel verkeersbewegingen als de onderhavige nieuwbouw (zie paragraaf 4.4. van de Toelichting). Het parkeren geschiedt in de huidige situatie op maaiveld niveau waardoor de verkeersbewegingen en starten van auto's op het terrein duidelijk waarneembaar zijn. In het nieuwe ontwerp wordt het parkeren ondergronds voorzien waardoor deze geluiden vervallen. Tevens wordt de entree van de parkeergarage op de zo kortst mogelijke situatie van het terrein aan de Wilhelminastraat gerealiseerd (hoek met Yulius).</p> <p>Verder is de door betrokkenen benoemde sluiproute voor voetgangers, fietsers en klein gemotoriseerd verkeer in de bestaande situatie al aanwezig en wijzigt deze als gevolg van de nieuwbouw niet.</p> <p>Tot slot, stellen wij vast dat de luchtafzuiging verloopt via schachten in de daken, op het hoogste punt van de nieuwbouw.</p> <p>Wij zijn dan ook van mening dat als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van een onaanvaardbaar woon-en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen.</p>
f.	<p><i>Stikstof</i></p> <p>De gehanteerde werkwijze is gebruikelijk bij het toetsen van bestemmingsplannen. Het doen van aannames is nu eenmaal onvermijdelijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbij de exacte details van de aanlegfase nog niet bekend zijn. De inschatting waarop de berekeningen zijn gebaseerd, zijn daarom "worst-case" en zeer waarschijnlijk hoger dan wat tijdens de uitvoering daadwerkelijk zal worden ingezet.</p> <p>De in de memo genoemde gegevens zijn ingevoerd in het rekenprogramma AERIUS Calculator voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Het rekenprogramma berekent vervolgens een</p>

stikstofdepositie. Er is geen reden om deze resultaten in twijfel te trekken. Het rekenprogramma is in talloze juridische procedures beoordeeld als het best beschikbare instrument voor het bepalen van stikstofdeposities. Om de kwaliteit te bewaken worden bovendien regelmatig onafhankelijke reviews uitgevoerd. Op basis van de bevindingen voert het AERIUS-team regelmatig aanpassingen door in het instrumentarium.

In dit kader wordt opgemerkt, dat inmiddels vanaf 15 oktober jl. een nieuwe versie van het rekenprogramma (AERIUS) beschikbaar is gekomen. De stikstofdepositie van de voorgenomen ontwikkeling is met dit programma herberekend en getoetst (zie bijlagen 4,5 en 6 bij de Toelichting). Hierbij is gebruik gemaakt van de invoerinstructies Aerijs Calculator 2020.

Conclusie is (en blijft) dat de nieuwe AERIUS-berekeningen laten zien dat de gebruiksfase van de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De nieuwe AERIUS-berekeningen laten in de aanlegfase een zeer geringe toename zien van de stikstofdepositie in het nabijgelegen Natura 2000-gebied (Biesbosch). Aan de hand van een ecologische toets (zie bijlage 10 bij de Toelichting) is beoordeeld of deze tijdelijke depositietoename kan leiden tot significant negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied. Uit de toets blijkt dat de tijdelijke extra depositie van 0,02 mol/ha/jr verwaarloosbaar is ten opzichte van de stikstofbehoefte van planten en vegetaties en ten opzichte van de jaarlijkse afvoer van stikstof bij regulier graslandbeheer. Dergelijke extreem kleine depositietoenames kunnen de kwaliteit van habitattypen en leefgebieden niet meetbaar aantasten. De tijdelijke extra stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jr heeft aldus geen gevolgen voor het behalen van de instandhoudingsdoelen in het Natura 2000-gebied Biesbosch.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

Aanvullende zienswijze :

Extra		Zaaknr. 2499434, 2499460
	Ontvangen op:	
	Ontvangen van:	
	Betreft:	Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Wilhelminastraat 75

Ingediende zienswijze in aanvulling op de onderdelen van zienswijze 1

Door betrokkene worden de volgende extra punten naar voren gebracht:

a.	<p><i>Communicatie</i></p> <p>De communicatie tussen de gemeente en de projectontwikkelaar naar de omwonenden is slecht. Is er wel goed nagedacht wat een impact deze bouw zal hebben voor de omgeving en voor ons als omwonenden.</p>
b.	<p><i>Bouwhoogte nieuwbouw</i></p> <p>Het appartementencomplex aan de overkant in Wilhelminastraat mocht volgens betrokkene, maar tot een bepaalde hoogte gebouwd worden. Als de plannen doorgaan worden de nieuwe appartementencomplexen een stuk hoger, mag dat dan nu wel.</p>
c.	<p><i>Waarom moeten de bomen verdwijnen?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zij hebben een functie voor mens en dier. Zo geniet betrokkene elke dag van de bomen. De veranderingen tijdens het wisselen van de seizoenen. Het luisteren naar de vogels, hun gekwetter en gezang. Uitkijken naar de zwaluwen die in het voorjaar komen en hun maaltje uit de lucht en bomen halen en ze in het najaar weer zien vertrekken. Eksters en andere vogels die hun nesten in de bomen bouwen. Vogels die, als het slecht weer is, vanuit De Biesbosch aan komen vliegen en hier even neerstrijken. Vlinders, bijen e.d. die de bomen bezoeken. Bij het kappen van de bomen zullen die allemaal verdwijnen. - Met het oplopen van de temperaturen in de loop der jaren, zorgen ze ook nog eens voor extra verkoeling van de omgeving, wat mens en dier ten goede komt. - Bomen filteren fijnstof, niet onbelangrijk. Hoe minder bomen er staan des te slechter is/wordt de luchtkwaliteit. - Nog een functie van de bomen is het opnemen van water. Een aantal jaren geleden zijn in de Havenstraat alle bomen geroid m.b.t. het plaatsen van een damwand. Waren de kruipruimten en kelders voor het rooien kurkdroog, na de realisatie begon er water te sijpelen en kwam er water te staan met alle gevolgen van dien. - Het weer wordt extremer en er vallen grotere hoeveelheden water, de bomen kunnen een deel van het water opnemen. <p>Betrokkene suggereert om de bomen, die er stuk voor stuk jaren over hebben gedaan om hun huidige formaat te kunnen bereiken, te laten staan. Er zouden er eerder bij moeten komen, dus kap deze bomen niet.</p>
d.	<p><i>Andere bestemming aan ziekenhuis</i></p> <p>Aan het oude ziekenhuis zou best een andere bestemming gegeven kunnen worden, bijv. als het dan toch woningen moeten worden, laat het dan net zoals met het oude "Overslydrecht" is gebeurd, verbouwen tot een appartementencomplex voor zelfstandig wonende ouderen. De faciliteiten in het oude ziekenhuis zijn/waren er zoals een lift, een keuken en een restaurant. Een win-win situatie. Het karakteristieke gebouw hoeft niet gesloopt te worden, geen heistelling nodig, dus minder geluidsoverlast en het ontstaan van scheuren in muren van omliggende woningen is van de baan. Op, wat nu het parkeerterrein is, zou bijv. een mooie tuin kunnen komen met diverse bomen en planten.</p>

Beantwoording gemeente

a.	<p><i>Communicatie</i></p> <p>Wij verwijzen betrokkene op dit onderdeel naar de beantwoording onder 1d. van zijn zienswijzen inzake participatie.</p>
b.	<p><i>Bouwhoogte nieuwbouw vergeleken met maximale bouwhoogte Wilhelminastraat</i></p>

	<p>Wij hebben ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing van de voorliggende ontwikkeling een (ruimtelijke) nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota is rekening gehouden met de bestaande omgeving.</p> <p>Ook voor wat betreft de 'hoogtematen' is in deze nota een uitgangspunt opgenomen. 'De woningen worden verdeeld over één of meerdere appartementsgebouwen. De bouwhoogte bedraagt 3 à 4 bouwlagen (10 à 13 meter), gerekend vanaf het bestaande parkeerterrein. In het middengebied is hogere bebouwing toegestaan, tot een maximum van 6 bouwlagen (19 meter). Daarbovenop kunnen penthouses gerealiseerd worden, mits deze voldoende terug liggend (setback) gebouwd worden.'</p> <p>Kortom, wij zijn inderdaad van mening dat de ontwikkeling in het middengebied hoger mag worden dan de bouwhoogte van het naastgelegen het appartementengebouw aan de Wilhelminastraat (bouwhoogte ca. 13 meter). Wij achten dit passend in de bestaande omgeving.</p>
c.	<p><i>Verdwijnen van de bomen</i></p> <p>Wij hebben begrip voor de wens van betrokkene om de bestaande bomen te handhaven. Tegelijkertijd hechten wij belang aan de ontwikkeling van woningbouw op deze centraal in Sliedrecht gelegen voormalige ziekenhuislocatie. Een ontwikkeling met een woningbouwprogramma (100 woningen), dat voorziet in de behoefte aan starters-en seniorenappartementen in Sliedrecht. Wij hebben om die reden een keuze gemaakt voor de voorliggende herontwikkeling.</p>
d.	<p><i>Andere bestemming ziekenhuis</i></p> <p>De gemeente is geen eigenaar en/of initiatiefnemer. Een andere bestemming van het gebouw van het voormalige ziekenhuis is door de eigenaar/initiatiefnemer niet aan de gemeente voorgelegd en aldus niet beoordeeld.</p>

Conclusie

De aanvullende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

3		
	Ontvangen op:	19 augustus 2020 (per post)
	Ontvangen van:	Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
	Betreft:	Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Wilhelminastraat 75

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	<p>Op 10 juli is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Het waterschap heeft daarbij geconstateerd, dat het concept waterberging nog niet volledig juist in het bestemmingsplan is opgenomen. Zij zien graag een aanpassing in het bestemmingsplan:</p> <p><i>Toelichting</i></p> <p>In tabel 4.1 van het bestemmingsplan is de verhardingsbalans van de bestaande en nieuwe situatie weergegeven. Het verhard oppervlak neemt met 100 m² toe zoals de tabel nieuwe berekening laat zien. Voor de toename verharding dient gecompenseerd te worden. Aangezien een polderdak een kunstmatige voorziening betreft, is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 664m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Voor de kunstmatige voorziening dient een watervergunning aangevraagd te worden.</p> <p>We zien in de tekst graag terug dat het verhard oppervlak in het plangebied toeneemt. Hierbij willen we ook graag een berekening zien dat het dak de versnelde afvoer van deze toename verhard oppervlak kan bergen.</p> <p><i>Verbeelding en regels</i></p> <p>We adviseren regels op te stellen die de waterbergende functie van (een deel van) het polderdak garanderen en de Verbeelding hierop aan te passen, zodat de waterberging in het bestemmingsplan geborgd is.</p>
--	---

Beantwoording gemeente

	In overleg met het betrokkene is de tekst in de Toelichting aangepast/aangevuld in de Regels onder artikel 4.
--	---

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In het onderstaande zijnde belangrijkste aanpassingen weergegeven

TOELICHTING - Paragraaf 4.3 Water

Onder 'Waterkwantiteit'

Onderstaande tabel wordt toegevoegd waarin de verhardingstoename inzichtelijk wordt gemaakt.

Tabel verharding / groen				
	Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
Dakoppervlakte bebouwing	1600	m ²	2490	m ²
Bestrating	4206	m ²	163	m ²
Groen (volle grond)	1957	m ²	1790	m ²
Groen (polderdak/substraat)				
- Verharding op dek	0	m ²	1376	m ²
- Groen op dek	0	m ²	1944	m ²
Totaal	7763	m²	7763	m²

Tabel verharding				
	Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
Dakoppervlakte bebouwing	1600	m ²	2490	m ²
Bestrating	4206	m ²	163	m ²
Groen (polderdak/substraat)				
- Verharding op dek	0	m ²	1376	m ²
- Groen op dek	0	m ²	1944	m ²
Totaal	5806	m²	5973	m²

Op basis van deze toename en de compensatienorm voor het dak (664 m³/ha) wordt de benodigde waterberging opnieuw berekend.

Waterberging extra verhard oppervlak			
			1000
m ²	mm		m ³
167	66,4	11,09	11,09

De 11,09 m³ waterberging betekend 55,45 m² polderdak te garanderen in het plan.

Verder wordt aan de tekst het navolgende toegevoegd:

'De berekeningen van de waterberging op het dak dienen op basis van de vuistregel van 664 m³/ha toename verharding gedaan te worden (bui T=100+10%), omdat het dak een technische voorziening betreft. De berging dient na 48 tot 96 uur weer beschikbaar te zijn (dit kan in een later stadium berekend worden). Bij de vergunningaanvraag worden de berekeningen voor het dak en de afvoer nader uitgewerkt.'

Onder 'Afvalwaterketen en riolering'

Opnemen dat de afvoer van hemelwater nader wordt uitgewerkt in een rioleringsplan.

REGELS – artikel 4

In de regels (artikel 4 lid 4.1) wordt een bepaling toegevoegd, teneinde de benodigde waterberging te borgen.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergronds gebouwde parkeergarage;
- [toevoegen:] waterberging met een inhoud van ten minste 11,09 m³;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals inpandige bergingen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, straten, paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Bijlage 1 Staat van wijzigingen

In het onderstaande worden de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Voor wat betreft de ontwerpomgevingsvergunning zijn geen noemenswaardige wijzigingen doorgevoerd.

TOELICHTING - Paragraaf 4.3 Water

Onder 'Waterkwantiteit'

Onderstaande tabel wordt toegevoegd waarin de verhardingstoename inzichtelijk wordt gemaakt.

Tabel verharding / groen				
	Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
Dakoppervlakte bebouwing	1600	m ²	2490	m ²
Bestrating	4206	m ²	163	m ²
Groen (volle grond)	1957	m ²	1790	m ²
Groen (polderdak/substraat)				
- Verharding op dek	0	m ²	1376	m ²
- Groen op dek	0	m ²	1944	m ²
Totaal	7763	m ²	7763	m ²

Tabel verharding				
	Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
Dakoppervlakte bebouwing	1600	m ²	2490	m ²
Bestrating	4206	m ²	163	m ²
Groen (polderdak/substraat)				
- Verharding op dek	0	m ²	1376	m ²
- Groen op dek	0	m ²	1944	m ²
Totaal	5806	m ²	5973	m ²

Op basis van deze toename en de compensatienorm voor het dak (664 m³/ha) wordt de benodigde waterberging opnieuw berekend.

Waterberging extra verhard oppervlak			
			T(xxx)
m ²	mm		m ³
167	66,4	11088,2	11,09

De 11,09 m³ waterberging betekend 55,45 m² polderdak te garanderen in het plan.

Verder wordt aan de tekst het navolgende toegevoegd:

'De berekeningen van de waterberging op het dak dienen op basis van de vuistregel van 664 m³/ha toename verharding gedaan te worden (bui T=100+10%), omdat het dak een technische voorziening betreft. De berging dient na 48 tot 96 uur weer beschikbaar te zijn (dit kan in een later stadium berekend worden). Bij de vergunningaanvraag worden de berekeningen voor het dak en de afvoer nader uitgewerkt.'

Onder 'Afvalwaterketen en riolering'

Opnemen dat de afvoer van hemelwater nader wordt uitgewerkt in een rioleringsplan.

TOELICHTING - Bijlagen bij de Toelichting

Inmiddels is vanaf 15 oktober een nieuwe versie van het rekenprogramma (AERIUS) beschikbaar gekomen.

De onderstaande bijlagen zijn om die reden geactualiseerd:

Bijlage 4 – Stikstofberekening gebruiksfase

Bijlage 5 – Stikstofberekening sloop en aanleg

Bijlage 6 – Stikstofmem0

REGELS – artikel 4

In de regels (artikel 4 lid 4.1) wordt een bepaling toegevoegd, teneinde de benodigde waterberging te borgen.

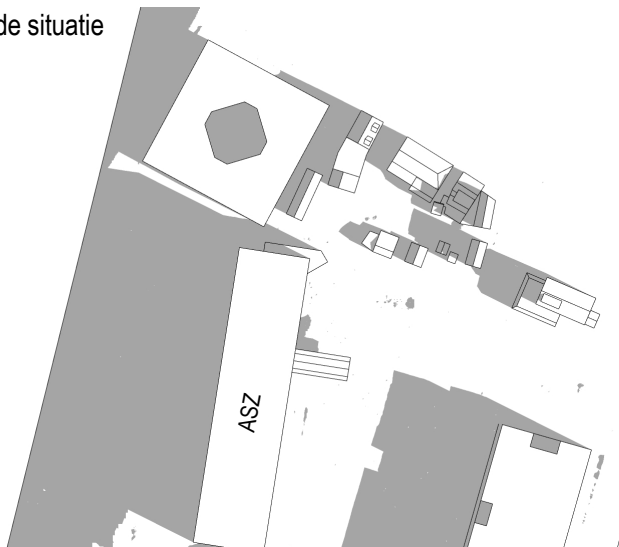
4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

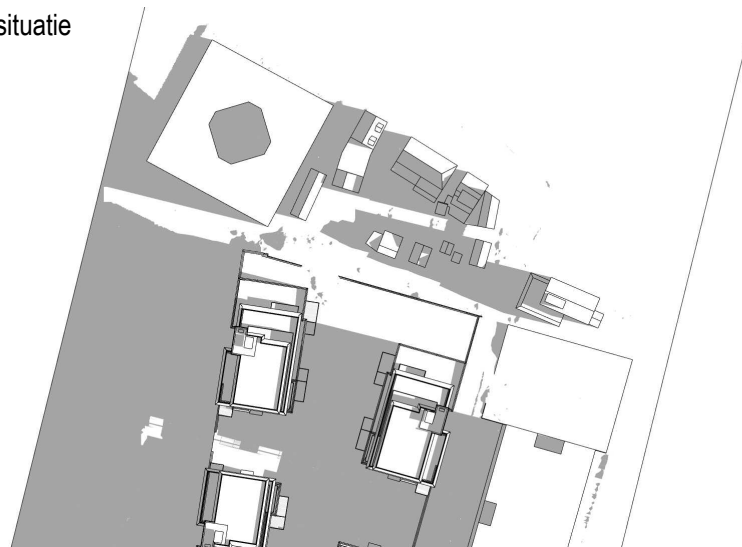
- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergronds gebouwde parkeergarage;
- d. [toevoegen:] waterberging met een inhoud van ten minste 11,09 m³;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals inpandige bergingen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, straten, paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Afzonderlijke bijlage: Schaduwstudie

bestaande situatie

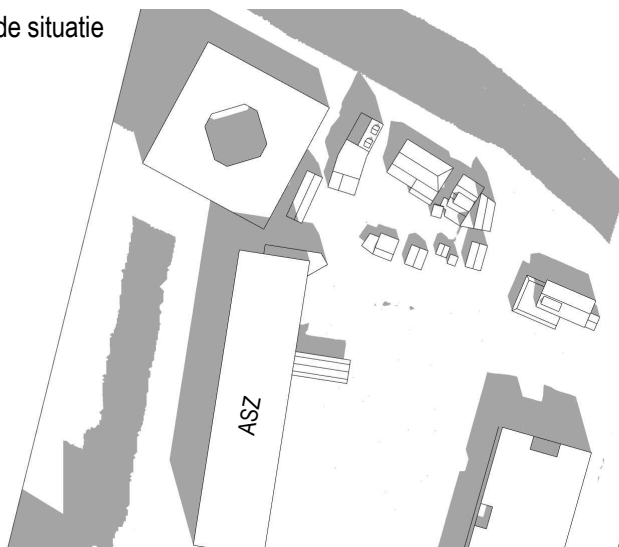


nieuwe situatie

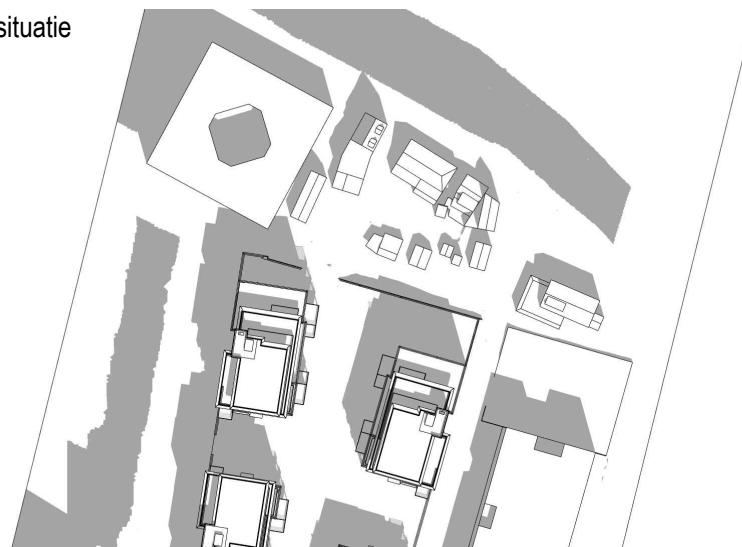


21 maart 9:00 uur

bestaande situatie



nieuwe situatie



21 maart 12:00 uur

bestaande situatie

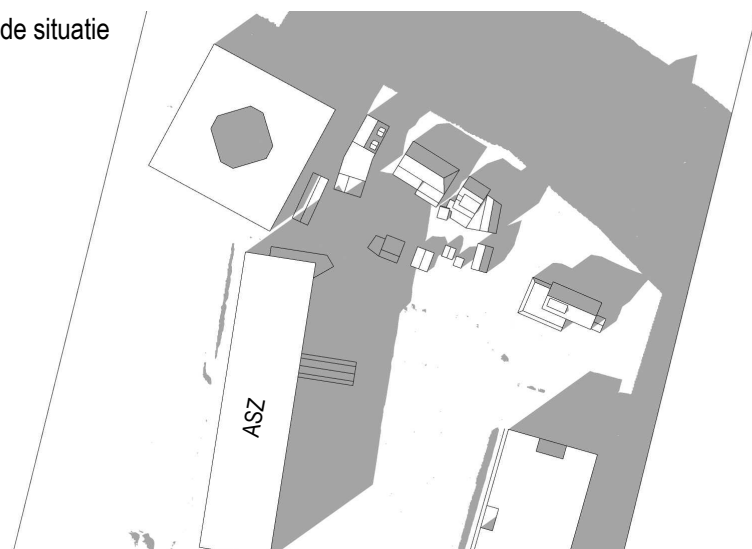


nieuwe situatie



21 maart 14:00 uur

bestaande situatie

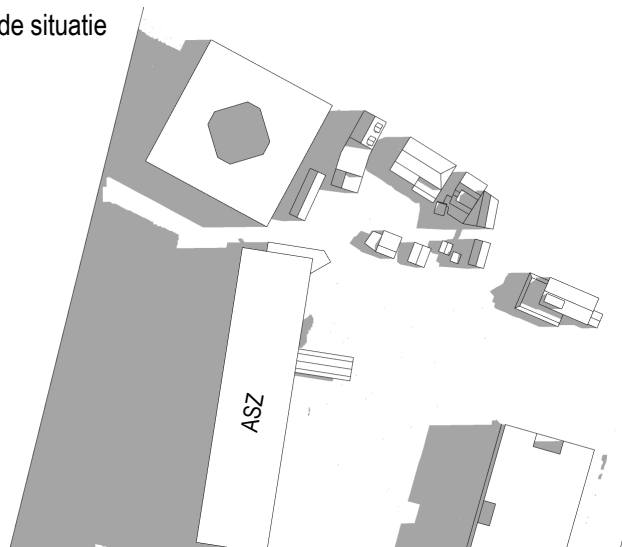


nieuwe situatie

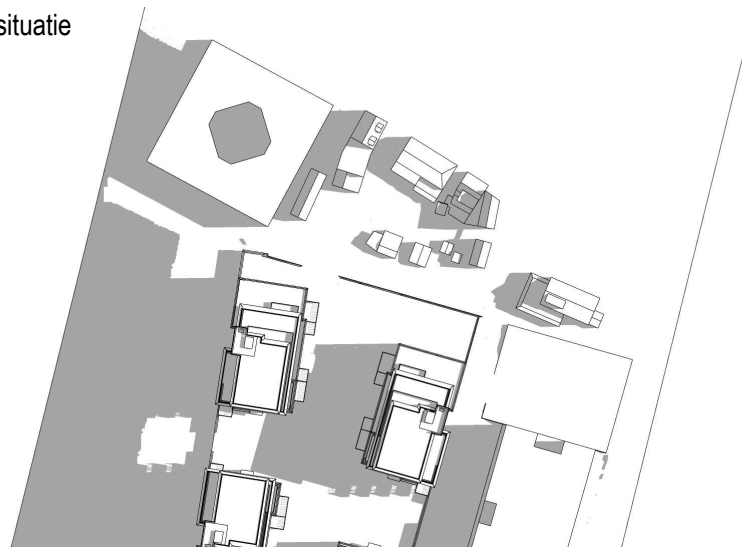


21 maart 16:00 uur

bestaande situatie

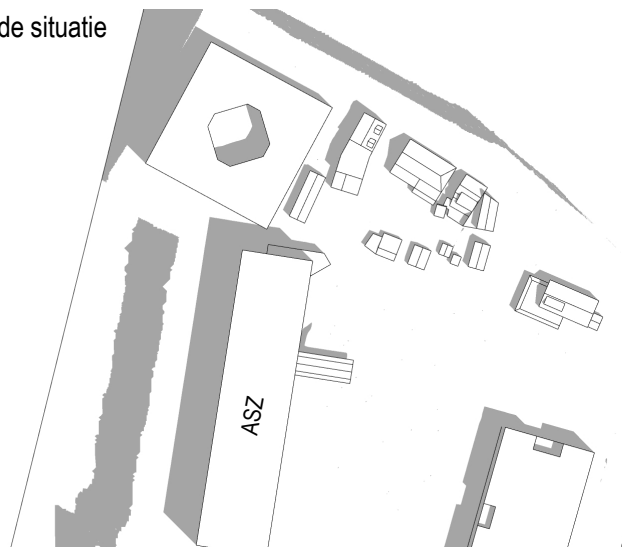


nieuwe situatie

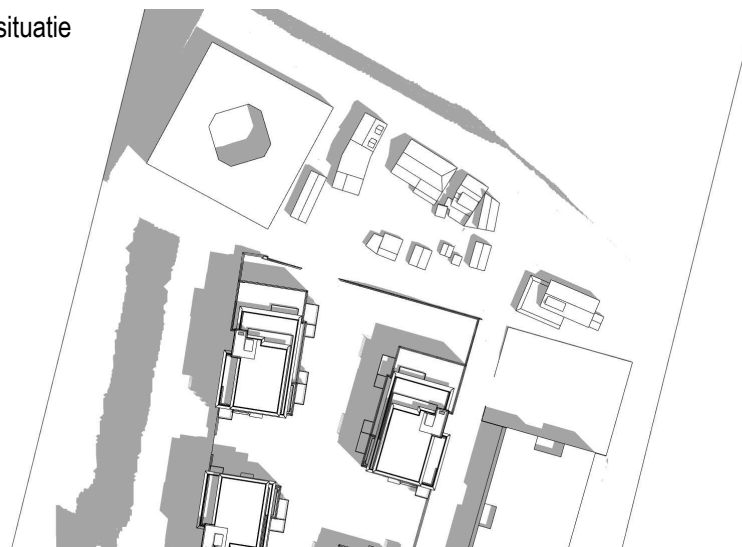


21 juni 9:00 uur

bestaande situatie

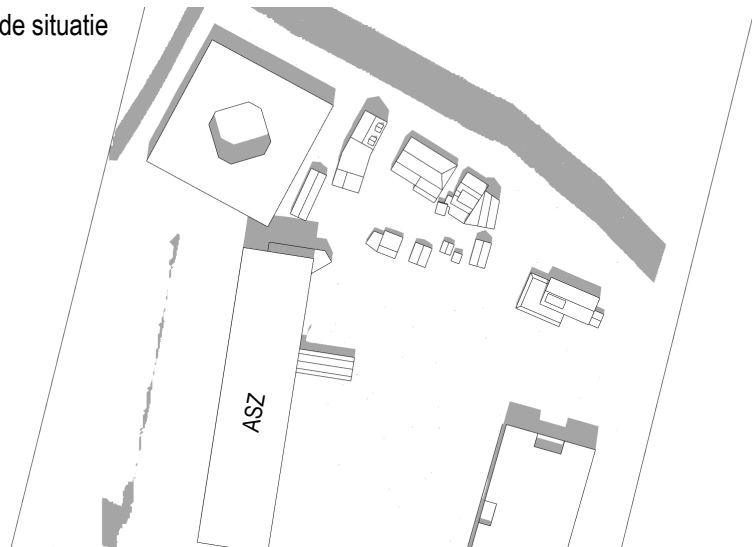


nieuwe situatie



21 juni 12:00 uur

bestaande situatie

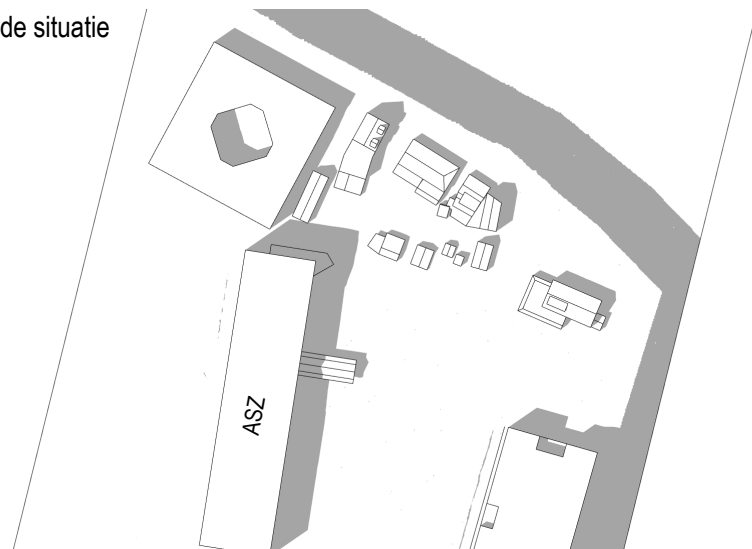


nieuwe situatie

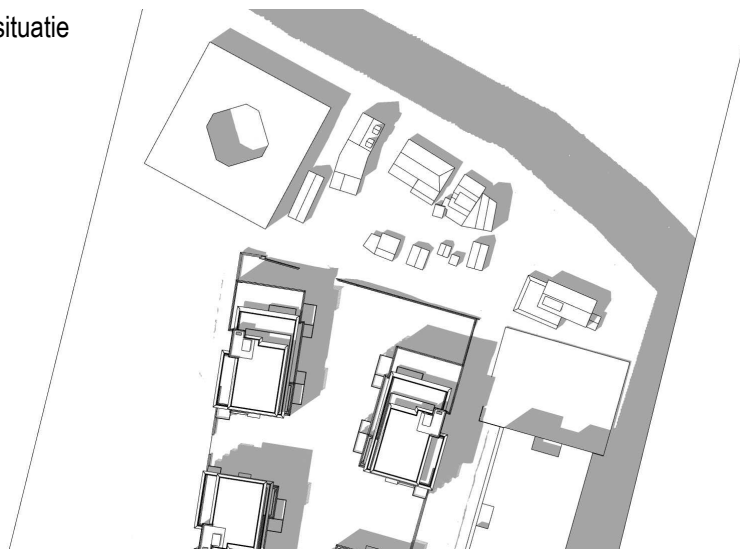


21 juni 14:00 uur

bestaande situatie

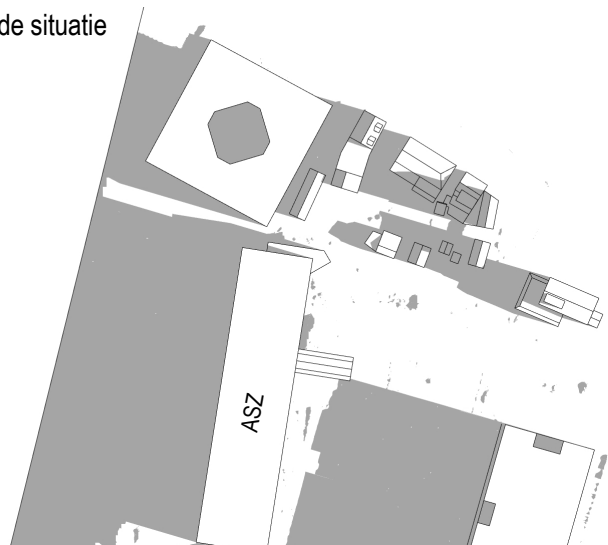


nieuwe situatie

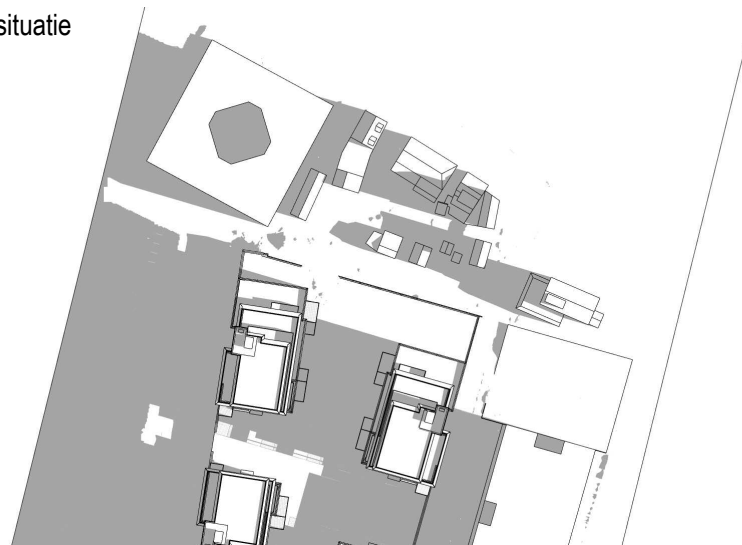


21 juni 16:00 uur

bestaande situatie

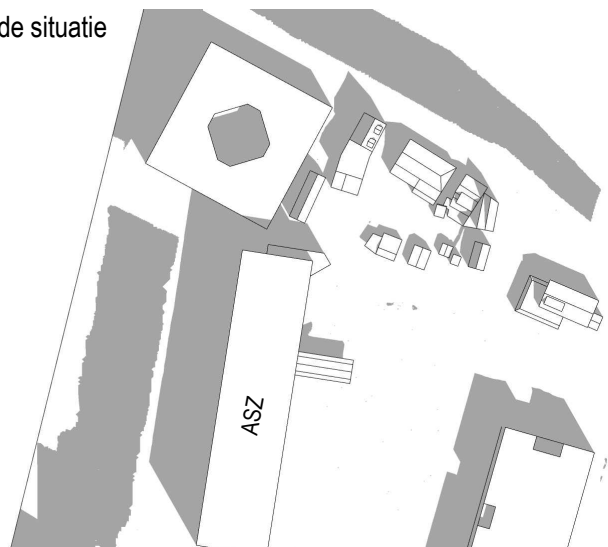


nieuwe situatie

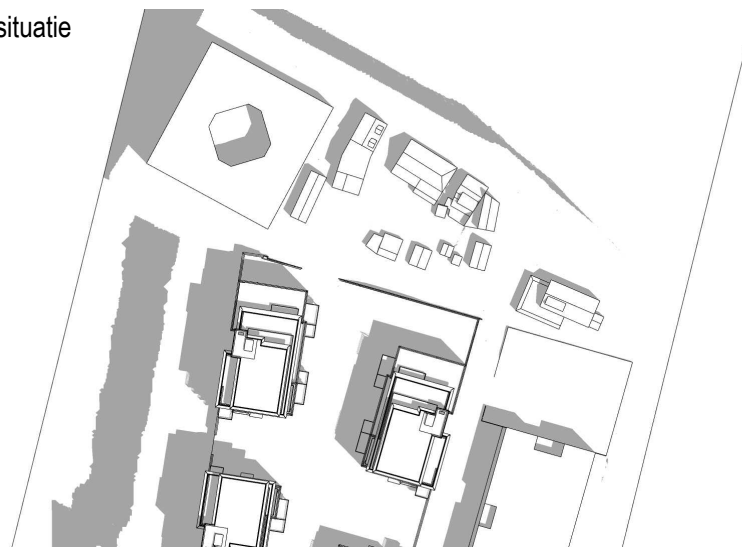


21 september 9:00 uur

bestaande situatie

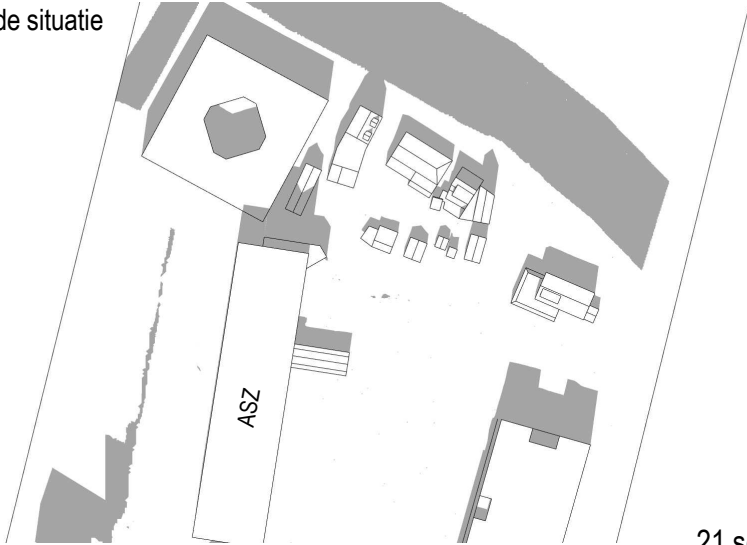


nieuwe situatie



21 september 12:00 uur

bestaande situatie



nieuwe situatie

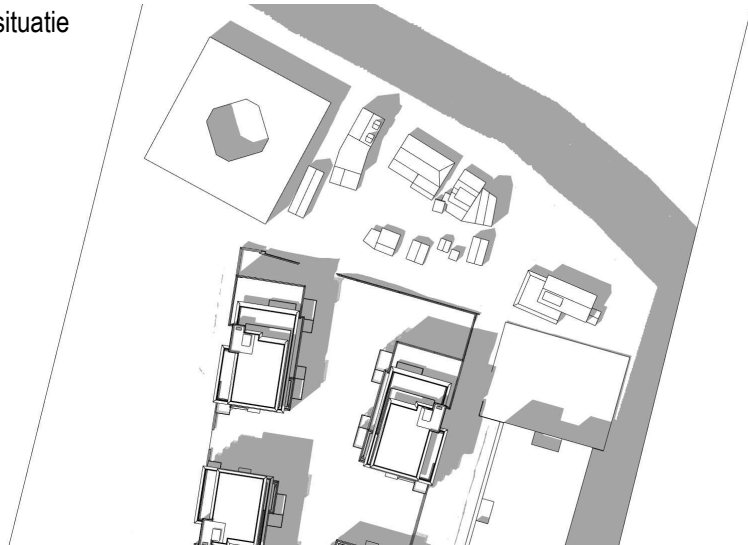


21 september 14:00 uur

bestaande situatie



nieuwe situatie



21 september 16:00 uur

bestaande situatie

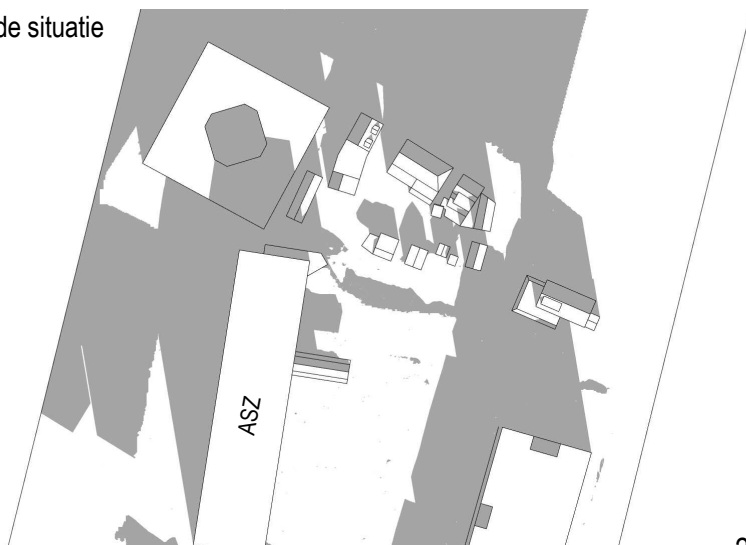


nieuwe situatie



21 december 9:00 uur

bestaande situatie

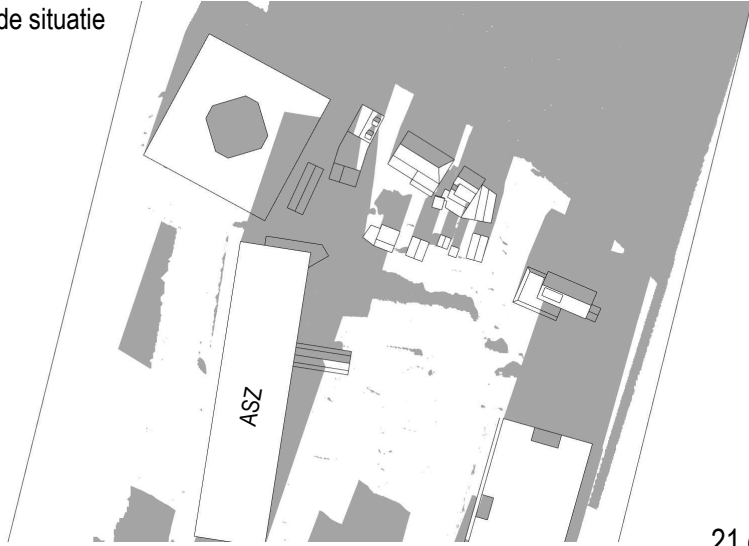


nieuwe situatie

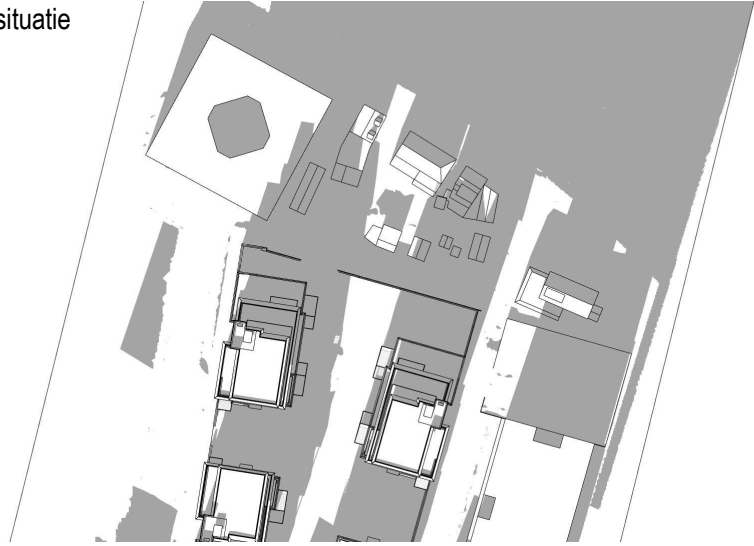


21 december 12:00 uur

bestaande situatie



nieuwe situatie



21 december 14:00 uur

bestaande situatie



nieuwe situatie



21 december 16:00 uur