

NOTA INSpraak EN OVERLEG

Voorontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant

13 oktober 2023

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant, met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van 9 juni 2023 tot en met 6 juli 2023 ter inzage gelegen. Het plan was elektronisch te raadplegen op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op aanvraag ook analoog op het gemeentehuis. Gedurende de inspraaktermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inloopavonden

Tijdens de terinzagelegging, is de mogelijkheid geboden om een inloopavond te bezoeken. Deze door de gemeente georganiseerde inloopavond heeft plaatsgevonden op donderdag 15 juni 2023. De twee voorgaande inloopavonden (9 maart 2022 en 1 december 2022) zijn georganiseerd door de initiatiefnemers, te weten Wooncompas en Aafje. Ook heeft op 24 oktober 2023 nog een inloopavond plaatsgevonden. Op deze avond zijn omwonenden geïnformeerd door initiatiefnemers over de wijzigingen die in het plan zijn doorgevoerd. Dit naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen van het plan zijn uiteindelijk doorvertaald naar het ontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 37 inspraakreacties (hoofdstuk 2) en 3 vooroverlegreactie (hoofdstuk 3) op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. De inspraakreacties zijn vanwege wetgeving geanonimiseerd. In hoofdstuk 4 is een algemene beantwoording opgenomen, per onderwerp. De onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn besproken, komen meermaals terug in de inspraakreacties. Vervolgens zijn in hoofdstuk 5 de afzonderlijke inspraakreactie samengevat en beantwoord. Waar mogelijk, is verwezen naar hoofdstuk 4. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 6. Per overlegreactie is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Tot slot is een overzicht van de essentiële wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 7. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toelichting, de regels en de verbeelding.

2. Overzicht van de inspraakreacties

De volgende inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s)	Adres	E-mailadres	Datum
1.				7-6-2023
2.				12-6-2023
3.				14-6-2023
4.				14-6-2023
5.				15-6-2023
6.				15-6-2023
7.				15-6-2023
8.				15-6-2023
9.				16-6-2023

Nr.	Indiener(s)	Adres	E-mailadres	Datum
10.				17-6-2023
11.				17-6-2023
12.				17-6-2023
13.				17-6-2023
14.				18-6-2023
15.				18-6-2023
16.				19-6-2023
17.				19-6-2023
18.				19-6-2023
19.				19-6-2023
20.				19-6-2023
21.				20-6-2023
22.				20-6-2023
23.				20-6-2023
24.				21-6-2023
25.				21-6-2023
26.				23-6-2023
27.				25-6-2023
28.				25-6-2023
29.				26-6-2023
30.				27-6-2023
31.				28-6-2023
32.				2-7-2023
33.				3-7-2023
34.				3-7-2023
35.				5-7-2023
36.				5-7-2023
37.				11-7-2023

De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 4 samengevat en beantwoord. Per inspraakreactie is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van de overlegreacties

De volgende overlegreacties over het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, naar voren gebracht:

Nr.	Indiener overlegreactie	Adres	Datum
1.	Gasunie	Postbus 19 9700 MA Groningen	9-6-2023
2.	Archeologie Rotterdam	Ceintuurbaan 213b 3051 KC ROTTERDAM	9-6-2023
3.	Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (VRR)	Wilhelminakade 947 3072AP Rotterdam	23-6-2023

De overlegreacties zijn in hoofdstuk 5 samengevat en beantwoord. Per overlegreactie is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Algemene beantwoording op onderwerp

In dit hoofdstuk is een beantwoording opgenomen voor onderwerpen die veelvuldig terugkomen in de ingediende inspraakreacties. Het plan gaat, net als in het voorontwerpbestemmingsplan, nog steeds uit van 120 zorgwoningen en 60 sociale woningen (dat is een toename van 14 zorgwoningen en een toename van 35 sociale huurwoningen ten opzichte van de bestaande situatie). Daarnaast komt ook het kinderdagverblijf terug in dezelfde omvang.

4.1 Wijzigingen initiatief

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties (37) heeft de initiatiefnemer besloten het plan aan te passen. Dat aangepaste plan gaat uit van de volgende wijzigingen, die zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan:

- 4.1.1 Hoogbouw Wooncompas: de woontoren van Wooncompas, die in het voorontwerpbestemmingsplan tot een hoogte van 32 meter mogelijk was, is verlaagd. De maximum bouwhoogte bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan nog 23 meter. Die 23 meter staat gelijk aan zeven woonlagen (het was tien bouwlagen);
- 4.1.2 Het zorggebouw van Aafje is in zijn geheel verplaatst naar het oosten: het noordelijke deel met 5,6 meter en het zuidelijke deel met 4,4 meter. Het aantal bouwlagen blijft gelijk, wat betekent dat het zuidelijke gedeelte maximaal 12 meter (3 bouwlagen) hoog mag zijn en het noordelijke gedeelte 15 meter (vier bouwlagen) hoog. Overigens kan, op basis van het geldende bestemmingsplan een gebouw met een goothoogte van maximaal 8 meter, op de erfgrens worden gebouwd. Daarbovenop kan nog een kap komen, die moet passen binnen het bouwbesluit. Uiteraard zijn wij ons bewust dat dit niet de bestaande situatie is. Het is echter wel een ontwikkelmogelijkheid binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan passen we dan ook dusdanig aan, waarbij bouwen op de erfgrens niet meer mogelijk is. In plaats daarvan beperken we het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd, binnen de maximum opgenomen bouwhoogte;
- 4.1.3 Het parkeren dat eerder grotendeels op het binnenterrein was voorzien, is grotendeels verplaatst naar de westzijde en deels naar de oostzijde. Uitsluitend op de plekken die op de verbeelding zijn aangegeven, is parkeren mogelijk. Het binnenterrein blijft hierdoor vrij van parkeren;
- 4.1.4 Een fietsenstalling, afvalberging en eventueel zuurstofopslag blijft wenselijk. Initiatiefnemers willen dit in het geheel integreren, maar er is wel een los bijgebouw (fietsenberging en wellicht deels een traforuimte) voorzien. De ontwerpen voor de buitenruimten zullen pas medio volgend jaar gereed zijn, waarover de initiatiefnemers gaan participeren;
- 4.1.5 De ontsluiting van het laden en lossen vindt nog steeds plaats via de westzijde, maar zal niet meer inpandig plaatsvinden. Op dit moment is het laden en lossen direct aan het water georganiseerd. Met de parkeerplaatsen ertussen schuift dit ongeveer 5,5 meter op naar het oosten. Er ontstaat dus meer afstand tussen de woningen en het laden en lossen, ten opzichte van de huidige situatie. De hellingbaan komt daarmee te vervallen. Bij de uitvoering kijken we nadrukkelijk naar draaicirkels, maar ook naar de veiligheid van overige weggebruikers;
- 4.1.6 Zowel de woontoren als het zorggebouw zijn in grondoppervlak toegenomen. Dit is omdat de woontoren is verlaagd, waardoor de toren meer grondoppervlak nodig heeft om alsnog de gewenste 60 woningen mogelijk te maken. Het opschuiven van het zorggebouw, waarbij er nog steeds tuinen en een speelruimte voor de kinderdagopvang nodig is, is ook langgerechter. Dit doen we omdat de initiatiefnemers anders niet gefaseerd kunnen realiseren, omdat het bouwvlak van het zorggebouw anders het bestaande tijdelijke zorggebouw overlapt. Dat gebouw moet blijven staan totdat het gehele gebouw is gerealiseerd;
- 4.1.7 Het plangebied is verruimd, aangezien we een deel van perceel 3177 willen verkopen aan Wooncompas en Aafje. Hierbij is de eis gesteld dat deze locatie vrij blijft van bouwwerken en parkeerplaatsen. Dit is ook als zodanig geregeld in het bestemmingsplan;

- 4.1.8 Het aantal vierkante meters groen wijzigt ook. In de bestaande situatie is 2.600 m² aan groen en 1.100 m² aan half verharding (patio) aanwezig. In het voorgaande plan gingen we uit van 3.300 m² groen en 750 m² aan half verharding (parkeerplaatsen), daar waar we in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan uitgaan van 3.500 m² aan groen en daarnaast ook nog 600 m² aan half verharding (parkeerplaatsen);
- 4.1.9 Het aantal benodigde parkeerplaatsen neemt af van 124 naar 118, aangezien nieuwe inzichten hebben aangetoond dat minder parkeerplaatsen nodig zijn. De motivering voor de afname van het aantal parkeerplaatsen is verwerkt in paragraaf 4.10.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- 4.1.10 Alle hierboven genoemde wijzigingen zijn verwerkt in een aangepast plan, die als afbeeldingen zijn opgenomen in paragraaf 2.2 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Privacy

- 4.2.1 De gemeente heeft privacy hoog in het vaandel staan. Het bestemmingsplan is het instrument om functies toe te bedelen en bouwmogelijkheden te regelen. De uitvoering van een bestemmingsplan volgt pas later. Uiteraard denken we vooraf al mee over privacygevoelige ontwikkelingen. Samen met de initiatiefnemers en de belanghebbenden bespreken we de mogelijkheden om de privacy van omwonenden zo goed als mogelijk te waarborgen. Het ontwerpbestemmingsplan is overigens aangepast, waarbij de hoogte van de woontoren is beperkt van 32 meter naar 23 meter. Het zorggebouw is 5,6 meter (noord) en 4,4 meter (zuid) naar het oosten opgeschoven;
- 4.2.2 Over de uitvoering van de loopbrug is nog niets bekend. Dat volgt bij de uitvoering van het plan, zodra de vergunning is verleend. In de vergunning moet men ook melden hoe de brug eruit ziet en welk materiaal is toegepast. Daarbij kunnen initiatiefnemers rekening houden met de wensen van omwonenden;

4.3 Bezonnig

- 4.3.1 Zoals blijkt uit de bij het voorontwerpbestemmingsplan toegevoegde bezonningsstudie (bijlage 8), is voldaan aan de TNO-normen (zie paragraaf 4.12 van de plantoelichting). Overigens betekent dit dat het aantal zonuren kan afnemen in een omliggende woning of tuin. Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan kunnen belanghebbenden binnen vijf jaar een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente Ridderkerk. Als gemeente sluiten we daarover een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer (zie ook paragraaf 4.7). Overigens passen we paragraaf 4.12 van de plantoelichting wel aan, waarbij we aangeven dat is voldaan aan de zowel de strenge als de lichte TNO-norm. Ook de bezonningsstudie is aangepast, op basis van het nieuwe plan, met de maximum hoogtes zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 4.1 van deze nota). Uiteraard betekent een verlaging van de woontoren en een verschuiving van het zorggebouw voor een vooruitgang in de bezonnig, vergeleken met het voorontwerpbestemmingsplan.

4.4 Verkeer

- 4.4.1 Het klopt dat de geplande hoogbouw (60 sociale woningen) leidt tot een hogere verkeersintensiteit. Dit is in paragraaf 4.10.1 van het voorontwerpbestemmingsplan ook aangegeven. Vergeleken met de bestaande situatie, neemt het aantal sociale woningen toe met 35 en het aantal zorgwoningen met 30 (het aantal zorgplekken neemt maar toe met 14). De Hugo de Grootlaan is daar op berekend. De reden is dat de acceptabele hoeveelheid verkeer op een weg sterk afhankelijk is van onder andere de omgeving, kruispunten en de functie van de weg in het hele netwerk. Op de Hugo de Grootlaan zijn er, met de komst van dit plan en daarmee 160,3 extra vervoersbewegingen, maximaal 1.215 vervoersbewegingen te verwachten. De Hugo de Grootlaan is berekend op dat aantal vervoersbewegingen;
- 4.4.2 Hoewel het plangebied niet reikt tot de hoek van de Stevinstraat met de Hugo de Groothof, neemt dat niet weg dat we niet breder kijken, om eventuele knelpunten op te lossen. Verkeersveiligheid staat hoog in het vaandel van de gemeente. Uiteraard houdt de gemeente zich aan wettelijk vereisten, als het gaat om verkeersveiligheid bij een eventuele realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, maar ook bij

bestaande gevallen. Met dit nieuwe plan bekijken we de mogelijkheden om zeven parkeerplaatsen te integreren in het trottoir, waarbij we de veiligheid van de Hugo de Grootlaan verhogen;

4.5 Parkeren

- 4.5.1 In paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting is een onderbouwing opgenomen over het aantal benodigde parkeerplaatsen. Dat aantal bedroeg 126, zoals ook is opgenomen in de bijgevoegde tabel met bijbehorende tekst. In die tabel is de berekende parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling opgenomen. Het plan ging uiteindelijk uit van 124 parkeerplaatsen, aangezien er ook een parkeerplaats voor een deelauto komt. Daardoor zijn 2 parkeerplaatsen minder nodig (1 parkeerplaats is dan nodig in plaats van 3). Ieder ruimtelijk plan heeft een parkeerbehoefte. Die behoefte lossen we deels in het plangebied op, maar ook in de openbare ruimte, zoals onderbouwd in paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting. Daarbij is ook de parkeernormering van zorgwoning bepaald, zoals in bijlage 7 (Handreiking mobiliteitsaanpak Aafje en 't Ronde Sant Ridderkerk, kenmerk: M07227-R-E3, d.d. 7 december 2021) van de plantoelichting is opgenomen. In het bestemmingsplan van Driehoek het Zand (Binnenrijk) is bovendien opgenomen dat 34 parkeerplaatsen aan de Hugo de Groothof zijn gereserveerd voor 't Ronde Sant. Die parkeerplaatsen zijn niet toebedeeld aan het Binnenrijk.
- 4.5.2 In het ontwerpbestemmingsplan is de parkeerbehoefte verlaagd naar 118, aangezien er een nieuwe Nota parkeernormen in voorbereiding is. Paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is daarop aangepast. Vaststelling van die nota is gepland in het eerste kwartaal van 2024. Ervan uitgaande dat de nota wordt vastgesteld, spelen we daar al op in. Indien de nota niet wordt vastgesteld door de raad, passen we de parkeerbehoefte weer aan, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen (124);
- 4.5.3 Indien er een parkeerprobleem is, hoeft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dat probleem niet op te lossen. Ook voor het Binnenrijk is de parkeerbehoefte eerder al bepaald en realiseren we het benodigd aantal parkeerplaatsen dat voor dat plan nodig is. Daarbij zijn ook de 34 parkeerplaatsen benoemd, die al aan 't Ronde Sant waren toebedeeld. In het Binnenrijk is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen, net als in de openbare ruimte. Aangezien het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd dat nodig is voor de beoogde ontwikkeling in 't Ronde Sant, is er geen toename van parkeerproblemen te verwachten.
- 4.5.4 We realiseren juist het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In de bestaande situatie zijn parkeerplaatsen gerealiseerd die nog een 'oude parkeernormering' hebben, van de tijd dat dit plan werd gerealiseerd (1995). Door een nieuwe parkeerbehoefte te bepalen, willen we juist de ervaren parkeerdruk in de buurt wegnemen. Hierbij realiseert men parkeerplaatsen op eigen terrein en komen er parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In de huidige situatie zijn er 13 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein van 't Ronde Sant en zijn er 34 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereserveerd, aan de Hugo de Groothof. In de toekomstige situatie voegen we minimaal 84 parkeerplaatsen toe, bij voorkeur op eigen terrein. Dat aantal is aanvullend op de al 34 in de openbare ruimte toegewezen parkeerplaatsen;
- 4.5.5 Voor de zorgwoningen hanteren we een parkeernorm van 0,5 per zorgwoning. Dit is onderbouwd in bijlage 7 van de plantoelichting;

4.6 Leefbaarheid

- 4.6.1 Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan de initiatiefnemer een vergunning aanvragen. De gemeente toetst de vergunning, waarbij de gemeente toetst aan het bouwbesluit. De aanvrager levert daarbij gegevens en bescheiden aan over de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen. Overlast en/of hinder is helaas niet altijd te voorkomen, maar proberen we tot een minimum te beperken. Mocht het bestemmingsplan worden vastgesteld, dan gaat de initiatiefnemer nog participeren over de bouw(overlast);
- 4.6.2 Het klopt dat er, als het om stikstof gaat, net niet voldaan is aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Dat is in de plantoelichting ook opgenomen. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate

streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Ook als we de bestaande situatie terug zouden brengen, halen we de advieswaarden niet. We voldoen wel we ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden. Op basis van het Schone Lucht Akkoord streven we naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030. Op dit moment is de woningnood en de vraag naar zorgwoningen hoog. Gezien het voorgaande achten wij de waarden aanvaardbaar, aangezien het ook de verwachting is dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt;

- 4.6.3 Als het plan er komt, dan betekent dat niet dat geen sprake meer is van een rustige woonwijk. Het plan voorziet in 120 zorgwoningen en 60 sociale woningen. Dat is een toename van 30 zorgwoningen (en maar 14 zorgplekken) en 35 sociale woningen. Zoals blijkt uit paragraaf 4.10.1 van de plantoelichting, neemt het aantal verkeersbewegingen toe met maximaal 160,3. Deze toename is toelaatbaar op de Hugo de Grootlaan, die is berekend op meer capaciteit (zie ook paragraaf 4.4 van deze algemene beantwoording). Met betrekking tot verkeersveiligheid verwijzen we naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.4;
- 4.6.4 In paragraaf 4.13 van de plantoelichting was het aspect windhinder beschreven. Door de aanpassing van de hoogte van de toren is er geen onderzoek voor windhinder nodig. Om die reden is de betreffende paragraaf komen te vervallen;
- 4.6.5 In onze Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026 is opgenomen dat er in Het Zand kansen liggen voor nieuwe geclusterde woonvormen voor ouderen. Het is wel belangrijk om een goede balans te bewaren tussen zorgbehoevenden en ‘andere’ inwoners. Zorgaanbod moet goed gespreid zijn over de wijken van Ridderkerk. We werken aan een goede mix door ook betaalbare en duurdere koopwoningen toe te voegen. Aan voorgaande voldoen we met voorgenomen ontwikkeling, waarbij er een mix van zorg en sociale woningbouw is;
- 4.6.6 Uiteraard is het vervelend om te vernemen overlast wordt ervaren. Het aantal zorgwoningen zal, indien het plan wordt vastgesteld, toenemen met 30 woningen (en maar 14 zorgplekken). Dat betekent dat er hooguit 14 patiënten extra hun intrek nemen. Met de nieuwe bouweisen ten opzichte van 25 jaar geleden, en met het verplaatsen van de binnentuin naar het midden van het plangebied, denken initiatiefnemers de overlast tot een minimum te beperken;
- 4.6.7 De plannen zijn aangepast, waarbij er meer een koppeling is gemaakt tussen het omliggende groen uit de wijk en het groen in het plangebied. Het idee is dat bij de uitvoering al deze groene plekken met elkaar verbonden worden. Hier kan de omgeving van mee profiteren. Het middenterrein blijft in de nieuwe plannen vrij van parkeren, wat een optimalisatie van het groen betekent. Bij de uitvoering gaan we hier nog meer aandacht aan geven, waar omwonenden ook over mee kunnen denken. In de bestaande situatie is er bovendien sprake van 2.600 m² aan groen en 1.100 m² aan half verharding (patio). In de nieuwe situatie, na aanpassing van het plan, is er 3.500 m² aan groen en daarnaast ook nog 600 m² aan half verharding (parkeerplaatsen). Dat betekent dat er een toename van het aantal m² aan groen te verwachten is;
- 4.6.8 De locatie 't Ronde Sant is meegenomen in toekomstige plannen, die regionaal zijn afgestemd, zoals opgenomen in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting. 't Ronde Sant is slechts een van de plannen die zijn opgenomen in die paragraaf benoemde planmonitor. Er heeft dus wel degelijk een afweging plaatsgevonden of er ook nog ergens anders in Ridderkerk mogelijkheden zijn. Daarnaast is 't Ronde Sant niet de enig ontwikkeling in Ridderkerk die gaande is;
- 4.6.9 In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is het volgende opgenomen: 'Indien uit het uit te voeren nader onderzoek blijkt dat het gemiddeld gewogen asbestgehalte hoger is dan de interventiewaarde, is er sprake van een saneringsnoodzaak. De uitvoering van het nader asbestonderzoek vindt plaats voor de sloop van het gebouw (fase 1).' Zolang men niet sloopt, is er ook geen gezondheidsrisico. Zodra uit het onderzoek blijkt dat er sanering plaats moet vinden en men gaat slopen, zal dit volgens de wettelijke regels moeten gebeuren, waarbij de gezondheid van omwonenden is gewaarborgd;

- 4.6.10 De bestemmingsplannen die wij ter inzage leggen, leggen wij ook altijd voor aan de provincie Zuid-Holland, die verantwoordelijk zijn voor het toetsen. Bij het aanbieden van het plan, moeten wij inzichtelijk maken wat het plan inhoudt, waarbij we ook moeten aangeven of er sprake is van aanpassen, inpassen of transformeren. Wij hebben daarbij getoetst aan de door de provincie Zuid-Holland opgesteld beleid. Er is geen reactie ontvangen van de provincie, waarmee wij ervan uitgaan dat er wel degelijk sprake is van inpassing, zoals in de paragraaf 'Beleidskeuzes' is beschreven. Inpassen hoeft niet te betekenen dat je vasthoudt aan bestaande hoogtes, maar dat je ook kijkt naar de omgeving. Zoals in de plantoelichting al aangegeven, is de gemeente van mening dat een woontoren op deze plek stedenbouwkundig inpasbaar is, gezien meerdere woontorens in de omgeving. Door de aanpassing van het plan van tien naar zeven bouwlagen, blijven we het plan stedenbouwkundig inpasbaar vinden, waarbij geluisterd is naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;

4.7 Planschade

- 4.7.1 Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad (en het plan is uiteindelijk ook onherroepelijk), kunnen belanghebbenden aanspraak maken op planschade. Dat verzoek tot planschade kan men aanvragen binnen vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Indien inspreker van mening is dat er sprake is van waardevermindering van de woning, kan men een verzoek indienen bij de gemeente. De gemeente schakelt vervolgens een onafhankelijk planschade bureau in. Als gemeente sluiten we een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer, die de eventuele toegekende planschade betaalt;
- 4.7.2 Bij bouwwerkzaamheden kan er schade ontstaan. Voor start bouw krijgt de aannemer de verplichting op een opname te maken van alle aanpalende woningen. Dat noemen we een nulmeting. Heeft iemand schade, dan verhaalt de gemeente deze op de initiatiefnemers. Als gemeente sluiten we een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer, die de eventuele toegekende planschade betaalt. Eventuele schade is hiermee afgedekt.

4.8 Economische haalbaarheid

- 4.8.1 Het bestaande gebouw voldoet voor Stichting Aafje niet maar aan de wettelijke eisen, om cliënten die zorg nodig hebben te kunnen blijven huisvesten. Ook de toenemende vraag naar zorg vraagt om een uitbreiding van het aantal wooneenheden, getuige het al aanwezige tijdelijk vergunde gebouw aan de Hugo de Groothof. Daarnaast heeft Wooncompas de wens om haar woningaanbod uit te breiden, omdat de vraag naar woningen groot is. Tot slot heeft Stichting Pameijer de wens uitgesproken om naar een andere locatie te verhuizen (de J.S. Bachstraat 4). Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Aafje en Wooncompas is gesloten, waarmee de economische haalbaarheid is aangetoond (zie hoofdstuk 6 van de plantoelichting);

5. Inspiraakreacties

Inspiraakreacties 1, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 21, 24 en 28

Samenvatting

- 1.1 Het Zand staat bekend om zijn rustige en aangename sfeer, waarbij haar inwoners waarde hechten aan een vredige en harmonieuze sfeer. De geplande hoogte zou een verstoring betekenen van die rust en het karakter van de wijk. Daarnaast doet het plan afbreuk aan de leefbaarheid en het welzijn van de huidige bewoners;
- 1.2 Ook maakt inspreker zich zorgen over de geplande hoogbouw in relatie tot de privacy van de bestaande omwonenden. Hoogbouw kan leiden tot inblik in omliggende woningen en tuinen, waardoor de privacy van de huidige bewoners wordt aangetast. Dit kan gevoelens van ongemak en onveiligheid veroorzaken.
- 1.3 Bovendien kan de hoogbouw leiden tot vermindering van zonlichttoetreding en een verlies van natuurlijke lichtinval in omliggende woningen, wat een negatieve invloed heeft op het woongenot;

- 1.4 Daarnaast vreest inspreker voor de impact van de hoogbouw op de verkeerssituatie in de wijk Het Zand. Hoogbouw kan leiden tot een toename van verkeersdruk en parkeerproblemen, omdat het meer bewoners en voertuigen met zich meebrengt. De huidige infrastructuur in de wijk is mogelijk niet berekend op deze extra belasting, wat kan leiden tot verkeersopstoppingen en onveilige situaties;
- 1.5 Gezien bovengenoemde argumenten verzoekt inspreker om het bestemmingsplan 't Ronde Sant te herzien en de voorgestelde hoogbouw te heroverwegen. Gevraagd is om een plan te ontwikkelen dat beter past bij de rustige uitstraling en het karakter van de huidige wijk Het Zand. Het is belangrijk om rekening te houden met de belangen en het welzijn van de huidige bewoners, die hebben gekozen voor deze wijk vanwege de rust en leefbaarheid.

Reactie

- 1.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers. Met het aangepaste plan is de gemeente van mening dat meer tegemoet is gekomen aan de wensen van omwonenden, waarbij de hoogte van de woontoren is beperkt en het zorggebouw verder weg schuift van de bewoners aan de Stevinstraat. De gemeente is van mening dat de leefbaarheid en het welzijn van omwonenden blijft gewaarborgd, waarbij ook de belangen van de initiatiefnemer in stand blijven;
- 1.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder paragraaf 4.2, Privacy;
- 1.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 1.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.4 en parkeren, paragraaf 4.5;
- 1.5 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 2

Samenvatting

- 2.1 De toekomstige woning (Asserpark 155) van inspreker bevindt zich op de hoek van het gebouw De Reijer, recht tegenover de geplande nieuwbouw. Uit de bij het voorontwerpbestemmingsplan toegevoegde zonnestudies blijkt dat niet alleen de natuurlijke lichtval in het huis hierdoor afneemt, maar ook dat het huis van inspreker (en met name de zonnepanelen!) een deel van de dag in de schaduw komt te liggen. Dat zal leiden tot sterk verminderde opbrengst van de zonnepanelen, terwijl de aangekochte woning een 0-op-de-meter is. Inspreker heeft geïnvesteerd in duurzaamheid, terwijl de te verwachten opbrengsten negatief zullen zijn;
- 2.2 Het grootste deel van de ramen bevindt zich aan de noordwestzijde van de woning van inspreker. De geplande hoogbouw leidt onvermijdelijk tot verminderde natuurlijke lichtinval en zon in het huis. Dat heeft niet alleen een negatieve invloed op het woongenot, maar brengt ook de lichtinval en de bezonning onder de door TNO-gestelde norm. Dit is gepubliceerd in het TNO-rapport 2005-BBE-R036 Daglichttoetreding en bezonning in de woonomgeving. Inspreker verwacht dat de gemeente ook rekening houdt met de gevolgen van deze norm voor de omliggende bebouwing bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor de voorgenomen hoogbouw;
- 2.3 Inspreker zou gezien bovenstaande nooit tot de koop van dit huis hebben besloten, als de plannen van 't Ronde Sant op dat moment bekend waren geweest. Extra zuur is dat dit door de gemeente is

gepubliceerd, slechts enkele weken nadat inspreker de handtekening onder het koopcontract heeft gezet. Een claim voor planschade is dan slechts een pleister op de wond.

Reactie

- 2.1 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezoning, paragraaf 4.3;
- 2.2 De gemeente houdt zich aan het bouwbesluit, bij het toetsen van de aangevraagde omgevingsvergunning. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezoning, paragraaf 4.3;
- 2.3 De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 3

Samenvatting

- 3.1 Het woongenot van inspreker zal enorm afnemen. In de bestaande situatie gaat het om een gebouw van 1 verdieping (3,5m) hoog. Dat worden 4 etages en ca 14,5 meter hoog. Dat heeft een behoorlijke aanslag op de hoeveelheid licht, lucht, zicht en privacy;
- 3.2 Als het plan wordt gerealiseerd, zit inspreker de komende 4 jaar in een bouwput met veel overlast van sloop- en bouwwerkzaamheden. Als je 74 bent zit je hier tot je 78/79ste jaar met veel herrie en drukte;
- 3.3 Tevens zal de waarde van insprekers huis behoorlijk dalen;
- 3.4 Nu in de huidige vorm van 't Ronde Sant is er veel parkeer- en verkeersoverlast. Door Hugo de Grootlaan kan maar door 1 auto tegelijk gereden worden. Tegemoetkomend verkeer moet maar zien hoe ze erdoor komen. De hoek van Stevinstraat en Hugo de Grootlaan is onoverzichtelijk door veel te veel geparkeerde auto's derhalve dus gevaarlijk. Door een toename van 30% wordt parkeren en bereikbaarheid nog een groter probleem;
- 3.5 De leefbaarheid in de wijk zal met dit plan afnemen. Met 3 stevige woonblokken van Driehoek het Zand erbij vanaf eind 2023 zal het druk worden om de wijk in en uit te komen. Er zijn maar twee in- en uitgangen in de wijk;
- 3.6 In het plan worden de waarden van stikstof en fijnstof volgens WHO richtlijnen "als net niet voldaan". In werkelijkheid is er sprake van een verdubbeling van waarden.

Reactie

- 3.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers. De hoogte van het zorggebouw blijft hetzelfde, maar het gebouw is wel opgeschoven naar het oosten;
- 3.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 3.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 3.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 3.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.4;
- 3.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 4

Samenvatting

- 4.1 Het uitzicht zal volledig verdwijnen als de nieuwbouwplannen (het plaatsen van nieuwe gebouwen met vier lagen, en pal tegenover mijn woning een gebouw met drie verdiepingen) zullen worden uitgevoerd;
- 4.2 De huidige afstand van het bestaande gebouw ten opzichte van onze woning en de nieuwbouw plannen, een gebouw met drie verdiepingen vertonen ook een onacceptabel groot verschil, het nieuwe gebouw komt aanzienlijk dichters naar de waterkant. Deze afstand dient ook voor deze nieuwbouw plannen te worden aangepast zoals aan de zuidzijde is aangepast door het college naar aanleiding van de reacties;
- 4.3 Het uitzicht, onze privacy, lichtinval, zon in de tuin c.q. woongenot zullen extreem worden aangetast;
- 4.4 De populariteit en de waarde van de huidige woningen aan de Stevinstraat zal enorm gaan afnemen, volgens inspreker. Inspreker vraagt zich af wie deze financiële schade, bij eventuele goedkeuring van de huidige nieuwbouwplannen, gaat compenseren en vervolgens vergoeden;
- 4.5 De toegankelijkheid in de wijk, toekomstige parkeerproblemen en de luchtkwaliteit zijn zeer zorgelijk;
- 4.6 Stikstof en fijnstof waarden vertonen volgens WHO richtlijnen een verdubbeling van waarden;
- 4.7 Inspreker verzoekt vriendelijk tot herziening van de voorgenomen nieuwbouwplannen. Een voorstel is om een onderzoek te starten voor nieuwbouw in het Oosterpark, waar volgens inspreker voldoende ruimte aanwezig is.

Reactie

- 4.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;
- 4.2 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;
- 4.3 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, Privacy, Bezoning en Planschade, paragrafen 4.1, 4.2, 4.3 en 4.7. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;
- 4.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 4.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, Parkeren en Leefbaarheid, paragrafen 4.4, 4.5 en 4.6;
- 4.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 4.7 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers. Het bouwen in het Oosterpark is geen optie, aangezien zowel Wooncompas als Aafje daar geen gronden bezitten. De voorgenomen plannen zouden in dat geval financieel onhaalbaar zijn.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 5

Samenvatting

- 5.1 Inspreker heeft in maart 2023 huis gekocht in Palladio, waar ze per 1 augustus 2023 gaan wonen. Inspreker dacht een mooi vrij uitzicht te hebben. Later hoorde inspreker van de plannen voor nieuwbouw van Ronde Sant en 10 verdiepingen tellende nieuwbouw daar. Inspreker heeft voor de aankoop nog gevraagd naar bestemmingsplannen in de omgeving en de bijbehorende bouwmogelijkheden. Dit was alleen van het appartementengebouw links van Palladio. Dit is een grote domper voor inspreker.

Reactie

- 5.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Overigens was sinds maart 2022 al bekend dat er plannen zijn, omdat toen een principeverzoek is ingediend bij het college. Ook zijn er tot maart 2023 al twee inloopavonden georganiseerd. De aanpassing van het bestemmingsplan doorlopen we nu, aangezien inspreker reageert op het voorontwerpbestemmingsplan.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 6

Samenvatting

- 6.1 Inspreker heeft de bewuste keuze gemaakt om een woning te kopen welke energiezuinig zal zijn in het verbruik. Dit wordt gewaarborgd op basis van de opbrengst van de zonnepanelen (in combinatie met de warmtepomp) op de woning. Hierbij is er geen rekening gehouden met een gebouw van 32 meter welke een groot oppervlakte aan de westzijde schaduw zal veroorzaken. De opbrengst van de zonnepanelen zal voor de bewoners van project Binnenrijk - De Reijer negatief beïnvloed worden door de hoogte van de woontoren;
- 6.2 Zoals de situatie schetst in de bijlage van de bezonningstudie, zullen diverse bewoners geen avondzon meer hebben. Inspreker heeft de woning specifiek met de wetenschap van een avondzon gekocht, omdat zij fulltime werken. Dit is voor inspreker direct een belemmering in het woongenot;
- 6.3 Daarnaast is ook de privacy en de inblik in de tuinen en op de terrassen een zorgpunt. Dit geeft een onprettig gevoel. Deze zaken kunnen ervoor zorgen dat de woningwaarde negatief beïnvloed zal worden;
- 6.4 Naast de persoonlijke bezwaren voor de toekomstige woning en het complex, baart de leefbaarheid van de wijk ook zorgen. De toename van de hoeveelheid verkeer en benodigde parkeerplekken zal de woonomgeving negatief beïnvloeden voor bestaande en toekomstige bewoners. De wijk heeft een suburbane uitstraling met overwegend grondgebonden woningen en een aantal strategisch geplaatste appartementengebouwen. Een woontoren van 32 meter vlak naast diverse koopwoningen en reeds bestaande appartementengebouw is niet strategisch en niet passend bij de uitstraling van de wijk. Een dergelijk ontwerp past niet op deze plek in de wijk en maakt de woonomgeving onaantrekkelijk voor veel mensen in de wijk. Inspreker hoopt dat de beleidsmakers inzien dat hier een correcte, passende aanpassing voor wordt doorgevoerd.

Reactie

- 6.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, Bezonning en Planschade, paragrafen 4.1, 4.3 en 4.7. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;

- 6.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezinning, paragraaf 4.3;
- 6.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 6.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, Parkeren en Leefbaarheid, paragrafen 4.4, 4.5 en 4.6. Aanvullend daarop geeft de gemeente mee dat de voorgenomen ontwikkeling de suburbane uitstraling niet aantast. In de huidige situatie zijn op het perceel ook al woningen en zorgwoningen aanwezig. Er komen 35 extra sociale woningen en 30 zorgwoningen (14 extra zorgplakken) bij. Daarnaast wijzigt de wegenstructuur niet. De woontoren is uiteindelijk verlaagd van maximaal 32 meter tot maximaal 23 meter.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 11

Samenvatting

- 11.1 De nu gepresenteerde bouwplannen verstoren de positieve gevoelens over de nieuwe woning danig. De zonbeleving op het terras van de toekomstige woning in het Binnenrijk wordt minder. Uit de bij de plannen gepresenteerde nota 'Bezonningsstudie' blijkt dat de woning, met name in de uren dat inspreker normalerwijs van de zon zou kunnen genieten na een drukke werkdag, in het geheel in de schaduw staat van de te realiseren hoogbouw. Dit heeft een forse impact op onze buitenbeleving en mogelijkheid om frequent gebruik te kunnen maken van het terras met daarbij een aangename temperatuur;
- 11.2 Minder opbrengst van onze zonnepanelen. Onder gelijke argumentatie als bij voornoemd punt, is er volgens de Bezonningsstudie sprake van een flink verlies aan zonne-uren, met name in de periode dat de zon het langste schijnt;
- 11.3 Horizonvervuiling/verminderd uitzicht vanuit woning. De hoogte en breedte van de hoogbouw wordt zeer beeldbepalend en 'verstoorde' het uitzicht wat inspreker voor ogen had bij aankoop van de woning;
- 11.4 Uitzicht van de hoogbouw op de woning en het wooncomplex. Bij de aankoop van onze woning heeft inspreker geen rekening gehouden met het verlies van privacy door het zicht wat bewoners van de hoogbouw gaan krijgen op de woning en het complex;
- 11.5 Inspreker leest in de onderbouwing van de plannen dat de hoogbouw zou passen in de wijk, omdat er al andere bestaande hoogbouw aanwezig is. Dat is wat inspreker betreft een wat vreemd argument omdat daarbij ook gekeken moet worden naar de aard en ligging van die hoogbouw, alsmede op welk moment deze hoogbouw gerealiseerd is in combinatie met de overige bebouwing en de overlast die hiervan ondervonden wordt. Had men hier als omwonenden bijvoorbeeld rekening mee kunnen houden bij een koopbeslissing. Feit is dat deze hoogbouw veruit het hoogste gebouw wordt in de wijk en bovendien wordt gerealiseerd in een gebied van bestaande bebouwing. Hierbij rekent inspreker ook de bebouwing van het Binnenrijk, omdat deze bebouwing inmiddels grotendeels gerealiseerd is en omdat de meeste kopers hun aankoopbeslissing hebben genomen in 2020/2021, toen deze plannen nog niet concreet aan de orde waren;
- 11.6 De realisatie van de gehele nieuwbouw zal zorgen voor extra parkeerdruk in de directe omgeving. Nu al is het regelmatig zoeken naar een parkeerplaats bij Aafje 't Ronde Sant. De realisatie van de nieuwbouw in het Binnenrijk, wat autoluw gebouwd wordt, zal alleen al zorgen voor extra parkeerbehoefte in de directe omgeving van het bestemmingsplan 't Ronde Sant, nog los van personeel en bezoekers van de zorgwoningen en de bewoners en bezoekers van de hoogbouw. Het is niet voor niets dat er al een extra studie is verricht naar het gebruik van vervoersmiddelen door het personeel van Aafje 't Ronde Sant en dat er ook uitgegaan wordt van een hoger deelgebruik van de auto, wat in grote steden wellicht stijgt,

maar in een gemeente als Ridderkerk nog beperkt zal zijn. Inspreker voorziet forse parkeerproblemen, ook voor omliggende straten en bewoners.

Reactie

- 11.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, Bezoning en Planschade, paragrafen 4.1, 4.3 en 4.7. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;
- 11.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezoning, paragraaf 4.3;
- 11.3 Het klopt dat er sprake zal zijn van verstoring van het gewenste uitzicht, ook nadat het plan is aangepast. De woontoren verlagen we van maximaal 32 meter naar maximaal 23 meter. Dat is een verlaging van drie bouwlagen. Voor dit antwoord verwijzen wij ook naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 11.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 11.5 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief en Leefbaarheid, paragrafen 4.1 en 4.6. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;
- 11.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 13

Samenvatting

- 13.1 Als toekomstige bewoonster van Binnenrijk (Reijer blok C) wil inspreker bezwaar maken. De reden dat inspreker een huis heeft gekocht op deze locatie en verhuisd is uit Rotterdam, is dat haar zoontje van 2 kan opgroeien in een rustige en harmonieuze omgeving. De voorgestelde hoogbouw en bestemming hiervan zal hier niet in positieve zin aan bijdragen. Inspreker maakt zich zorgen om de sfeer en de verkeersdruk in de omgeving die dit zal veroorzaken voor een opgroeiend kind;
- 13.2 Ook vraagt inspreker zich af of het plan voldoende rekening houdt met het aantal gewenste parkeerplekken die er nodig zullen zijn bij het realiseren van deze woningen;
- 13.3 Door de hoogbouw kan er inkijk zijn op de tuinen waardoor de privacy wordt aangetast;
- 13.4 Ook kan een verminderde zonlichttoetreding en een verlies van natuurlijke lichtinval optreden wat een negatieve invloed heeft op het woongenot;
- 13.5 Aangezien inspreker bewust heeft gekozen voor een energie neutrale woning met zonnepanelen, wordt uit de bezonningsstudie duidelijk dat de komst van de hoogbouw impact zal hebben op de hoeveelheid opgewekte energie, doordat schaduwpartijen van de hoogbouw de panelen op de toekomstige woning deels zullen bedekken. Met de huidige energieprijzen is dit een zeer onwenselijke situatie.

Reactie

- 13.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Ook verwijzen wij voor dit antwoord naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid paragraaf 4.6;
- 13.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5;

- 13.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 13.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 13.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 17

Samenvatting

- 17.1 Inspreker zal als (toekomstig) bewoner van Binnenrijk De Reyer recht naar de 32 meter hoge toren moeten kijken. Hierdoor wordt het uitzicht belemmerd en dat vindt inspreker een deprimerende gedachte;
- 17.2 Dit hoge gebouw zal bezonnenheid van het huis negatief beïnvloeden, waardoor de zonnepanelen minder opbrengst zullen opleveren (zie bezonningsstudie op pagina 3, 21maart/21oktober 18:00 & 19:00 en op pagina 5, 21Juni 17:00-21:00);
- 17.3 Geen privacy op binnenterras / in de tuin;
- 17.4 Windhinder ontstaat voor de woning van inspreker (zie windonderzoek Actiflow B.V.);
- 17.5 Het 32 meter hoge gebouw staat erg dicht bij de woning van inspreker;
- 17.6 Door de komst van zoveel bewoners dicht op elkaar, zal de overlast verder toenemen (zie <https://www.decombinatieridderkerk.nl/nieuws/nieuws/20987/erasmuspark-onder-vergrootglas>);
- 17.7 Lange wachttijden kinderopvang en BSO;
- 17.8 Overbezette (kinder)speeltuinen;
- 17.9 Met 0,6 parkeerplaatsen per bewoner komt de nu al zwaar bezette parkeerplekken nog verder onder druk te staan;
- 17.10 Toename verkeer zorgt voor toename gevaar en wordt de buurt kind onvriendelijk;
- 17.11 Bovenstaande zal de leefbaarheid van buurt negatief beïnvloeden, met een waardedaling van het toekomstige huis.

Reactie

- 17.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief en Planschade, paragrafen 4.1 en 4.7. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker;
- 17.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 17.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 17.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 17.5 De afstand tussen de meest dichtbij zijnde woningen in het Binnenrijk en de voorziene woontoren, bedraagt 32 meter. Wij achten deze afstand als voldoende, mede gezien het feit dat de locatie in een stedelijke omgeving ligt. Daarnaast is het plan aangepast, waarbij de woontoren is verlaagd van maximaal 32 meter naar maximaal 23 meter. Dat is een verlaging van drie bouwlagen;
- 17.6 Het is vervelend om te vernemen dat u overlast ervaart. Dat er nieuwe plannen zijn, betekent niet dat de overlast daarmee verder toeneemt. In het 'Jaarplan 2023 - Het jaar van de BOA' is opgenomen dat het Erasmuspark prioriteit heeft als het gaat om overlast. Daarnaast is de locatie bespreekpunt in het

- leefbaarheidsteam en worden de jongerenwerkers van Facet ingezet. Wij hopen daarmee uw overlast verder te beperken;
- 17.7 Het kinderdagverblijf blijft in omvang net zo groot als dat deze nu is. Dat zou betekenen dat dit geen invloed zou moeten hebben op de wachttijden, los van de landelijke problemen rondom de wachttijden;
- 17.8 Het is onbekend waarom sprake zou zijn van overbezette kinderspeeltuinen. Tot op heden zijn er bij de gemeente geen signalen binnengekomen. Daarnaast houden wij er bij nieuwe ontwikkelingen altijd rekening mee, of er ook ruimte is voor nieuwe speelgelegenheden. Bij het Binnenrijk is daarbij aandacht besteed aan een nieuwe sport- en speelgelegenheid. 't Ronde Sant is in eigendom van Wooncompas en Aafje;
- 17.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5;
- 17.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 18

Samenvatting

- 18.1 Het is voor inspreker een groot probleem om 3 en 4 hoog te bouwen op een afstand van minder dan 20 meter van de eigen woning. Zoninval in de kamer zal minimaal worden, de lichtinval zal fors afnemen, waardoor woongenot en waarschijnlijk ook gezondheid zullen afnemen. Daarnaast is privacy in de achtertuin verdwenen;
- 18.2 De aan- en afvoer van goederen en afvalcontainers is nu reeds fors te noemen. Deze overlast zal in de plannen, bij meer bewoners, sterk toenemen;
- 18.3 De parkeersituatie in de Stevinstraat is nu dat er veel plaatsen worden ingenomen door bezoekers/personeel van het Ronde Sant. Deze overlast zal in de toekomst bij meer bewoners alleen maar toenemen;
- 18.4 Tijdens het bouwproces zal er ook forse overlast ontstaan, dat hebben we in 1995 zelf ervaren;
- 18.5 Het inplannen van een zeer hoge woontoren in de plannen is ook schokkend. Gezien de woonomgeving hier past dit totaal niet, gelet op de hoge bevolkingsdichtheid hier. Al met al vindt inspreker de plannen onacceptabel. Ze gaan in tegen alle rechten die gewone burgers menen te hebben. Zo gaan we niet met elkaar om;
- 18.6 Inspreker kan niet anders doen, dan vragen deze plannen te stoppen. Inspreker stelt voor om samen met collega's eens de zaak ter plaatse te komen bekijken.

Reactie

- 18.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, Privacy, Bezoning en Leefbaarheid, paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;
- 18.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid paragraaf 4.6;
- 18.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5;
- 18.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid paragraaf 4.6;
- 18.5 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van

inspreker. Ook verwijzen we voor dit antwoord naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;

- 18.6 De plannen om 60 sociale woningen en 120 zorgwoningen te realiseren stoppen niet. Wel is het bestemmingsplan aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 20

Samenvatting

- 20.1 Inspreker verwacht minimaal vier jaar met een grote bouwplaats in de achtertuin te zitten, welke serieuze overlast zal veroorzaken. Denk daarbij aan geluidsoverlast, aantasting van de privacy door onder andere het bouwvakpersoneel op de benodigde steigers en vervuiling door sloop, transport en bouwwerkzaamheden. Al die jaren zal inspreker met gesloten ramen en deuren moeten leven en moeten ze, om de privacy te waarborgen, de raambekleding gesloten houden, met alle gevolgen van dien;
- 20.2 Als het project is gerealiseerd, zal zon en lichtinval deels worden ontnomen en zal inspreker met gesloten raambekleding moeten leven om nog vrij te kunnen bewegen in de eigen woning;
- 20.3 Ook de privacy in de tuin wordt volledig ontnomen;
- 20.4 Het verkopen van de woning is geen optie, gezien de vorige drie punten. De waarde van de woning zal volgens inspreker namelijk sterk afnemen.

Reactie

- 20.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 20.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy en Bezonning, paragrafen 4.2 en 4.3;
- 20.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 20.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 22

Samenvatting

- 22.1 Inspreker woont aan de kant van fase 1. In dit plan wordt het pand niet alleen een verdieping hoger (12 meter hoog), maar het komt ook nog minimaal 5 meter de kant van inspreker op. Dit betekent dat er veel meer ogen op inspreker gericht zullen zijn. De privacy raakt inspreker hierdoor kwijt;
- 22.2 Het gebouw zal veel (zon)licht tegenhouden. Waar ze nu 's morgens kunnen genieten van een bakje koffie in de zon, zal dit straks in de schaduw zijn. Daarnaast kijkt inspreker nu nog over het gebouw naar een mooie blauwe lucht, dit is straks naar een gebouw met bewoners die terugkijken. En in de verte een nog hoger gebouw van 32 meter hoog. Het woongenot wat wij nu hebben zal verdwijnen;

- 22.3 Op de tekening staan er parkeerplaatsen aan de zijkant van het gebouw, aan de Hugo de Grootlaan. Deze zijn in de ogen van inspreker onaanvaardbaar. Op dit moment staan er regelmatig auto's en deze geven een hele onveilige situatie. Doordat deze auto's vlak bij de bocht staan is het zicht belemmerd. En word het vrijwel een eenrichtingverkeer. Ondanks dat er 30 km/u gereden mag worden razen de auto's hier als gekken voorbij. Het scheelt niet veel of je wordt geschept. Denk hierbij aan de vele kinderen hier in de wijk. Het punt is een oversteekplaats voor alle naar schoolgaande kinderen. En levensgevaarlijk;
- 22.4 Met het laden en lossen bij 't Ronde Sant staan deze auto's ook in de weg. Ondanks de gele strepen die er nu zijn, kan een vrachtwagen amper zijn draai maken. Inspreker stelt voor dat deze weg verboden wordt om te parkeren. Het is een verademing als er geen auto's staan en heb je alle zicht op de weg/straat;
- 22.5 Hierboven benoemt inspreker al dat het laden en lossen bemoeilijkt wordt door de geparkeerde auto's. Maar de straat is ook te smal om hier met die megagrote vrachtwagens in en uit te rijden. De bandensporen staan regelmatig in het grasveld aan de overkant. Er staat een lantaarnpaal, waarbij het een wonder is dat die nog niet omligt;
- 22.6 Daarnaast ervaart inspreker iedere ochtend geluidsoverlast. Dit punt komt volgens de tekening nog meer de kant van inspreker op; hij komt vrijwel gelijk aan de slootrand. Dit gaat de geluidsoverlast nog intenser maken;
- 22.7 Enige jaren geleden zijn er vanuit de gemeente planten uit de sloot weggespoten. Hierdoor zijn er verzakingen aan de tuinen gekomen. De wand zakte daadwerkelijk in. Hoe is dat straks?
- 22.8 Op de tekening is het laden en lossen vrijwel op enkele centimeters aan de rand van de sloot. Is deze hiertegen bestemd?
- 22.9 In het nieuwe plan is er een mooie loopburg opgenomen. Om van het ene naar het andere pand te kunnen lopen. Inspreker vraagt zich af of deze geheel van glas is? Ook is gevraagd of hierbij is nagedacht over wat dit met de weerkaatsing van de zon doet. Wanneer 's avonds de zon onder gaat, is er een punt dat hij in het raam van een bewoner van Pameijer weerkaatst. Dit geeft een oogverblindende straal;
- 22.10 Inspreker heeft het daarbij niet over het continue heen en weer lopen van personeel, bezoekers en patiënten. Deze gaan wij ook heel de dag op en neer zien lopen. Vraag is of ze vanuit daar ook gezellig naar onze tuintjes staan staren;
- 22.11 In het groenplan staat dat er wordt voorzien in een groene afscherming naar de woningen aan de Stevinstraat, om inkijk in de tuinen van de woningen te reduceren. Dit is fijn dat hieraan wordt gedacht, want nu groeit alles zo dicht dat wij vrij zitten. Maar met het nieuwe plan komt er een (ondergrondse) laad en los plaats grenzend aan de sloot. Vanuit de architect heeft inspreker daarom al gehoord dat er niet meer dan een heg geplaatst kan worden. Een heg voor een gebouw van 12 meter hoog gaat de inkijk niet reduceren;
- 22.12 Met deze bouwplannen zal de woning aanzienlijk in waarde gaan dalen. De charme van dit huis is de tuin en het vrijwel vrij zitten. Dit is straks helemaal weg. Nu is er net op het rijtje een huis verkocht voor een nog redelijke prijs, maar hoe is dat straks met de bouwval in de achtertuin of als het gebouw er staat?;
- 22.13 Voordat het nieuwe Ronde Sant er staan, zit inspreker eerst minimaal 6 jaar in een bouwval. Dit gaat 6 jaar lang voor geluidsoverlast zorgen, maar ook voor veel stoffen. Met de bouw van het Binnenrijk ervaar inspreker al overlast. Overlast van geluid, trillingen, bouwlampen die de hele nacht aan staan en het stof. Het heeft geen zin de tuintafel af te doen, want 5 min later zit hij weer onder het stof. Een wekker zal niet meer hoeven gezet, want inspreker wordt vanzelf uit het bed getrild. Slaap en woongenot zal hierdoor ver te zoeken zijn. En overuren aan schoonmaak;
- 22.14 Regelmatig hoort inspreker 'schreeuwers' vanuit het Ronde Sant. Dit is een patiënt die zo hard gilt dat de kinderen ervan schrikken. Natuurlijk is er begrip. Deze persoon is dementerend en dit uit zich op verschillende manieren. Maar dit klinkt echt angstaanjagend. Het klikt als een marteling. Het gaat nu om een enkele persoon. Maar hoe erg wordt dit met de groei in het aantal patiënten?;

- 22.15 Mede vanuit de overheid wordt het verduurzamen van je woning gestimuleerd. Inspreker heeft ook zonnepanelen op het dak. Deze leveren veel op en daar is zij heel blij mee. Maar wat doen die straks wanneer een deel van het licht/zon wordt tegengehouden?;
- 22.16 Gezien er meer zorg wordt geboden zal er ook meer personeel en bezoek komen. Buiten dat dit een parkeerprobleem op gaat leveren, wat doen deze extra verkeersbewegingen met de luchtkwaliteit? Vanuit het voorontwerpbestemmingsplan wordt gegeven dat er "net niet" wordt voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarde. Maar net niet? Het wordt verdubbeld! Op dit gebied worden 2 gevoelige groepen geplaatst, dus dit lijkt ons geen goed woon- leefklimaat;
- 22.17 In paragraaf 5.2 van de plantoelichting staat "gedacht wordt aan bergruimte... totale oppervlakte van 100m2 en bouwhoogte van maximaal 5 meter". In het huidige concept bestemmingsplan kan die bebouwing overal op de kavel gezet worden. Wij willen vragen om deze aan de kant van de Stevinstraat hier uit te sluiten;
- 22.18 De Locatie gaat uitbreiden en zal aan 30 personen extra zorg bieden. Kan Aafje genoeg personeel vinden om het nieuwe gebouw te benutten? Wat als er niet voldoende personeel gevonden wordt en er dus niet aan de juiste zorg kan worden voldaan. Word er dan een deel gesloten? Waardoor het pand ineens toch te groot is?;
- 22.19 Het huidige pand heeft zijn economische levensduur nog lang niet bereikt (reken op zeker 40 jaar). Bij sloop zal Aafje een flink verlies moeten nemen op het huidige pand. Nieuwbouw wordt ook duur door gestegen materiaalkosten en rente. Is dit met het oog op de levensvatbaarheid van Aafje op de langere termijn en de toekomstige zorg verantwoord?;
- 22.20 Vele punten zijn op gebaseerd op emotie. En er is geen recht op privacy, uitzicht, zonlicht enzovoort, maar inspreker vraagt of de gemeente ook begrijpt dat dit voor het woongenot noodzakelijke punten zijn. Verder zijn er feitelijke punten om toch nog eens goed over na te denken. Als bijlage stuurt inspreker een foto van het huidige zicht. En een foto vanuit het pand van Pameijer om aan te tonen hoe dichtbij zij nu al zitten.

Reactie

- 22.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 22.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, Bezoning en Planschade, paragrafen 4.2, 4.3 en 4.7;
- 22.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 22.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 22.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Wijzigingen initiatief en Verkeer, paragrafen 4.1 en 4.4.
- 22.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Wijzigingen initiatief en Verkeer, paragraaf 4.1. De geluidsoverlast zal daardoor naar verwachting afnemen. Daarnaast dienen ze rekening te houden met regels die gelden omtrent laden en lossen. Wij maken Aafje hierop attent, dat deze regels dienen te worden nageleefd;
- 22.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragrafen 4.6;
- 22.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Wijzigingen initiatief en Parkeren, paragrafen 4.1 en 4.5;
- 22.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 22.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;

- 22.11 De ondergrondse laad en losplaats is komen de te vervallen, net als dat het gebouw zes meter naar het oosten verschuift. Zie daarvoor ook de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. De aandacht voor een groene afscherming is een uitvoerende functie die met die bestemmingsplan mogelijk blijft. Initiatiefnemers gaan daar in het vervolg graag het gesprek met insprekers over aan;
- 22.12 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 22.13 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid en Planschade, paragrafen 4.6 en 4.7;
- 22.14 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 22.15 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezoning, paragraaf 4.3;
- 22.16 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 22.17 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1;
- 22.18 Het aantal zorgwoningen neemt met maximaal 30 toe, maar met maar 14 zorgplekken. Dat betekent dat er ook maar ruimte is voor maximaal 14 patiënten extra, aangezien iedere patiënt met de nieuwe normen een eigen kamer dient te hebben. Het bestemmingsplan gaat over functietoedeling en bouwmogelijkheden. Of er voldoende personeel zal zijn, is aan de initiatiefnemers. Een bestemmingsplan gaat daar niet over;
- 22.19 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording, onder Economische haalbaarheid, paragraaf 4.8;
- 22.20 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Voor het overige verwijzen we naar voorgaande reacties op de inspraakbijdrage van inspreker.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 23

Samenvatting

- 23.1 Inspreker vindt het spijtig dat de eens zo'n prachtige wijk Het Zand volgebouwd wordt, terwijl er toch betere en geschiktere locaties zouden moeten zijn (bijvoorbeeld aan de randen van de gemeente);
- 23.2 Gedurende de bouw van het Project "Binnenrijk", heeft inspreker overlast omtrent lawaai, vuil/stof in mijn tuin en op mijn woning/schuur/auto/e.d.. Regelmatig schoonmaken hiervan was/is helaas de enige oplossing. Kosten en de benodigde tijd die hiermede gepaard gaat, neemt inspreker voor lief. Het lawaai zal afnemen wanneer de bouw is afgerond. Wat schets de verbazing van inspreker. Nu komt er een dergelijk project 'in de eigen achtertuin';
- 23.3 Privacy, nu 2 hoog gebouwd en in de toekomst 3 hoog bouwen kort op de achtertuin. Gezien deze plannen zal de privacy sterk verminderd worden, bijvoorbeeld nog meer inkijk op/in de tuin en woning. Bijgevoegde bijlagen tonen foto's (nu nog een en ander in volle bloei) schuin vanuit een zorgwoning aan de overkant van de woning van inspreker (wit houten hekwerk rand van het water). Dit zou volgens de plannen veranderen wanneer de zorgwoningen 3 hoog dicht op mijn tuin gebouwd zouden gaan wonen;
- 23.4 Bouwoverlast 4-6 jaar. Ga er maar aan staan, details van deze overlast zijn eenvoudig voor te stellen;
- 23.5 Op -en afrit van vrachtauto's, bestelbussen en overige voertuigen in verband met laden en lossen, kort op de achtertuin, dus overlast en ook verslechtering van de luchtkwaliteit;

- 23.6 Parkeermogelijkheden Hugo de Grootlaan/Stevinstraat is al slecht en levert gevaar/onveiligheid op, zeker aan de kant van de Hugo de Grootlaan. Dit zal zeker verslechteren in verband met extra verkeersbewegingen;
- 23.7 Onontkomelijke waardedaling van de woning tijdens en na de bouw van het betreffend project;
- 23.8 'Leefbaarheid verslechtert in buurten met sociale huurwoningen', voorbeelden te over in de media;
- 23.9 In 5.2 van uw plan staat "gedacht wordt aan bergruimte totale oppervlakte van 100m2 en bouwhoogte van maximaal 5 meter". In het huidige concept bestemmingsplan kan die bebouwing overal op de kavel gezet worden. Graag niet aan de Stevinstraat kant;
- 23.10 Een nog uit te voeren investering in zonnepanelen zal inspreker moeten heroverwegen. Ben er van overtuigd dat die panelen minder energie gaan opbrengen in verband met minder op te vangen zonuren;
- 23.11 Toe-en afgaande drukte op de wegen van en naar de woning zal toenemen wat in een verslechtering van de luchtkwaliteit zal resulteren en ook nog meer gevaar oplevert voor de mens, bijvoorbeeld spelende kinderen;
- 23.12 Al met al met betrekking tot bovengenoemde punten kan het helaas alleen maar slechter worden en een flinke deuk in het woongenot zal geven. Inspreker heeft zo'n 2 jaar geleden de woning gekocht voor veel te veel geld, in de tijd dat de prijzen de pan uit rezen. Met de kennis van nu zou ik zeker andere keuzes hebben gemaakt. En wat is mijn woning nu nog waard?;
- 23.13 Herzie de plannen tot tevredenheid en/of tegemoetkoming van de omliggende bewoners. Bijvoorbeeld het gebouw van de zorgwoningen van 3 hoog naar 2 hoog te plannen en verder naar achteren te positioneren (inclusief op-en afrit ten behoeve van vrachtauto's/bestelauto's) vanaf de woonkant van de Stevinstraat;
- 23.14 Tevens de overweging om elektrisch rijden van deze voertuigen te verplichten. Zo zullen er nog meer oplossingen te bedenken zijn voor alle andere bezwaren;
- 23.15 Overweeg financiële compensaties voor de bewoners.

Reactie

- 23.1 De gemeente Ridderkerk heeft weinig locaties beschikbaar om te bouwen en is daarbij ook nog eens afhankelijk van ontwikkelaars. Het bouwen aan de randen van onze gemeente is niet zomaar mogelijk, omdat de provincie wil dat we eerst inbreidingslocaties benutten. Ook zijn wij zuinig op onze agrarische gronden, zoals in het collegeprogramma ook is opgenomen. 't Ronde Sant is een van die inbreidingslocaties, in Het Zand, die al in ontwikkeling is. Overigens is 't Ronde Sant nu ook al een locatie waar is gebouwd. Het plan is mede naar aanleiding van inspraakreacties aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. ;
- 23.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 23.3 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 23.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 23.5 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 23.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 23.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 23.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6. Voor het overige is de reactie is voor kennisgeving aangenomen;

- 23.9 Voor dit antwoord verwijzen we naar de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1;
- 23.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 23.11 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 23.12 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 23.13 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. De hoogte van het zorggebouw is niet aangepast. Wel is het gebouw 6 meter naar het oosten verplaatst;
- 23.14 Het bestemmingsplan gaat over het toedelen van functies en bouwmogelijkheden, niet over het verplichten van elektrisch rijden. Gezien de doelgroep is dat ook een onrealistische opgave, aangezien mensen die een sociale woning bezitten, vaak niet over de financiële middelen beschikken om elektrisch te rijden;
- 23.15 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 25

Samenvatting

- 25.1 De voorgestelde hoogbouw zal resulteren in een aanzienlijke inbreuk op het woongenot. Het bouwproject zal leiden tot aantasting van onze privacy en een vermindering van het uitzicht vanuit onze woning. Dit is in strijd met de regelgeving die stelt dat het woongenot van omwonenden gewaarborgd dient te worden;
- 25.2 Schaduwal op de zonnepanelen: De voorgestelde hoogbouw zal ervoor zorgen dat de zonnepanelen van inspreker vanaf 19:00 uur in de schaduw komen te liggen. Dit zal leiden tot een aanzienlijke afname van de energieopbrengst van de zonnepanelen, wat resulteert in financiële schade voor het gezin. Inspreker verzoekt om een passende compensatie voor deze schade, zoals geregeld in de geldende regelgeving;
- 25.3 De aanwezigheid van de voorgestelde hoogbouw zal naar verwachting leiden tot een vermindering van de waarde van de woning. Dit is in strijd met de regelgeving die stelt dat de waarde van onroerend goed beschermd dient te worden. Wij vragen om een grondige beoordeling van de gevolgen voor de waarde van de woning en eventuele compensatie voor het verlies aan waarde;
- 25.4 Inspreker heeft ernstige zorgen over de mogelijke gevolgen van de voorgestelde hoogbouw bestaande uit 60 sociale huurwoningen voor de veiligheid in de buurt. Het is van cruciaal belang dat er een gedegen onderzoek wordt uitgevoerd naar de invloed van het bouwproject op de criminaliteit in de omgeving. Op welke manier is onderzocht wat de invloed van de aanwezigheid van hoogbouw naast de woning zal zijn op de criminaliteit in de buurt? Indien er onderzoek is verricht, is de verwachting dat dit tot een toename van de criminaliteit zal leiden? En hoe zal de veiligheid dan gewaarborgd worden? Indien de conclusie van het onderzoek luidt dat dit niet tot een toename van de criminaliteit zal leiden, kunt de gemeente dan uitleggen waarom die conclusie haaks staat op wetenschappelijke onderzoeken die gedaan zijn over dit onderwerp?;
- 25.5 Hoogbouw heeft vaak een negatieve impact op het milieu, zoals een verhoogd energieverbruik en verminderde groenvoorzieningen. Wij verzoeken om een gedetailleerde beoordeling van de milieueffecten van het voorgestelde bouwprojecten, de mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden om deze effecten te minimaliseren;

- 25.6 Inspreker betreurt het gebrek aan betrokkenheid en participatie van omwonenden bij het opstellen van het voorgestelde plan. Het is van groot belang dat omwonenden inspraak hebben en dat hun belangen worden meegenomen in het besluitvormingsproces. Inspreker vraagt om een meer transparante en participatieve aanpak bij dergelijke projecten;
- 25.7 Gezien het bovenstaande verzoekt inspreker om het voorgestelde plan voor hoogbouw naast de woning te heroverwegen en rekening te houden met onze bezwaren en de geldende regelgeving.

Reactie

- 25.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief en Privacy, paragrafen 4.1 en 4.2. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van de buurt er niet op achteruit gaat;
- 25.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezinning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 25.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 25.4 Het bestemmingsplan gaat over het toedelen van functies en bouwmogelijkheden, met een onderbouwing in de plantoelichting. Een onderzoek naar eventuele criminaliteitstoename is daarbij niet nodig. Onduidelijk is ook waarom er een gedegen onderzoek moet komen, aangezien de wetenschappelijke onderzoeken niet zijn toegevoegd/onderbouwd. De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 25.5 In de plantoelichting van het bestemmingsplan is een toelichting gegeven op de verschillende milieuonderwerpen. Al deze onderwerpen zijn onderbouwd. Indien inspreker het niet eens is met een of meerdere onderbouwingen, dan verneemt de gemeente die bij het indienen van een eventuele zienswijze. Het ontbreekt aan een motivatie, waarom een bepaald onderwerp niet voldoende is onderbouwd;
- 25.6 Onduidelijk is wat inspreker bedoelt met een meer transparantere en participatieve aanpak. Er is door initiatiefnemer tweemaal geparticipeerd en door de gemeente een keer, in het kader van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Omwonenden zijn daarvoor uitgenodigd, ook de toekomstig bewoners van het Binnenrijk. Er zijn wijzigingen doorgevoerd. Naar aanleiding van de inspraakreacties, ook die van inspreker, is het bestemmingsplan aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Over die wijzigingen heeft voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, nog een inloopavond plaatsgevonden. Op die avond zijn omwonenden en toekomstige omwonenden geïnformeerd over de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp. Dat inspreker het niet eens is met de doorgevoerde wijzigingen, mag, maar dat betekent niet dat er niet is geparticipeerd;
- 25.7 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 26

Samenvatting

- 26.1 Inspreker woont in het appartementencomplex "Palladio" op de bovenste verdieping. De reden dat inspreker dit appartement twee jaar geleden heeft gekocht, is de aanwezigheid van een ruime buitenruimte met heel veel privacy. Met het bouwen van een hogere woontoren van ook 10 bouwlagen op minder dan 40 meter afstand is die privacy daarmee volledig weg. Dat komt doordat de te bouwen

- woontoren, in verband met nieuwe bouwvoorschriften uiteindelijk 5 tot 10 meter hoger zal zijn dan “Palladio”;
- 26.2 De privacy was het voornaamste “selling point” van het appartement. De geplande woontoren komt precies in de zichtlijn van de terrassen en van het raam van de woonkamer van inspreker. Door, met name de korte afstand waarop de woontoren beoogd is te worden gebouwd ten opzichte van de woning, wordt het vrije uitzicht en de lichtinval ernstig belemmerd. Dit geldt overigens ook voor alle onderburen;
- 26.3 Op basis van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan heeft het College al aangegeven in principe mee te willen werken aan de wijziging van het bestemmingsplan en zullen de raadsleden moeten beslissen of zij al dan niet instemmen met de voorgestelde wijziging. Inspreker is van mening dat, ondanks in de door de gemeente toegestuurde brief (d.d. 5 juni 2023 met kenmerk 790767) benoemde “vrij gedetailleerd van opzet”, er toch nog informatie ontbreekt of onvoldoende/onduidelijk naar voren komt. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de leden van de Raad een beslissing nemen die zij mogelijk niet hadden genomen als zij wel over alle, gedetailleerde en meer specifieke informatie hadden beschikt. In paragraaf 2.1 van de plantoelichting is de huidige situatie beschreven. Ter visualisatie is een afbeelding geplaatst met een impressie van de ontwikkeling van het plangebied en de omgeving in relatie tot “Driehoek het Zand”. In deze visualisatie is “Driehoek het Zand” wel in haar toekomstige vorm opgenomen en het toekomstige plangebied niet. Als dat wel gebeurt zal duidelijker worden dat de beoogde nieuwe woontoren op heel korte afstand (minder dan 40 meter) van gebouw “Palladio” en op minder dan 30 meter van de eengezinswoningen in aanbouw komt te staan;
- 26.4 Verder zijn nagenoeg alle visualisaties vanaf een hoog punt weergegeven. In het hele plan ontbreken visualisaties vanuit het zichtpunt van omwonende waardoor de impact van het plan onvoldoende zichtbaar wordt. Inspreker verzoekt ook visualisaties toe te voegen vanaf straatniveau en vanuit de woningen en balkons van omwonenden;
- 26.5 Bouwlagen en zichtlijnen (paragraaf 2.2 van de plantoelichting): Hier is een afbeelding opgenomen met een analyse van de bouwlagen en zichtlijnen. Wat betreft de bouwlagen worden voor zowel voor de nieuwe woontoren als voor “Palladio” het aantal van 10 benoemd. Hierdoor zou de indruk kunnen ontstaan dat beide gebouwen even hoog worden. Vanwege nieuwe bouwvoorschriften zijn de bouwlagen van de nieuwe woontoren per laag hoger waardoor de nieuwe woontoren in zijn geheel hoger zal zijn dan het bestaande gebouw “Palladio”;
- 26.6 Daarnaast zijn zichtlijnen aangegeven op willekeurige plaatsen en niet vanuit het standpunt van belanghebbenden; de bewoners van de Stevinstraat, het Erasmuspark (Palladio) en die van de in aanbouw zijnde nieuwbouwwoningen gelegen aan de Hugo de Grootlaan t.o. Palladio. De zichtlijnen zijn dan ook nog eens in het platte vlak terwijl met name de hoogte van de geplande bebouwing voor belemmering zorgt;
- 26.7 Inrichting openbare ruimte (paragraaf 2.2 van de plantoelichting): Hier wordt aangegeven dat men wil bijdragen aan een verdere vergroening van de gemeente Ridderkerk waarbij de wijkscan in het document “Groen is onze Toekomst” als vertrekpunt wordt genomen. Dit heeft echter betrekking op groen voor alle bewoners van de wijk. Het inpassen van groen in dit plan “leidt tot een verbetering van de groenbalans op eigen terrein”. Daarnaast lijkt extra groen voor de wijk niet nodig, het plan ligt naast het Erasmuspark, het meest groene deel van Het Zand. Voor de wijk is dit dus geen verbetering, sterker nog, het verminderen van het bouwoppervlak met 700 m² voor eigen groenbelang en dan vasthouden aan hetzelfde bouwvolume leidt tot hogere gebouwen en het schaden van de belangen van omwonenden. 700 m² komt overeen met 12 wooneenheden op één bouwlaag. Dat scheelt 2 bouwlagen in de woontoren en bij 12 keer twee bouwlagen zelfs 4 bouwlagen in de woontoren. Er kan dus een andere afweging gemaakt worden in de verhouding tussen groen en bebouwing waardoor bezwaren van omwonenden kunnen afnemen. Het voordeel van meer groen weegt in geen enkele vorm op tegen het nadeel van hogere bebouwing;
- 26.8 Planspecifiek (paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting): Hier wordt aangegeven dat de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) niet van belang is maar dat “wel wordt aangesloten op de ambities en belangen

van het Rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit voor toekomstige omwonenden.....". Met dit plan wordt de leefomgevingskwaliteit van ons als toekomstige omwonenden aangetast waardoor het plan in deze vorm, in tegenstelling tot het gestelde in het plan, niet stedenbouwkundig inpasbaar is;

- 26.9 Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting): "In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing." De behoefte dient dus omschreven te worden. Dat de behoefte bestaat voor vernieuwing van de zorginstelling en extra woningen onderschrijven wij, de vraag doet zich echter voor of voldoende alternatieven zijn bekeken op basis waarvan het plan, zoals het er nu ligt, in deze vorm op deze plaats moet komen. Inspreker geeft twee voorbeelden in overweging:
1. via een BAR-samenwerking zouden een groot aantal sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden in "De Stationstuinen" in Barendrecht. Hiermee is onzes inziens de urgentie om het volledige aantal van 60 woningen op deze plaats te verwezenlijken, niet aanwezig;
 2. In Rijsoord is tussen de gemeente en de eigenaar een onenigheid ontstaan over de invulling van "De Boomgaard". Deze locatie zou uitermate geschikt kunnen zijn voor de invulling van zorg- en sociale huurwoningen. De gemeente heeft hier een principekwestie van gemaakt. Wij stellen de vraag of dat in het belang van de bewoners van Ridderkerk is. Door over principes heen te stappen zou het verdelen van de lasten over beide locaties veel bezwaren van omwonenden kunnen wegnemen;
- Volgens inspreker is hiermee de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, niet juist;
- 26.10 Onderdeel 4. Beleidskeuzes, planspecifiek, 3. Omgevingskwaliteit, Laag van stedelijke occupatie (paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting). Hierin wordt gesproken over de herkenbare structuur van Ridderkerk en dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van het dorp. Er wordt gesteld dat, doordat de functie van de nieuwbouw niet verandert, de beoogde ontwikkeling als passend kan worden gekenmerkt. De functie wordt dan wel niet veranderd maar het volume van de bebouwing wordt tot drie keer meer dan de bestaande bebouwing, en dan ook nog eens op een kleinere oppervlakte. Het is ongeveer hetzelfde als het bouwen van een sporthal op de plaats waar eerder een gymzaal stond. Het karakter wordt hoofdzakelijk bepaald door het beeld en slechts in beperkte mate door de gebruiksfunctie;
- 26.11 Ook wordt in paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting nader ingegaan op de beoogde bouwhoogte en dat deze ook passend wordt geacht. Hierbij wordt gerefereerd aan de aanwezigheid van al drie woontorens. Er wordt dan wel voorbij gegaan aan het feit dat de reeds bestaande woontorens op zeer ruime afstand van elkaar staan en nauwelijks belemmeringen voor zichtlijnen, lichtinval en privacy vormen, we kunnen er omheen kijken. Een vierde, hogere, woontoren op minder dan 40 meter van de reeds bestaande bebouwing tast wel degelijk het ruimtelijk karakter van de wijk aan;
- 26.12 Beleidskeuzes (paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting): Er wordt gesteld dat de ontwikkeling aansluit bij de beleidskeuze "behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit..... Bij de beoogde ontwikkeling gaat het om inpassing. Het plangebied verandert niet of nauwelijks.....Met de beoogde ontwikkeling zullen de gebiedsidentiteit en structuur niet onevenredig worden aangetast. Met de ontwikkeling wordt het plangebied ook iets meer groen ingericht." Wanneer het om inpassing gaat, zoals het plan zelf aangeeft, dient de ontwikkeling aan voorwaarden te voldoen. In artikel 6.9 lid 5 onder a wordt als één van de voorwaarden genoemd dat de ontwikkeling past bij de schaal van het gebied. Met de bouw van een woontoren die hoger is dan de bestaande gebouwen en op minder dan 40 meter afstand daarvan komt te staan, alsmede de verhoging van de "laagbouw" van 2 naar vier verdiepingen treedt wel degelijk schaalvergroting op en daarmee een onevenredige aantasting van de omgeving;
- 26.13 Belangenafweging: inspreker spreekt voor zichzelf maar is ervan overtuigd dat ook het overgrote deel van de andere omwonenden de doelstellingen van de herontwikkeling van 't Ronde Sant ondersteunt. Immers: De wijze waarop onze ouderen hier op dit moment worden gehuisvest is schrijnend te noemen

en het tekort aan sociale huurwoningen wordt ook onderkend. Dat daarbij belangenafwegingen moeten worden gemaakt spreekt voor zich. Dat daarbij het algemeen belang soms ten koste gaat individuele belangen is ook helder. Wij zijn echter van mening dat met het huidige voorstel de balans tussen de belangen van de omwonenden en het algemeen belang, waar de bewoners overigens ook deel van zijn, wel heel erg doorslaat naar het algemeen belang. Waar belangen conflicteren dienen beide partijen water bij de wijn te doen. Zoals gezegd, dat omwonenden, in het algemeen belang, iets meer water bij de wijn moeten doen, is begrijpelijk. Echter, op een kleine wijziging na is vanuit de gemeente geen enkele handreiking gedaan om tegemoet te komen aan de belangen van de omwonenden;

- 26.14 Natuurlijk gelden in een samenleving regels, wetten, besluiten, procedures en beleidskaders. Maar laten we de menselijk maat hierbij vooral niet vergeten. De gemeente is er voor al haar burgers, de mate waarop nu de belangen van de huidige en toekomstige omwonenden geschaad worden staat in geen verhouding tot de beoogde voordelen van het plan;
- 26.15 Inspreker breekt ook een lans voor de toekomstige burens in de aanpalende nieuwbouwwijk "Binnenrijk", die slechts enkele weken nadat zij het koopcontract voor hun nieuwe woning hadden getekend, te horen kregen dat op minder dan dertig meter van hun dure eengezinswoning een flat van meer dan dertig meter hoog is bedacht. Deze manier van handelen is, op zijn zachtst gezegd, ongepast;
- 26.16 Samenvatting en conclusie: inspreker is van mening dat, mocht dit plan in ongewijzigde vorm doorgaan, hij onevenredig wordt benadeeld. Wanneer het plan naar de mening van inspreker onvoldoende wordt gewijzigd en nog steeds onvoldoende tegemoetkomt aan de bezwaren, zal inspreker zich moeten wenden tot het nemen van juridische stappen. Vooraleerst is hij gaarne bereid om, met de gemeente, na te denken over oplossingen waar alle betrokken partijen mee kunnen leven.

Reactie

- 26.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker, waarbij de woontoren is verlaagd van maximaal 32 meter naar maximaal 23 meter. Dat is drie bouwlagen minder. Overigens is onduidelijk is waarom uit bouwvoorschriften blijkt dat de woontoren uiteindelijk 5 tot 10 meter hoger wordt. In het bestemmingsplan is opgenomen dat men moet bouwen volgens het in de planregels opgenomen begrip 'peil'. Vanaf dat peil, dat men bepaalt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, is vervolgens de maximale bouwhoogte toegestaan. Afwijken van die bouwhoogte is vervolgens mogelijk, maar alleen onder voorwaarden, nadat het college gemotiveerd afwijkt, tot een maximum van 10% van onder andere de hoogtemaat;
- 26.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy en Bezoning, paragrafen 4.2 en 4.3;
- 26.3 Paragraaf 2.1 van de plantoelichting beschrijft de bestaande situatie, waarbij we het onherroepelijke bestemmingsplan Driehoek het Zand al verwerkt hebben. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting, passen we de afbeeldingen aan zodat de nieuwe situatie inzichtelijk is. Bij die afbeelding is ook Driehoek het Zand al ingetekend;
- 26.4 We voegen afbeeldingen toe aan de plantoelichting. Verder zijn ook beelden gedeeld op de inloopavond van 24 oktober 2023;
- 26.5 We passen de betreffende afbeeldingen aan, waarbij we in de vogelvluchtperspectieven uitgaan van de maximale bouwhoogte, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, maar ook in het ontwerpbestemmingsplan van 't Ronde Sant;
- 26.6 De zichtlijnen zijn bewust gekozen, en niet perse vanuit het oogpunt van omwonenden. Met de zichtlijnen is aangegeven op welke plekken men doorzichten heeft. Aangezien het plan is aangepast, passen we ook deze zichtlijnen aan;
- 26.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 26.8 De gemeente is nog steeds van mening dat het plan stedenbouwkundig inpasbaar is. Met de aanpassing van het plan hopen we meer tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de omgeving, waaronder die

- van inspreker. Voor het overige deel van het antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 26.9 De BAR-organisatie is een organisatie die drie gemeenten ondersteunen. De drie gemeenten opereren nog steeds onafhankelijk van elkaar. De Stationstuinen is een project van de gemeente Barendrecht. Zowel de gemeente Barendrecht als de gemeente Ridderkerk hebben ieder een eigen woningbouwopgave, die we regionaal met elkaar afstemmen. De plannen van 't Ronde Sant in de Stationstuinen realiseren is dan ook geen optie. De Boomgaard is niet in het bezit van de gemeente. Ontwikkelingen zijn daar vooralsnog niet gepland, aangezien deze gronden buiten bestaande stedelijk gebied liggen. De provincie Zuid-Holland wil hier vooralsnog geen medewerking aan verlenen, om daar te bouwen. Daarnaast zijn de gronden in 't Ronde Sant van Aafje en Wooncompas, daar waar de gronden waar inspreker het over heeft, dat niet zijn. Dat betekent een extra investering, wat financieel niet haalbaar is. Ook is de locatie 't Ronde Sant meegenomen in toekomstige plannen, die regionaal zijn afgestemd, zoals opgenomen in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting. 't Ronde Sant is slechts een van de plannen die zijn opgenomen in die paragraaf benoemde planmonitor. Er heeft dan ook een afweging plaatsgevonden of er ook nog ergens anders in Ridderkerk mogelijkheden zijn;
- 26.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 26.11 Onduidelijk is waarom het ruimtelijk karakter van de wijk wordt aangetast. De gemeente is van mening dat het karakter hetzelfde blijft, waarbij we de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, ook al betekent dit dat we een hoger gebouw toestaan. Een afstand van 40 meter tot de woontoren van inspreker, vindt de gemeente een acceptabele afstand, waarbij er nog steeds zichtlijnen zijn en sprake is van voldoende lichtinval. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy en Bezonning, paragrafen 4.2 en 4.3;
- 26.12 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker, waarbij de woontoren is verlaagd van maximaal 32 meter naar maximaal 23 meter. Het zorggebouw is bovendien zes meter naar het oosten verplaatst;
- 26.13 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker, waarbij de woontoren is verlaagd van maximaal 32 meter naar maximaal 23 meter. Het zorggebouw is bovendien zes meter naar het oosten verplaatst;
- 26.14 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 26.15 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 26.16 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker;

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 27

Samenvatting

- 27.1 Inspreker is van mening dat door de bouw van maximaal 15 meter hoog, zijn privacy ernstig wordt aangetast. Bewoners van de geplande nieuwbouw hebben dus vrij inzicht in de tuinen en woon-slaapkamers (dat is nu zeker niet het geval);
- 27.2 Evenals hierboven vermeld wordt het uitzicht ernstig belemmerd. In de huidige situatie heeft inspreker zicht op 1 bouwlaag, in de nieuwbouwplannen worden dit 4 lagen (15 meter!) Inspreker kijkt dan tegen een muur aan;

- 27.3 Het zonlicht zal ook veel minder worden dan in de huidige situatie, de redenen zijn weer hetzelfde als vermeld onder 27.1 en 27.2. Opbrengst van zonnepanelen zal, zeker in de winter, veel minder zijn. Is niet echt duurzaam;
- 27.4 De lichtinval in de woning wordt ook ernstig belemmerd door de nieuwbouw;
- 27.5 Inspreker heeft ernstige twijfels bij de berekening van de benodigde parkeerplaatsen. Nu worden de parkeerplaatsen langs de Hugo de Grootlaan meegenomen, echter dat is zeer onwenselijk in verband met de veiligheid van bestuurders van voornamelijk fietsers. De doorgang wordt zeer smal. Nu is het ook een probleem. Tevens zit inspreker in de plattegrond dat de parkeerplaatsen langs Binnenrijk ook vermeld staan. Deze zullen echter zeker ook door die bewoners gebruikt gaan worden met als gevolg een tekort en dan alsnog parkeren langs de Hugo de Grootlaan, waar nu een parkeerverbod geldt. Dit parkeerverbod wordt nu ook al vaak overtreden, en zal door de nieuwbouw niet minder worden;
- 27.6 In het nieuwe plan is een laad- loskuil voorzien dicht langs de sloot en het nieuwe gebouw. De bereikbaarheid door vrachtauto's is zeer slecht. De bocht zal niet gemaakt kunnen worden, zoals nu ook al vaak het geval is. De geluidsoverlast zal ook vele malen groter worden door de toename van het aantal bewoners. De laad-loskuil neemt geen geluid weg, in tegenstelling wat beweerd wordt;
- 27.7 Met deze bouwplannen zal de woning van inspreker aanzienlijk in waarde gaan dalen. De locatie is nu een pluspunt, dat is na de nieuwbouw zeker niet meer het geval;
- 27.8 Patiënten geven nu soms overlast door te schreeuwen/gillen. Door de toename van de bewoners zal dit toenemen;
- 27.9 Gezien er meer zorg wordt geboden, zal er ook meer personeel en bezoek komen. Buiten dat dit een parkeerprobleem op gaat leveren. Wat doen deze extra verkeersbewegingen met de luchtkwaliteit? Vanuit het voorontwerpbestemmingsplan wordt gegeven dat er "net niet" wordt voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarde. Maar net niet? Het wordt verdubbeld! Op dit gebied worden 2 gevoelige groepen geplaatst, dus dit lijkt ons geen goed woon- leefklimaat;
- 27.10 In 5.2 van de plantoelichting staat "gedacht wordt aan bergruimte... totale oppervlakte van 100m2 en bouwhoogte van maximaal 5 meter". In het huidige concept bestemmingsplan kan die bebouwing overal op de kavel gezet worden. Wij willen vragen om deze aan de kant van de Stevinstraat hieruit te sluiten;
- 27.11 Verder vermeldt inspreker dat de aanpassing van het huidige bestemmingsplan zeker geen vooruitgang is, terwijl dat toch een soort bescherming dient te bieden tegen de omgeving met zijn bewoners. Het lijkt inspreker een goed plan om deze nieuwbouwplannen eens goed door te spreken met initiatiefnemers en omwonenden om tot een plan te komen dat ieders goedkeuring heeft. Inspreker denkt dat een aanpassing mogelijk is, door de (hoog)bouw veel verder van de Stevinstraat af te plaatsen.

Reactie

- 27.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Het zorggebouw is verplaatst richting het oosten. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording onder hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 27.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 27.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 27.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 27.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5. Overigens is niet onderbouwd waarom inspreker vindt dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor 't Ronde Sant;
- 27.6 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van

- inspreker. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 27.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 27.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 27.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, Parkeren en Leefbaarheid, paragrafen 4.4, 4.5 en 4.6;
- 27.10 Voor dit antwoord verwijzen we naar de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1;
- 27.11 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 29

Samenvatting

- 29.1 Inspreker woont sinds oktober 2021 in het Palladio. Inspreker was “verliefd” op dit gebouw, de rust, het mooie uitzicht en geen inkijk in huiskamer en op het balkon. Toen was er zéker nog géén sprake, cq bekendheid, van bouw van een woontoren van 10 hoog, nog hoger dan het Palladio, naast inspreker! Ook de makelaar was niet hiervan op de hoogte en was hierdoor onaangenaam verrast! Als inspreker van dit plan geweten hadden, was dit niet de keus geweest. Zóveel geld uitgeven en niet vrij zitten....dáár kiest toch niemand voor! Inspreker in ieder geval niet!;
- 29.2 Het ergste vindt inspreker dan ook dat dit gebouw in eerste instantie op het HAK terrein gepland stond. Maar dat kavel kon volgens inspreker goed verkocht worden door de gemeente, en staat er nu het “Knarrenhof”. De gemeente creëerde door deze beslissing een probleem voor zichzelf. Nu wil de gemeente ineens de 60 benodigde woningen, waarover nu gesproken wordt, op dit kleine stukje grond proppen! In de afweging die hiervoor gemaakt is, wordt verwezen naar de al bestaande hoogbouw. Echter deze hoogbouw staat er al geruime tijd en minstens 100 meter van elkaar, wat voor bewoners van “het Binnenrijk” en “Palladio” zichtbaar was ten tijde van aankoop;
- 29.3 Meer dan 40 jaar lang heeft inspreker gespaard, 40 uur en veeel meer per week gewerkt, geen gekke dingen gedaan, verstandig geleefd, nu blij en dankbaar dat gezond (met ups en downs) kan worden genoten van het pensioen en hopelijk de laatste jaren in een fijn appartement en mooie omgeving kunnen wonen... EN DAN WORDT DIT ... DOOR ÚW BELEID, GEEN INLEVINGSVERMOGEN, GEEN GEVOEL VOOR UW EIGEN ÓÓK HARDWERKENDE GEMEENTELEDEN, ZOMAAR DE GROND IN GEBOORD??;
- 29.4 Wat denkt u van ál die jonge mensen in de projecten tegenover het geplande gebouw??? Die moeten nog starten ... hebben alleen hun koopcontract en al veel betaald!!! Hebben hun idealen, blij dat ze een huis hebben kunnen kopen en nu deze zorgen er ook nog eens bij !!! Dat dit gebouw zo gevoelloos hier wordt ingetekend, verstoort de balans tussen hoogbouw en laagbouw. Tevens is verwezen naar het groen, “Ridderkerk, Groene Gemeente”, waar inmiddels “het Binnenrijk” op gebouwd is, dit was voorheen een groene oase, daar komt wel groen terug, maar veel minder dan voorheen!;
- 29.5 Dit project van u vinden wij ZEER ZEKER een reden om tegen te ageren en verwachten dat u positief reageert op onze reactie alsmede andere reacties en de petitie. “Wat gij niet wilt dat u geschiedt, doet dat ook een ander niet!” Zo is het toch?;
- 29.6 Er woningnood is in de gemeente, maar wees dan eerlijk naar uw huidige bewoners!! Tellen zij niet meer mee? Hoe zou U het zélf vinden als u in zo’n situatie zou komen.... Balen toch!;

- 29.7 Wat inspreker ook erg vindt is dat de mensen tegenover het Palladio, hun huizen worden nog afgebouwd, de laatste woning was verkocht en enkele weken later kregen zij te horen van dit plan!!!!
- 29.8 Overal op de lantarenpalen in Ridderkerk hangen affiches: "tegelwippen"... en wat doet u... alles volbouwen!!!! Hoe rijmt u dat? U "wipt" uw huidige bewoners weg! U gaat aan ons gewoon voorbij!
- 29.9 Heel vervelend....geen pagina nummers. Je gaat lezen, komt bij een gemarkeerd stuk...klikt dat aan...lezen... weer een gemarkeerd stuk... terug naar de allereerste pagina... maar welk nummer?
- 29.10 Pagina's zijn in het grijs: is niet handig om te lezen en met uitprinten...kost handenvol printerinkt.
- 29.11 www.onzetoekomstisduurzaam.nl : klik op Barendrecht en Albrandswaard krijg je info... op Ridderkerk: page not found!(inmiddels verholpen! Goed geluisterd op de info avond!);
- 29.12 Artikel 5 van de planregels: Wonen ,5.4 c: "voldoende parkeergelegenheid": inspreker had gedacht dat de gemeente inmiddels wel op de hoogte zou zijn van al de parkeerproblemen in Drievliet bijvoorbeeld: waar niet geparkeerd mag worden, officieel, wordt het gedoogd omdat het anders écht een probleem wordt! Dit is maar één voorbeeld. Want hoeveel bedrijfsauto's zijn er immers extra in de wijken van vele ZZP-ers;
- 29.13 Artikel 5 van de planregels: Wonen ,5.4 d: "geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer:" Echter, de verkeersintensiteit zal, door de toename van het aantal bewoners, verhoogd worden... dus wél een nadelige invloed!;
- 29.14 Artikel 6:1 van de planregels: 30/34 parkeerplaatsen getekend langs de weg voor bewoners en bezoekers van 't Ronde Sant... dan nog een aantal voor hun deur bij de rotonde... straks zijn er meer bewoners...meer personeel...en nu is het vaak al om heel lastig om een parkeerplek te vinden, en om de hoek staan soms al vele auto's geparkeerd wat onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie oplevert met auto's, vrachtwagens en fietsers;
- 29.15 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: a.1 samenhangend straatbeeld: bebouwingsbeeld... vol vol vol...is nou niet een samenhangend straatbeeld, in ieder geval niet dat past in onze beleving van een straatbeeld bij die term;
- 29.16 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: a.2 "Ridderkerk groen". Daarbij denkt inspreker aan lucht, openheid, gezonde leefomgeving;
- 29.17 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: a.3 bezonning: inspreker krijgt minder zon. Het huis is juist gekocht onder andere vanwege het zonlicht!;
- 29.18 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: a.4 wordt sowieso drukker, logisch toch;
- 29.19 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: a.6 " het gewenste voorzieningen nivo: wiens wens???? Inspreker is niets gevraagd!;
- 29.20 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: b.1 luchtkwaliteit: zal sowieso verslechteren door toename van het aantal auto's op een relatief klein woongebied;
- 29.21 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: b.2 parkeerbehoefte: is nú al niet toereikend, laat staan als "het Binnenrijk" straks volledig bewoond is en ook een eventuele hoogbouw én het uitgebreide "Ronde Sant"!!!!;
- 29.22 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: b.3 geluid: zal mede door bovenstaande toenemen;
- 29.23 Artikel 10.2 van de planregels: Algemene wijzigingsregels: b.4 bodemkwaliteit: idem;
- 29.24 Voor bovenstaande 4 punten geldt: meer auto's...dus op alles scoort het minder goed qua milieu;
- 29.25 11: overige regels: 1.1 "voorwaardelijke verplichting: gemengd en wonen: moet voldoende parkeergelegenheid zijn... alsmede" ..., staat er, HOE DAN?
- 29.26 De parkeernorm: publicatie CROW-publicatie 381 Toelichting 2.2. er staat bij inrichting openbare ruimte: "Groen is onze toekomst van 't Zand" "Vergroening van de gemeente"...BIJ ONS IN DE BUURT??? Hoe wilt u hier dat wij lucht zien? Ruimte zien? Niet alleen wij uiteraard maar ook de ouderen die in 't Ronde Sant wonen, de kinderen van het Kinderdagverblijf, onze overburen....het is TE verdrietig voor woorden, maar wij blijven proberen het te verwoorden. Zie straks hoe u zich tegenspreekt bij de door u genoemde conclusie bij 3.1.6;

- 29.27 Verkeer en parkeren: 4.10.2: “er zijn 126 plekken nodig.” CROW norm publicatie 381: “t Ronde Sant: 60, appartementengebouw van 10 hoog : 78.... Dan is het bij ons nog altijd 138;
- 29.28 4.12 “lichte” TNO norm : 2 bezonningsuren midden vensterbank “streng” TNO norm: 3 bezonningsuren midden vensterbank. Wij zullen zéker onder de streng norm vallen en zeker in het voor- en naseizoen zullen wij meer dan die 3 zonuren missen! Bij deze berekening is men uitgegaan van een identieke hoogte van het Palladio, echter de door u geplande hoogbouw zal zéker 5-8 meter hoger uitkomen;
- 29.29 3.1.6 Conclusie: Volgens u: “Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking” Onze vraag: verstedelijking... VERSTEDELIJKING???...hoe rijmt u dat met uw eigen leuzen als: “Groen is onze toekomst van ‘t Zand”, “Vergroening van de gemeente” ..., “Tegelwippen”. WAAR staat u als gemeentelijke leiders op deze ladder... Ridderkerk hoeft zich toch niet alles te laten gezeggen, Ridderkerk kan toch zelf nadenken over hoe dat verstedelijken er uit moet zien...Ridderkerk heeft deelgemeenten waar zo’n hoogbouw niet een mag....WAAROM geen eerlijke verdeling....MOET HET ZAND dan een bos van hoogbouw worden, DAT ZAL TOCH ZEKER NIET!!! KIK! BELEEF! VOEL! WEES EERLIJK!;
- 29.30 3.2 Stedelijk beleid: 3.2.1 u schrijft: laag van stedelijke occupatie: “bouwhoogte passend geacht in deze omgeving” WAT!!!??? Passend in deze omgeving? Wie heeft een bril nodig? Het is VOL! Het getekende gebouw is nog hoger dan het Palladio! Onze privacy is straks weg....zelfs het Penthouse heeft straks inkijk!! Hoe erg is dat! Denkt u zich dat eens in...stel het treft u?!;
- 29.31 Beleidskeuzes: alleen qua grondgebied: waar zéker niet naar gekeken is door u; is het leefgenot van uw eigen Ridderkerkers. U hoort ook zuinig te zijn op ons!;
- 29.32 Ook schrijft u hierbij dit :”met de ontwikkeling wordt het plangebied ook iets meer groen ingericht”: Meer mensen, meer auto’s, meer parkeerplaatsen en tóch groener? KOM OP ZEG! Onze ouders zouden zeggen: “dit heet je rijk rekenen, oogkleppen werk, egoïstisch gedacht, waar zit jouw verstand.” Hiervoor hoeft je geen hoogleraar te zijn, u toch ook niet?;
- 29.33 3.4.3: Groenvisie: u schrijft: “plantsoen voor de deur, sfeerbepalend”: En wat doet u ... alles volbouwen! Klopt deze uitspraak en visie toch niet!;
- 29.34 4.13 Windhinder: De gemeente Ridderkerk heeft geen gemeentelijk hoogbouw beleid. Planspecifiek: 10 etages hoog is ong. 32 m. De conclusie van de “windhinder” is gebaseerd op nieuwbouw “t Ronde Sant” en niet op gebouwen in de directe omgeving;
- 29.35 Dan onze gevoelens bij de verbouw van ‘t Ronde Sant: Als u het heeft over: gebouwen passend in de omgeving, gewenste leef- en woonomgeving: De Riederborgh en Reyerheem zijn ouderen zorginstellingen bestaande uit hoge gebouwen, Salem zit er tussen in. ‘t Ronde Sant voelde voor ons altijd zoiets van....rust, geborgenheid, omringd door, knus, niet massaal.... Vooral door de ligging, maar één etage en bovenal de binnentuin. Voor onze dementerende bejaarden zo veilig en geborgen. Niet alleen voor henzelf, maar ook voor de buitenwereld die steeds harder wordt. Jammer genoeg zien wij ook en horen wij van omwonenden, dat als dementerende mensen hun raam open hebben, of buiten zijn, zij soms hun stemgeluid niet onder controle hebben en er dan jeugd is die daar negatief op reageert: lees uitdagend en agressief gedrag vertoont. Té erg uiteraard maar.... als ik dan denk aan de binnentuin, zo’n veilige plaats. Wat doet u:... 4 hoog... geen binnentuin, maar een plaats creëren waar men kan wandelen met veel groen... er zal vast een hek met groen om komen maar denk zelf.....een hek.... Beeld u het eens in: een huis op de hoek....jeugd loopt langs de schutting, hoort iemand bijvoorbeeld: “ZUSTER!” roepen...nou.... ik hoef u niet te vertellen hoe er mogelijk gereageerd kan worden. Houd het zo laag als het nu is, wellicht aan de straatkant 3 hoog en verspreid deze mooie woonvorm dan over het gehele oppervlak waar dan het Kinderdagverblijf bij is. Kleine kinderen vertederen soms ouderen, vroeger was er zo’n samenwerking. Maak misschien dan 2 of 3 binnentuinen zodat de zorg aan deze doelgroep ouderen oprechte aandacht en knusse bescherming biedt. Gemeente Ridderkerk...laat zien dat het Leefbaar is ook voor onze ouderen! Laat zien dat u om hen geeft! UW INWONERS!;
- 29.36 Wij denken dan altijd maar :”...het zal je moeder maar zijn, die daar zal moeten zitten.” Hoe mooi is het als je als kind kan denken: “Hoe erg ik het ook vind, gelukkig, zij is daar veilig en geborgen.” Op deze avond, spraken wij een jong echtpaar, wonend aan de Stevinstraat, uitkijkend op het gedeelte van 1

- hoog. Zij lieten een foto zien van hun zicht vanuit de tuin naar 't Ronde Sant. Prima zo. Toen zei deze jonge vrouw tegen de vertegenwoordiger van Aafje: "meneer, kijkt u eens uit het raam van deze kamer!" dan kijk je gelijk naar ramen aan de overkant. "Nou, dát wordt dan straks ons uitzicht! Hoe erg is dat!" Hij kon het alleen maar knikkend beamen;
- 29.37 Dan willen wij toch ook positief eindigen: Op de laatste inloopavond, hadden wij beiden het gevoel dat er door de contactpersoon van Aafje en de contactpersoon van Wooncompas, alsmede met u, oprécht geluisterd werd. Wij voelden dat hij ons gevoel begreep;
- 29.38 Ook hebben wij gedacht over; waar dan zo'n gebouw in Ridderkerk? Want natuurlijk gunnen wij iedereen een fijne woonplek maar dan op een eerlijke manier gebouwd: dus niet iemand voor het blok zetten zoals nu bij ons en anderen gebeurd is.
- Zet een woontoren tussen de dierenkliniek en de garagebox met kringloopspullen evenwijdig aan de Vondellaan/voor de oude vuilstort: reden: Mensen in het Huijgensplantsoen zitten ver weg, Dicht bij het dorp, Dichtbij de apotheek, artsen, Dichtbij scholen, Dichtbij openbaar vervoer, Dichtbij een kerk,... en de belangrijkste reden: Daar, en op het terrein van Trelleborg, wordt in de toekomst óók gebouwd. Plan het dáár dan in! Als iemand dán een huis koopt, is er keus: wil ik wel naast zo'n gebouw wonen of niet!. DAT IS DAN EEN EERLIJKE SITUATIE!! Hier zit niemand ongevraagd in de schaduw, niemand heeft last van inkijk, genoeg parkeerruimte en die toekomstige bewoners wonen dan centraal.
 - Voor 60 woningen is, passend bij de Koninginneweg, de plek van de voormalige Huishoudschool straks beschikbaar voor een misschien 2 of 3 hoog lang gebouw... geen woontoren, maar net als/passend in de omgeving. Ook hier gelden de voordelen als bij 29.38.
 - Of op de hoek waar nu de Sint Joriskerk staat;
 - Rijsoord is ook in ontwikkeling, kijk daar eens! Jarenlang staat er grond brak, ziet er niet uit, over het viaduct van de Geerlaan naar Rijsoord bijvoorbeeld.
- 29.39 Zeker voor sociale woningbouw...probeer een gebouw niet zo hoog te maken, klein werkt intiemmer, rustgevender en is overzichtelijker.

Reactie

- 29.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.2 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Aanvullend daarop geeft de gemeente mee dat de voorgenomen ontwikkeling nooit gepland is geweest op het voormalige HAK-terrein. De initiatiefnemers zijn altijd van geweest om op de gronden van 't Ronde Sant te bouwen, waar beide ook eigenaar van zijn. De woontoren van Palladio staat er sinds 1999, nadat de bouw van 't Ronde Sant al was afgerond (1996);
- 29.3 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.4 Wij zijn van mening dat het plan stedenbouwkundig inpasbaar is, waarbij sprake is van een clustering van hoogbouw. De eerder voorziene tien bouwlagen is verlaagd naar zeven bouwlagen, waarbij sprake is van een trapsgewijze afname van de hoogte. De besluitvorming van Driehoek het Zand heeft al plaatsgevonden, waarbij overigens ook aandacht is voor de inrichting van de buitenruimte. Voor het overige is de reactie ter kennisgeving aangenomen;
- 29.5 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.6 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.7 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.8 Het klopt niet, dat alles wordt volgebouwd. Zoals blijkt uit de onderbouwing in de plantoelichting is juist een toename van het groen in 't Ronde Sant. Door hoger te bouwen dan het geldende bestemmingsplan toestaat, biedt het plan meer ruimte voor groen en parkeren;
- 29.9 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.10 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.11 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;

- 29.12 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 29.13 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.4;
- 29.14 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 29.15 Het bestemmingsplan is een aanpassing van het nu geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan nemen we regels op die voor heel de gemeente Ridderkerk als een standaard gelden. De planregels waar inspreker naar verwijst, zijn algemene wijzigingsregels, die pas van toepassing zijn als het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Dat betekent dat het een wijziging zou zijn op de plannen die er nu liggen. Zoals in de planregels opgenomen, kan dat alleen onder voorwaarden, en alleen bij de overschrijding van bouwgrenzen;
- 29.16 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.17 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 29.18 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.19 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.20 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.21 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.22 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.23 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.24 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.25 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 29.15;
- 29.26 In de plantoelichting is onder paragraaf 4.10.2 een verantwoording opgenomen over het benodigd aantal parkeerplaatsen om het plan haalbaar te maken. Daarbij is een onderverdeling in parkeerplaatsen op het eigen terrein en het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De vergunning kan in dit geval alleen worden voldaan, als is voldaan aan de gestelde parkeereis;
- 29.27 Het klopt dat er volgens de parkeernorm 138 parkeerplaatsen nodig zijn voor de zorgwoningen en de sociale woningen. Daarnaast zijn er ook nog 6 plaatsen nodig voor het kinderdagverblijf. Zoals in paragraaf 4.10.2 is opgenomen, zijn er in totaal 144 parkeerplaatsen nodig volgens de norm. Aangezien we ook een aanwezigheidspercentage kunnen toepassen, kan de norm omlaag, en is sprake van parkeerbehoefte van 126. Door een deelauto mogelijk te maken, kan dat aantal nogmaals worden verlaagd, naar 124. Overigens passen we de behoefte in het ontwerpbestemmingsplan aan, zoals opgenomen in de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5. In het nieuwe plan is de parkeerbehoefte 118 parkeerplaatsen. Dit passen we aan in het ontwerpbestemmingsplan;
- 29.28 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 29.29 De term duurzame verstedelijking past de provincie toe als er sprake is van het toevoegen van 12 of meer woningen. In het geval van 't Ronde Sant is dat het geval. Wij hebben daarom ook getoetst aan die ladder en onderbouwd in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting. Met betrekking tot de reactie van groen verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6. Voor het overige nemen we de reactie voor kennis aan;
- 29.30 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Zoals in de plantoelichting al aangegeven, is de gemeente van mening dat een woontoren op deze plek stedenbouwkundig inpasbaar is, gezien meerdere woontorens in de omgeving (waaronder die waar inspreker in woont). Door de aanpassing van het plan van tien naar zeven bouwlagen, blijven we het plan stedenbouwkundig inpasbaar vinden, waarbij geluisterd is naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;

- 29.31 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.32 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 29.33 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 29.34 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 29.35 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6. Voor het overige is de reactie ter kennisgeving aangenomen;
- 29.36 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.37 Het bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de reactie van inspreker, aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 29.38 De gemeente Ridderkerk heeft een woningbouwopgave van ongeveer 1.150 woningen tot 2030, zoals opgenomen in paragraaf 3.4.42 van de plantoelichting. De door inspreker benoemde locaties zijn onderzocht en in meerdere gevallen al meegenomen in die 1.150 woningen. Daarnaast zijn de gronden in 't Ronde Sant van Aafje en Wooncompas, daar waar de gronden waar inspreker het over heeft, dat niet zijn. Dat betekent een extra investering, wat financieel niet haalbaar is. Ook is de locatie 't Ronde Sant meegenomen in toekomstige plannen, die regionaal zijn afgestemd, zoals opgenomen in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting. 't Ronde Sant is slechts een van de plannen die zijn opgenomen in die paragraaf benoemde planmonitor. Er heeft dan ook een afweging plaatsgevonden of er ook nog ergens anders in Ridderkerk mogelijkheden zijn;
- 29.39 Het bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de reactie van inspreker, aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 30

Samenvatting

- 30.1 De privacy van inspreker wordt ernstig aangetast door de bouw van 15 meter hoog, geplaatst vlak achter de achtertuin. Bewoners, medewerkers en bezoekers van de geplande nieuwbouw hebben vrij inzicht in de tuin, woon- en slaapkamer. De belangrijkste reden dat inspreker dit huis kocht was de vrije ligging zonder directe inkijk. In het plan wordt aangegeven dat er een groene voorziening komt om de inkijk zoveel mogelijk te beperken. Dat is helemaal niet haalbaar voor een gebouw dat zo hoog is en op de beperkte ruimte tussen sloot en nieuwbouw;
- 30.2 Als inspreker naar buiten kijkt ziet hij groene boomtoppen met daartussen hier en daar wat baksteen en een dakrand. Voor de rest ziet inspreker licht, lucht, wolken en zon. Met een 4-laags kolos daarvoor in de plaats, ziet hij niets anders dan beton, glas en gezichten van bewoners, medewerkers en bezoekers. Een muur van 15 meter hoog vlak en dan ook nog een extra tienlaags gebouw verderop!;
- 30.3 De opbrengst van zonnepanelen zal, zeker in de winter, veel lager zijn. De onderzijde van de panelen wordt niet meer door de zon bereikt, waardoor de opbrengst van alle panelen aan de oostzijde omlaag dendert naar bijna nul in de maanden november tot en met februari. Dit is niet duurzaam, en kost inspreker jaarlijks geld aan elektriciteit. Diezelfde zon verzorgt nu het 's ochtends opwarmen van de woonkamer in de winter. Dat gaat dus ook nog eens extra energie kosten;
- 30.4 De lichtinval in de woning wordt ook ernstig belemmerd door de nieuwbouw. Dit heeft negatief effect op het welbevinden van inspreker;
- 30.5 De berekening en de aannames die worden gedaan voor het aantal parkeerplaatsen klopt van geen kant. De parkeerplaatsen links en rechts van de Hugo de Grootlaan worden meegenomen, maar deze waren

- ook al weggegeven in het bestemmingsplan voor Binnenrijk. Bovendien zijn deze parkeerplaatsen nu al een groot gevaar voor de veiligheid van (brom)fietzers en overstekende voetgangers. De doorgang is en blijft zeer smal en onoverzichtelijk. Er is nu een parkeerverbod dat nu ook al vaak wordt overtreden, dit zal door Binnenrijk en de geplande nieuwbouw alleen maar erger worden;
- 30.6 De bereikbaarheid voor vrachtauto's is zeer slecht. De bocht zal, nog erger dan nu, niet gemaakt kunnen worden. De laad-loskuil neemt geen geluid weg, in tegenstelling tot de bewering in het plan. De overlast zal juist toenemen door de weerkaatsing van het gebouw en het toenemende aantal bewegingen;
- 30.7 Met deze bouwplannen zal de woning aanzienlijk in waarde gaan dalen. De locatie is nu een belangrijk pluspunt bij de verkoop van het huis. Deze meerprijs had inspreker er in 2008 graag voor over, maar gaat hij nooit meer terugkrijgen als het huidige bestemmingsplan met maximale goothoogte van 8 meter wordt aangepast en de plannen worden doorgezet;
- 30.8 Patiënten geven nu soms overlast door te schreeuwen/gillen. Door de toename van de bewoners zal dit helaas nog verder toenemen. In het Erasmuspark is het nu al druk en soms overlast gevend, ook dat zal toenemen met nog meer mensen;
- 30.9 Als laatste wil inspreker benadrukken dat de overlast die hij zal ondervinden tijdens de bouw, onaanvaardbaar is. Van 2024 tot 2030 in de herrie, stof, afgesloten wegen, bezette parkeerplaatsen door bouwbedrijven, gevaarlijke situaties voor langzaam verkeer. Ondertussen heeft inspreker wel genoeg overlast gehad van de nieuwbouw in de wijk van de afgelopen jaren en nu nog door Binnenrijk;
- 30.10 Inspreker heeft de hoop gevestigd op een verstandig besluit, rekening houdende met de bestaande bewoners, het bestaande bestemmingsplan met een maximale goothoogte van 8 meter en het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Structuurvisie 2020: "Voor deze rustige woonwijk is goed beheer de komende jaren het devies..... Het Zand is en blijft een rustige woonwijk voor veelal kinderrijke huishoudens. Een woonwijk die zich kenmerkt door rust, veiligheid en netheid." In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is geprobeerd om vele voor de wijk belangrijke zaken zoals luchtvervuiling, geluid, het toepassen van hoogbouw, het zogenaamd vermeerderen van groen door in de hoogte te bouwen, het tekort aan wateropvang, parkeer- en verkeersproblematiek te verdedigen. Dit gebeurt met name door de problematiek weg te redeneren of zelfs te bagatelliseren, en de positieve punten uit te vergroten. Bovendien wordt volledig voorbijgegaan aan het recht van inspraak als onderdeel van de burgerparticipatie. Inspreker vertellen hoe het eruit gaat zien, net doen of er geluisterd wordt en dan zeggen dat het niet anders kan, is volstrekt onvoldoende en onacceptabel. Inspreker wil erg graag serieus worden genomen, dit slechte plan dat aan alle kanten rammelt moet van tafel!

Reactie

- 30.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 30.2 De aandacht voor een groene afscherming is een uitvoerende functie die met die bestemmingsplan mogelijk blijft. Initiatiefnemers gaan daar in het vervolg graag het gesprek met insprekers over aan. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy en Leefbaarheid, paragrafen 4.2 en 4.6;
- 30.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 30.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 30.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 30.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, Parkeren en Leefbaarheid, paragrafen 4.4, 4.5 en 4.6;

- 30.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 30.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 30.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 30.10 Het bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de reactie van inspreker, aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 31

Samenvatting

- 31.1 De wijk wordt te vol. Zonder uitzondering zijn insprekers het er over eens dat de huidige en de thans nog in ontwikkeling zijnde bebouwing ('Binnenrijk') meer dan genoeg is. Dit, mede in relatie tot de huidige infrastructuur en parkeergelegenheid. Om daar dan ook nog eens een 32 meter hoog flatgebouw tussen te willen plaatsen, wordt unaniem als een wel zeer onzalig plan beschouwd;
- 31.2 De beoogde situering en de hoogte van dit nieuwe gebouw zal zondermeer leiden tot een drastische beperking van het uitzicht van diverse huidige én toekomstige omwonenden;
- 31.3 Aan bepaalde omringende woningen zal gedurende een gedeelte van de dag het directe zonlicht worden onttrokken. Helemaal buiten de zomerperiode, bij een alsdan structureel lager staande zon;
- 31.4 Daarnaast resulteert voor velen de beoogde hoogbouw tot een serieus verlies van privacy. Dit vanwege de inkijk vanuit het nieuwe flatgebouw en vanaf de bijbehorende balkons in omliggende woningen en tuinen, alsook op diverse balkons en dakterrassen van Palladio;
- 31.5 Door zowel de bouw van 'Binnenrijk' als van een 60-tal nieuwe appartementen zal de druk op de buitenparkeerplaatsen naar verwachting extra sterk gaan toenemen. Het is dan ook zeker niet ondenkbaar dat bewoners en bezoekers van het beoogde appartementengebouw en Binnenrijk hiervoor hun toevlucht gaan zoeken tot de parkeerplaatsen elders, bijvoorbeeld rondom het Palladio complex;
- 31.6 Het kan dan ook niet anders dan dat bepaalde (ook thans nog in aanbouw zijnde) woningen als gevolg van bovenstaande negatieve invloeden substantieel in waarde zullen dalen. Hierdoor worden de eigenaren van deze woningen dus ook nog eens in financieel opzicht zwaar gedupeerd;
- 31.7 Volgens inspreker zijn er veel teleurgestelde kopers. Geen wonder dat tijdens de georganiseerde handtekeningen-sessies van de zijde van diverse nieuwe huiseigenaren de opmerking te horen viel: 'Als we dit eerder hadden geweten dan hadden we dit huis nooit gekocht';
- 31.8 Inspreker vertrouwt er dan ook op dat de Gemeente Ridderkerk dit duidelijke, collectieve signaal op waarde zal inschatten en haar verantwoordelijkheid in deze zal nemen, waardoor de voor dit doel noodzakelijke wijziging van het huidige bestemmingsplan uiteindelijk onvoldoende draagvlak zal vinden.

Reactie

- 31.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 31.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 31.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonnig, paragraaf 4.3;

- 31.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 31.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5;
- 31.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 31.7 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 31.8 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 32

Samenvatting

- 32.1 Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als in de combinatie staat steeds dat het gebouw overal 2 bouwlagen hoog is. Dat is feitelijk onjuist, een groot deel van het pand aan de Stevinstraat kant bestaat uit maar één bouwlaag. Achter het huis van inspreker zou dit plan dus geen verdubbeling maar verviervoudiging van de hoogte van het pand betekenen. Het uitzicht van inspreker wordt daardoor verpest;
- 32.2 De privacy van inspreker wordt fors beperkt door een veel groter, hoger gebouw met veel meer ramen. De geplande groenstrook zal dit maar deels kunnen beperken;
- 32.3 Zon in huis en tuin wordt veel minder, zeker in het voor- en najaar. In het voorjaar warmt de zon het huis van inspreker op waardoor ons gasverbruik beperkt wordt. Zodra er een pand van vier verdiepingen staat zal inspreker daar geen baat meer bij hebben;
- 32.4 De opbrengst van zonnepanelen op het huis zal (flink) beperkt worden. Recent is opdracht gegeven om zonnepanelen op het dak te laten leggen. De investering daartoe is nu al hoger omdat inspreker, met het oog op de plannen, onder elk paneel een micro-omvormer moet laten leggen zodat de opbrengst per paneel niet afhankelijk is van de andere panelen;
- 32.5 Vanuit de overheid wordt het verduurzamen van je woning gestimuleerd. De huidige plannen voor 't Ronde Sant beperken voor inspreker de mogelijkheden, zie punt 32.3 en 32.4;
- 32.6 Regelmatig hoort inspreker 'schreeuwers' vanuit 't Ronde Sant. Deze patiënten zijn dementerend en dit uit zich op verschillende manieren. Hoe erg wordt dit met de groei van het aantal patiënten en de struintuin aan onze kant?;
- 32.7 Voordat het nieuwe Ronde Sant er staat zit inspreker minimaal 6 jaar in een bouwput. Dit gaat 6 jaar lang voor onder andere geluidsoverlast zorgen. Maar ook voor veel (fijn)stof. Slaap en woongenot zal hierdoor verminderen;
- 32.8 De verkeersveiligheid is nu met enige regelmaat in het geding. Omdat er in de huidige situatie te weinig parkeervakken zijn staan auto's naast de gele lijn, in de bochten en op plekken waar volgens een verbodsbord niet geparkeerd mag worden. Let wel, dit op een route waar veel kinderen uit de wijk langs wandelen of fietsen op weg naar school! Dit nu al zonder bouwverkeer en hinder door bouwactiviteiten van 't Ronde Sant;
- 32.9 Door de beoogde ontwikkeling zal de woning aanzienlijk in waarde dalen. Bij een van de bijeenkomsten was sprake van een planschadestudie, daar hebben wij verder nooit meer iets van gezien. Wij verwachten echter een royale compensatie mocht dit plan in (nagenoeg) ongewijzigde vorm doorgang vinden;

- 32.10 Volgens paragraaf 4.10.1 van de plantoelichting levert het project een "verkeersgeneratie van 160,3 voertuigbewegingen per etmaal op". Over Binnenrijk wordt geen melding gemaakt. Wat doen deze extra verkeersbewegingen met de luchtkwaliteit?? Zie paragraaf 4.4 over luchtkwaliteit;
- 32.11 In paragraaf 5.2 van de plantoelichting staat "gedacht wordt aan bergruimte totale oppervlakte van 100m2 en bouwhoogte van maximaal 5 meter". In het huidige concept bestemmingsplan kan die bebouwing overal op de kavel gezet worden. Hierbij het verzoek om de Stevinstraat kant uit te sluiten. De plannen zijn al nadelig genoeg zonder deze eventuele extra bebouwing;
- 32.12 Het huidige, te slopen, pand heeft zijn economische levensduur nog lang niet bereikt (reken op zeker 40 jaar). Bij sloop zal Aafje dus een flink verlies moeten nemen. Nieuwbouw wordt ook duur door gestegen materiaalkosten en rente. Is dit met het oog op de levensvatbaarheid van Aafje op de langere termijn en de toekomstige zorg verantwoord?;
- 32.13 Personeelstekort in de zorg. Locatie gaat uitbreiden, kan Aafje genoeg personeel vinden om het nieuwe gebouw te benutten?? Of hebben we straks last van een gebouw dat deels niet gebruikt wordt?;
- 32.14 In 2,2 staat "ideale afstand van supermarkt". Dit betreft echter wel een relatief dure supermarkt. Wellicht voor de toekomstige bewoners van de sociale woningen te duur;
- 32.15 In paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting staat "tevens verdwijnen sociale huurwoningen in de vrije huursector". Kan dat niet tegengegaan worden?
- 32.16 Waarom hier uitbreiding?;
- 32.17 Ook heeft inspreker het verzoek om een verkeersveiligheidsonderzoek te laten uitvoeren voor met name de t-splitsing Hugo de Grootlaan met de Middenmolendijk;
- 32.18 Inspreker heeft de hoop gevestigd op een verstandig besluit, rekening houdende met de wijkbewoners, het bestaande bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Structuurvisie 2020: "Voor deze rustige woonwijk is goed beheer de komende jaren het devies..... Het Zand is en blijft een rustige woonwijk voor veelal kinderrijke huishoudens. Een woonwijk die zich kenmerkt door rust, veiligheid en netheid.

Reactie

- 32.1 We passen paragraaf 2.1 van de plantoelichting aan, waarbij we een juiste weergave van de huidige bebouwing geven;
- 32.2 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 32.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 32.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7. Overigens is het plan aangepast, en is een nieuwe bezonningsstudie toegevoegd;
- 32.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 32.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 32.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 32.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.4;
- 32.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 32.10 De ruimtelijke procedure voor Binnenrijk is al afgerond en is dit plan niet aan de orde. Voor 't Ronde Sant is een nieuwe en aanvullende berekening gedaan. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;

- 32.11 Voor dit antwoord verwijzen we naar de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1;
- 32.12 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording, onder Economische haalbaarheid, paragraaf 4.8;
- 32.13 Het aantal zorgwoningen neemt met maximaal 30 toe, maar met maar 14 zorgplekken. Dat betekent dat er ook maar ruimte is voor maximaal 14 patiënten extra, aangezien iedere patiënt met de nieuwe normen een eigen kamer dient te hebben. Het bestemmingsplan gaat over functietoedeling en bouwmogelijkheden. Of er voldoende personeel zal zijn, is aan de initiatiefnemers. Een bestemmingsplan gaat daar niet over;
- 32.14 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 32.15 Zoals in bijlage 1 van de Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026 is opgenomen, heeft Wooncompas een aantal woningen in bezit, die eigenlijk tot de vrije sector behoren maar nu met een sociale huurprijs worden verhuurd. Als deze woningen in de loop der jaren vrijkomen, worden ze bij nieuwe verhuring tegen een hogere (vrije sector) prijs verhuurd. Ze verdwijnen dus uit de sociale huursector. Maar andersom gebeurt ook: van vrije sector naar sociale huur. Een eventueel negatief saldo moet gecompenseerd worden door nieuwbouw van sociale huurwoningen (ten laste van de 900 woningen);
- 32.16 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording, onder Economische haalbaarheid, paragraaf 4.8;
- 32.17 Er zijn te weinig klachten en/of meldingen om een dergelijk verkeersveiligheidsonderzoek uit te voeren;
- 32.18 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. De structuurvisie waar inspreker naar verwijst is verouderd. We beschikken sinds oktober 2017 over de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035. De standpunten die in de structuurvisie zijn benoemd (waar inspreker naar verwijst), blijven met de komst van dit plan overigens in stand. Het een sluit het ander niet uit. Het blijft een rustige woonwijk, ook voor kinderrijke huishoudens. Wooncompas richt zich op senioren, maar ook voor starters zijn de woningen beschikbaar. Daarnaast zal sprake zijn van doorstroming. Ook rust, veiligheid en netheid komt met dit plan niet in het geding. Onduidelijk is waarom dat wel zo zou zijn;

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 33

Samenvatting

- 33.1 Inspreker heeft sinds de aankoop van de woning iedere dag hinder ervaren van de dagelijkse bevoorrading van 't Ronde Sant. Daar zijn meerdere malen (meer dan op 2 handen te tellen) klachten voor ingediend bij Aafje, gezien de bevoorrading op niet acceptabele tijdstippen plaatsvond (al tussen 5 en 6 uur in de ochtend)! Hier is zelfs melding van gemaakt door mij bij de gemeente Ridderkerk! Gezien de vrachtwagens letterlijk stoppen ter hoogte van de slaapkamers; wordt inspreker en zijn gezin door deze geluidsoverlast (gas geven/ achteruit rij piepjes/ deuren dichtslaan/ praten/ containers leveren-oophalen) wakker. Dat is absoluut niet wenselijk. Inmiddels is inspreker met Aafje tot een compromis gekomen dat de bevoorrading niet meer plaatsvindt voor 7 uur. Dit gaat inmiddels beter; maar het gebeurt nog regelmatig dat bevoorrading “te vroeg” plaatsvindt en het dan zeer onwenselijk is om voor de dag te beginnen, met de gebroken nachten waar inspreker al mee te maken heeft (want als er eenmaal 1 kindje wakker is van het geluid; is het hele huis wakker!);
- 33.2 Echter kwam tot de schrik van inspreker een uitnodiging in de brievenbus voor een informatie sessie over de nieuwbouwplannen van Aafje en Wooncompas, gevolgd door nog 2 andere zeer verontrustende eenrichtingsverkeer-sessies. Inspreker is geschokt! Dit omdat inspreker het bestemmingsplan nog heeft geraadpleegd bij aankoop van de woning; omdat de schoonouders (woonachtig op de dijk) al jaren

- geluidsoverlast hebben ondervonden door de nieuwe huizen op de dijk/een de nieuwe woonwijk in hun “achtertuin”. Inspreker heeft meegemaakt hoeveel impact dit heeft gehad op hun woongenot; en dit absoluut voor het kersverse gezin niet voor ogen heeft;
- 33.3 Een foto is toegevoegd om aan te tonen dat de bevoorrading letterlijk gebeurt ter hoogte van de tuin/slaapkamers. Dichterbij bouwen is niet wenselijk, want dit zal – naast verlies uitzicht/ meer inkijk/ verlies zonlicht ook nog eens geen geluidsverbetering opleveren;
- 33.4 Geluidsoverlast tijdens de bouw. 1-2 jaar verbouwen (als het meezit) en dus al die tijd geluidsoverlast door de bouw in letterlijk de achtertuin dit in combinatie met het thuiswerken, wat veelvuldig gebeurt, is dit echt een ramp te noemen. Inspreker en zijn vrouw hebben beide een internationale baan en inspreker kan zich niet voorstellen dat als hij een meeting aan het hosten is (in het pas gebouwde kantoor op zolder) terwijl er in de achtertuin een heel complex gebouwd wordt. Door de Corona zijn 2 locaties van mijn werkgever, welke in de buurt lagen, opgeheven in verband met het succes van thuiswerken. Het hoofdkantoor ligt in Hoofddorp. Het is voor inspreker, met 2 jonge kinderen en de filegevoeligheid naar het hoofdkantoor in Hoofddorp, zodoende niet realistisch om volledig (4 dagen in de week) op kantoor te gaan werken om geluidsoverlast vanwege de bouw in onze achtertuin te vermijden. Inspreker heeft nu al slapeloze nachten van hoe hij dit te zijner tijd moet gaan oplossen;
- 33.5 Zonlicht; inspreker heeft vorig jaar een flinke investering gedaan om zowel op de voor- als achterzijde van het huis zonnepanelen te plaatsen. De opbrengst van de zonnepanelen zal, zeker in de winter, veel lager zijn. De onderzijde van de panelen wordt niet meer door de zon bereikt, waardoor er inkomstenderving is en za; meer moeten gaan stoken omdat de zon de woonkamer niet meer natuurlijk zal verwarmen. Hoe gaat deze inkomstenderving bepaald worden alsmede onze stijgende stookkosten en hoe gaan jullie ons en de overige bewoners daarin tegemoetkomen?
- 33.6 Inspreker heeft flink betaald voor het uitzicht in 2020. Bij verkoop zal ons huis aanzienlijk minder waard zijn mochten de bouwplannen zoals nu opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan staan doorgaan. Hoe gaan jullie hiermee om? Zullen de bewoners hierin gecompenseerd worden?
- 33.7 Momenteel zijn er al te weinig parkeerplaatsen (dubbel parkeren/ gevaarlijke situaties/ de wijk die vol staat met werknemers van 't Ronde Sant en bezoekers) dus met een iets verbeterde ratio zoals in het plan vermeld staat (welke nog steeds onder de CROW norm liggen en gebaseerd zijn op de meest gunstige omstandigheden) zal dit niet verholpen zijn. Inspreker vraagt om de huidige problemen mee te nemen in een mogelijke oplossing in het toekomstige plan om te kijken wat er mogelijk is om aan de huidige parkeerproblemen te doen in een nieuwe situatie!;
- 33.8 Wetende dat inspreker nu al te maken heeft met veel geluidsoverlast door de bevoorrading en wetende dat Aafje het pand nu dichterbij wil plaatsen (inclusief een helling) – verwacht inspreker alleen maar meer geluidsoverlast; dit staat nergens zo vermeld in het plan; waar er wordt uitgegaan van een verbetering. Hoe kan deze conclusie zo getrokken zijn? Wat zijn de alternatieven?;
- 33.9 Fijnstof-Stikstof: deze gaan omhoog en blijven ver boven de advieswaarden. Wetende dat ze in de omgeving voornamelijk te maken hebben met senioren ofwel kleine kinderen; lijkt dat veruit van wenselijk; wat zijn hier alternatieven voor?;
- 33.10 Inspreker heeft gelezen dat er asbest geconstateerd is; en wat de impact is op een kind mocht er een asbest deeltje in de longen terecht komen; hier is inspreker enorm van geschrokken! Hoe kan de gezondheid gewaarborgd worden? Is dit enorme risico het waard?;
- 33.11 Ten slotte maakt inspreker graag een intentie kenbaar: mocht verandering nodig zijn om een best case scenario te creëren voor de huidige bewoners van 't Ronde Sant en de kinderen van de huidige opvang waarmee we ook nog eens Ridderkerk kunnen helpen met huisvesting; inspreker is voorstander! Echter is het huidige voorontwerp bestemmingsplan niet het antwoord. Inspreker vraagt serieus om alternatieven te overwegen qua locatie en als dat niet mogelijk is in het huidige voorontwerpbestemmingsplan! Een compromis met de wijk is mogelijk dat weet inspreker zeker; Want het is waar: together we achieve more! Inspreker vraagt alstublieft naar de bezwaren te luisteren en stelt voor om samen binnen de mogelijkheden te kijken om tot een compromis te komen.

Reactie

- 33.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 33.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 33.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, , onder Wijzigingen initiatief en Leefbaarheid, paragrafen 4.1 en 4.6;
- 33.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6. Voor het overige is de reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 33.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezoning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 33.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 33.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5;
- 33.8 Onduidelijk is waar in de plantoelichting van het bestemmingsplan staat dat er sprake is van een verbetering. De opmerking in de plantoelichting gaat in op het uit het zicht halen van het laden en lossen. Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Een nieuwe akoestisch onderzoek is toegevoegd, waaruit nog steeds blijkt dat voorkeursgrenswaarden niet zijn overschreden;
- 33.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 33.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 33.11 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 34

Samenvatting

- 34.1 Veel plannen worden in vogelvlucht getekend waardoor er onjuiste voorstelling van zaken ontstaan. Inspreker ervaart de tekeningen als onrealistisch, door de perspectieven raken verhoudingen zoek, lengte en breedte kloppen niet meer. Het is wel nodig om een juiste indruk te krijgen. Het ontbreekt aan goede beeldvormingen van knelpunten;
- 34.2 Bij gebruik van grastegels blijft 60 % van het beton zichtbaar. Parkeerplaatsen voldoen dus niet aan gemeentelijk groenplan;
- 34.3 Het plan wordt stedenbouwkundig inpasbaar genoemd. Deze stelling vindt inspreker onjuist en met hem vele anderen. Het perceel wordt volgepropt met allemaal grote panden van 13—15 en 32 meter hoog, ook nog 83 parkeerplaatsen en als toetje nog een hellingbaan. De nieuwe flat zou nog hoger moeten worden dan Palladio. De 2 flats zouden heel dicht op elkaar moeten komen, 33 balkons zijn naar elkaar gericht je zit letterlijk op elkaars lip, geen privacy meer echt onaanvaardbaar. Het college is door Wooncompas voor het blok gezet, maar het is nog maar een principeverzoek. Wie heeft het lef om zelf te komen kijken het is heel erg. BETER TEN HALVE GEKEERD DAN TEN HELE GEDWAALD. Trek

Wooncompas-flat terug en geef Aatje de ruimte om een mooi en ruim verpleeghuis te bouwen. Een zucht van verlichting bij de oudere in het tehuis ook bij het plan Binnenrijk ook bij Palladio en ook bij Stevinstraat;

- 34.4 Door de bovenstaande ontwikkeling (red. krantenartikel: Duizend sociale woningen erbij in De Stationstuinen) komt de flat in het plan t' Ronde Sant in een ander daglicht te staan. Veel eerder komen er 1.000 sociale huurwoningen bij in de BAR gemeente. Ze komen naast het station te staan veel gunstiger dan de flat in t' Ronde Sant. Die geeft veel overlast omdat hij te dicht op de bestaande flat Palladio zou moeten komen met grote bezwaren van privacy en zonering. In het voorontwerpbestemmingsplan raadt inspreker sterk aan deze nieuwe situatie in ogenschouw te nemen, het zou een lange en moeizame weg besparen.

Reactie

- 34.1 In paragraaf 2.2 van de plantoelichting, passen we de afbeeldingen aan zodat de nieuwe situatie inzichtelijk is vanaf maaiveld;
- 34.2 De parkeerplaatsen zijn niet meegenomen als groen. De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 34.3 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. De woontoren blijft wenselijk en maakt ook deel uit van het ontwerpbestemmingsplan;
- 34.4 De BAR-organisatie is een organisatie die drie gemeenten ondersteunen. De drie gemeenten opereren nog steeds onafhankelijk van elkaar. De Stationstuinen is een project van de gemeente Barendrecht. Zowel de gemeente Barendrecht als de gemeente Ridderkerk hebben ieder een eigen woningbouwopgave, die we regionaal met elkaar afstemmen. De plannen van 't Ronde Sant in de Stationstuinen realiseren is dan ook geen optie. Daarnaast zijn de gronden in 't Ronde Sant van Aafje en Wooncompas, daar waar de gronden in de Stationstuin, dat niet zijn. Dat betekent een extra investering, wat financieel niet haalbaar is. Ook is de locatie 't Ronde Sant meegenomen in toekomstige plannen, die regionaal zijn afgestemd, zoals opgenomen in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting. 't Ronde Sant is slechts een van de plannen die zijn opgenomen in die paragraaf benoemde planmonitor. Er heeft dan ook een afweging plaatsgevonden of er ook nog ergens anders in Ridderkerk mogelijkheden zijn. Met betrekking tot het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 35

Samenvatting

- 35.1 Inspreker is nu 5 jaar bekend met het wel en wee in de Stevinstraat. 5 jaar geleden is dit huis gekocht, bewust zijnde van het Ronde Sant, wat achter het huis aan de andere zijde van de sloot stond. Het Ronde Sant is gedurende de lente en zomer vaak uit het zicht onttrokken door de laagbouw en de aanwezige beplanting. Helaas is er wel wat overlast van de "buurman". Zo wordt het Ronde Sant 's ochtends om 7 uur bevoorraad door vrachtwagens. Dit gebeurt gelukkig voornamelijk doordeweeks, echter wel aan de kant waar inspreker slaapt. Hier kan inspreker nog mee leven. Sinds enkele jaren ondervindt inspreker vooral overlast van schreeuwende dementerende bewoners van het Ronde Sant. Als inspreker in de tuin zit hoort hij regelmatig het geschreeuw van (een) verwarde bewoner(s). Een geluid dat lijkt op iemand die gemarteld wordt. Erg storend voor ons als volwassenen echter ook angstaanjagend voor onze kinderen. Hier hebben we ook melding van gemaakt bij het Ronde Sant;
- 35.2 Nu de plannen voor de verbouwing naar buiten zijn gekomen, vreest inspreker voor het woongenot. De bebouwing wordt verhoogd naar 4 bouwlagen (op dit moment 1 en 2). Zoals op een bijgevoegde foto is te zien, zou dit inhouden dat het zicht op de lucht vanuit de woonkamer in een klap weggenomen zou worden. Uiteraard betekent dit ook dat zonlicht in de tuin en woonkamer ook ernstig wordt verminderd.

- Zeker in de winter wanneer de zon al niet hoog komt, kan inspreker met deze verbouwing zonlicht in de tuin/woonkamer wel vergeten;
- 35.3 Een vierlaagse bebouwing geeft ook extra inkijk in de tuin. Hierdoor voelt inspreker zich veel minder comfortabel in de tuin, met de ogen die dan mogelijk op hem gericht zijn terwijl wordt ontspannen;
- 35.4 Zoals eerder vermeld is er al overlast van schreeuwende demente ouderen. Met de huidige plannen tot uitbreiding van het aantal bewoners zal deze overlast (in de zomer) alleen maar toenemen. Continu het ernstige geschreeuw op de achtergrond terwijl je ontspannen in de tuin van het lekkere weer probeert te genieten gaat natuurlijk niet samen. Het speelgenot voor onze kinderen in de tuin wordt hier ook minder door;
- 35.5 Door de eventuele toegenomen aantal bewoners zal het parkeren in de buurt, wat tot op heden altijd goed geregeld was, een probleem worden. Het toegenomen auto verkeer vindt inspreker - met 2 jonge kinderen (4 en 6) - ook geen veilige buurt creëren voor mijn kinderen. Het toevoegen van sociale huurwoningen zal het niveau in de buurt sowieso onveiliger maken;
- 35.6 Inspreker verzoekt te helpen met het tegengaan van deze plannen. Hij begrijpt dat de ouderen ook een plek in onze gemeente verdienen en hebben er nooit een probleem van gemaakt dat het ronde Sant zich in onze wijk bevindt. Inspreker vraagt echter ook begrip voor de protesten tegen een zo grote uitbreiding van het centrum, zowel qua aantal inwoners als de hoogbouw.

Reactie

- 35.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Daarnaast verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 35.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 35.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 35.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 35.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 35.6 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 36

Samenvatting

- 36.1 In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is geprobeerd om vele voor de wijk belangrijke zaken zoals luchtvervuiling, geluid, het toepassen van hoogbouw, het zogenaamd vermeerderen van groen door in de hoogte te bouwen, het tekort aan wateropvang, parkeer- en verkeersproblematiek te verdedigen. Dit gebeurt met name door de problematiek weg te redeneren of zelfs te bagatelliseren, en de positieve punten uit te vergroten. Bovendien wordt volledig voorbijgegaan aan het recht van inspraak als onderdeel van de burgerparticipatie. Insprekers vertellen hoe het eruit gaat zien, net doen of er geluisterd wordt en dan zeggen dat het niet anders kan, is volstrekt onvoldoende en onacceptabel. Insprekers willen erg graag serieus worden genomen, dit slechte plan dat aan alle kanten rammelt moet van tafel!

- 36.2 De privacy wordt ernstig aangetast door de bouw van 12 en 15 meter hoog, geplaatst vlak achter onze achtertuinen. Bewoners, medewerkers en bezoekers van de geplande nieuwbouw hebben dus vrij inzicht in onze tuin, woon- en slaapkamer;
- 36.3 De opbrengst van zonnepanelen zal, zeker in de winter, veel lager zijn. Diezelfde zon verzorgt nu het 's ochtends opwarmen van onze woonkamer in de winter. Dat gaat dus ook nog eens extra energie kosten;
- 36.4 De lichtinval in de woning wordt ook ernstig belemmerd door de nieuwbouw. Insprekers kunnen geen lucht meer zien. Dit heeft negatief effect op het welbevinden;
- 36.5 De berekening en de aannames die worden gedaan voor het aantal parkeerplaatsen klopt van geen kant. De parkeerplaatsen links en rechts van de Hugo de Grootlaan worden meegenomen, maar deze waren ook al weggegeven in het bestemmingsplan voor Binnenrijk. Bovendien zijn deze parkeerplaatsen nu al een groot gevaar voor de veiligheid van (brom)fietzers en overstekende voetgangers. De doorgang is en blijft zeer smal en onoverzichtelijk. Er is nu een parkeerverbod dat nu ook al vaak wordt overtreden, dit zal door Binnenrijk en de geplande nieuwbouw alleen maar erger worden;
- 36.6 Met deze bouwplannen zullen onze woningen aanzienlijk in waarde gaan dalen;
- 36.7 Patiënten geven nu soms overlast door te schreeuwen/gillen. Door de toename van de bewoners zal dit helaas nog verder toenemen. In het Erasmuspark is het nu al druk en soms overlast gevend, ook dat zal toenemen met nog meer mensen;
- 36.8 De overlast die wij zullen ondervinden tijdens de bouw is onaanvaardbaar. Van 2024 tot 2030 in de herrie, stof, afgesloten wegen, bezette parkeerplaatsen door bouwbedrijven, gevaarlijke situaties voor langzaam verkeer. Ondertussen hebben we wel genoeg overlast gehad van de nieuwbouw in de wijk van de afgelopen jaren en nu nog door Binnenrijk;
- 36.9 Om tot een verstandig besluit te komen, is goede informatie nodig van beide kanten. Aangezien er tot nu toe geen enkel serieus initiatief is genomen om ons te laten participeren, doen insprekers in deze brief hierop een voorschot in de vorm van een idee dat mogelijk tot een meer aanvaardbare oplossing zou kunnen leiden als ze hierover in overleg komen. In overeenstemming met Omgevingswet artikel 5.47, 5.48 en 5.51 en Omgevingsbesluit artikel 5.3 en 5.5 vragen zij om hier advies over in te winnen bij een onafhankelijk deskundige en met hen in gesprek te gaan;
- 36.10 Insprekers tonen in de bijlage aan dat binnen het bestaande bestemmingsplan met maximale goothoogte van 8 meter en maximaal 50% bebouwing heel veel mogelijk is. Het geplande aantal zorgenheden en het aantal sociale woningen is binnen die grenzen makkelijk te realiseren. Veel van de bezwaren van omwonenden zullen daarmee weggenomen kunnen worden of verminderd;
- 36.11 Paragraaf 1.1 van de plantoelichting: Het principeverzoek welke in 2022 bij de gemeente Ridderkerk is ingediend voldoet niet aan het bestaande bestemmingsplan en ook niet aan de welstandseisen van het bestaande bestemmingsplan "Het Zand en De Gorzen". Dit voorontwerpbestemmingsplan zou de ruimtelijke procedure moeten voorstellen om de ontwikkeling juridisch en planologisch wel mogelijk te maken; maar hier wordt in dit voorontwerp bestemmingsplan nog steeds ruimschoots niet aan voldaan!
- 36.12 Daarnaast hebben insprekers een 2-tal vragen omtrent paragraaf 1.1 van de plantoelichting:
- Er wordt gesteld dat het gaat om verouderde en tijdelijke bebouwing welke gesloopt dient te worden; wat houdt dat precies in; in hoeverre verouderd/ en welk deel tijdelijk? En tot wanneer? - deze feiten zijn helaas niet gedeeld ter mogelijke verduidelijking (of juist niet) van de motivatie voor dit voorontwerp bestemmingsplan;
 - De sociale huurwoningen hadden in de oorspronkelijke opzet een relatie met het verpleeghuis van Aafje, waarom nu niet meer?;
- 36.13 Paragraaf 1.3 van de plantoelichting. Voor vrijwel het gehele plangebied geldt een maximale goothoogte van 8 meter. Echter in dit voorontwerpbestemmingsplan wordt deze maximale goothoogte van 8 meter ver overschreden. Meer dan 8 meter is onevenredig belastend voor de omwonenden. Tevens blijkt uit het tegenplan dat het ook totaal niet nodig is om deze maximale goothoogte te overschrijden. Zodoende het verzoek om het voorontwerpbestemmingsplan te herzien; naar een plan welke voor alle partijen acceptabel is;

- 36.14 Paragraaf 2.2 van de plantoelichting. Hierin staat vermeld over de huidige situatie: 'Op het perceel staat een 8-hoekig gebouw met een binnentuin uit 1996 gebouwd met een zorg- en woonfunctie. In 2017 is ten zuidwesten van het gebouw een nieuwe aanbouw gerealiseerd. Het hele complex bestaat uit twee bouwlagen.' Er wordt hier gesteld dat het gehele complex uit 2 bouwlagen bestaat, dat is feitelijk onjuist. Deels van het complex bestaat namelijk maar uit 1 woonlaag waardoor de impact voor deze omwonenden geen verdubbeling betreft maar een verviervoudiging van de huidige hoogte van het gebouw (in de inspraakreactie is een foto bijgevoegd). Dit verzwaart wat insprekers betreft de impact zodanig dat dit voorontwerpbestemmingsplan herzien dient te worden naar een plan welke voor alle partijen acceptabel is;
- 36.15 In Paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt vermeld wat de toekomstige situatie gaat zijn; waarbij initiatiefnemers het perceel willen herontwikkelen en daarmee 180 wooneenheden in totaal willen creëren. Ofwel 180 wooneenheden is het doel van dit voorontwerpbestemmingsplan. In de huidige situatie zijn er: 60 plaatsen Aafje + 16 plaatsen Pameijer + 30 plaatsen tijdelijk = 106 zorgplaatsen en 25 sociale huurwoningen Wooncompas. Dit voorontwerp bestemmingsplan geeft dus netto slechts 14 extra zorgplekken en 35 eenpersoonshuishoudens/sociale huur. Dat weegt wat insprekers betreft niet op tegen de overlast, hinder, inkijk, lichtverlies, inkomstenderving zonnepanelen, kapitaalvernietiging etc. De nadelen van dit plan zijn daarmee disproportioneel met de geringe voordelen. Dit is een inzicht welke de gemeente hopelijk met insprekers delen mede naar aanleiding van de verdere bezwaren/argumenten. Het doel is niet om onwelwillend tegenover verandering te staan; het doel is om tot een plan te komen welke voor alle partijen acceptabel is; en nogmaals dat is dit plan wat insprekers betreft niet;
- 36.16 Daarom hebben insprekers een alternatief bedacht; door bijvoorbeeld de tijdelijke huisvesting netjes en permanent te maken en geschikt te maken voor 44 in plaats van 30 wooneenheden, is hetzelfde aantal zorgenheden te bereiken dan met dit voorontwerp bestemmingsplan; echter met veel minder gedoe/kosten en met minder impact op de bestemming & de omwonenden;
- 36.17 Mogelijk insignificant; maar liever wel gemeld; in paragraaf 2.2 van de plantoelichting is gesproken over de "ideale afstand van een supermarkt". Feitelijk is dat juist; echter gezien de doelgroep (sociale huurwoning bijvoorbeeld) is de supermarkt op ideale loopafstand wel een relatief dure supermarkt welke momenteel al door veel omwonenden niet voor de grote boodschappen gebruikt wordt. Ter verwachtingsmanagement voor de potentiële toekomstige sociale huurders zouden wij adviseren dit anders te verwoorden naar hen;
- 36.18 Er wordt geschreven dat de oppervlakte aan groen met 700 m² zal toenemen, dit wordt gerealiseerd door in de hoogte te bouwen. Aantoonbaar moet worden gemaakt dat deze 700 m² genoeg is om de extra stikstof/fijnstof depletie te compenseren en dat is niet aangetoond in dit plan;
- 36.19 Er wordt gesteld in het groenplan dat er voorzien wordt in een groene afscherming naar de woningen aan de Stevinstraat, om inkijk in de tuinen van die woningen te reduceren. Dit wordt leuk beschreven echter doordat het laden en lossen (ondergronds) vlak langs de slootrand komt kan hier niet veel meer dan een kleine heg/schutting worden geplaatst, wat feitelijk veel minder betekent dan hoe het in dit plan omschreven staat.
- 36.20 Tot slot wordt in paragraaf 2.2 van de plantoelichting gesproken over "verkeer en parkeren". Allereerst willen insprekers meer toelichting geven op de huidige situatie; welke totaal onbelicht blijft in dit voorontwerpbestemmingsplan; welke wel degelijk relevant zijn voor verkeer/veiligheid. De huidige parkeersituatie langs de Hugo de Grootlaan is momenteel rampzalig te noemen aangezien er met grote regelmaat foutgeparkeerd wordt, zodat er vele auto's in de bocht op de smalle weg geparkeerd staan. Waardoor het zicht belemmerd wordt. Dit geeft momenteel gevaarlijke situaties met name voor kleine kinderen (doorlooproute naar de basisschool/opvang) die moeten oversteken; met belemmerd zicht voor hen alsmede de bestuurders van voertuigen. Je zou er toch niet aan moeten denken om door deze belemmering in zicht een kind aan te rijden. Het foutparkeren bemoeilijkt het keren van de vrachtwagen tijdens het laden en lossen en wetende dat dit een veelgebruikte route is door fietsers,

- bromfietzers en automobilisten & voor voetgangers die allen te maken hebben met dit belemmerde zicht; waardoor simpelweg het risico stijgt op een ongeluk;
- 36.21 Voor de toekomst; mocht dit voorontwerpbestemmingsplan doorgaan zou dit betekenen: meer mensen = meer vrachtautobewegingen = stijging in risico van de al huidige gevaarlijke situatie; dit lijkt geheel onwenselijk; wat zijn de maatregelen van de gemeente om stijging van het risico/gevaar te reduceren?;
- 36.22 Ook wordt over de bevoorrading het volgende gezegd voor de toekomstige situatie: Ten opzichte van de huidige situatie, waarin dat op het maaiveld plaatsvindt vs. In de toekomst ondergronds; het wordt als een verbetering aangemerkt. Het laden en lossen zal in de beoogde situatie immers buiten het zicht plaatsvinden en zal op deze wijze ook geen geluidsoverlast veroorzaken. Hoe kan men deze conclusie ongegrond zo stellig nemen? Dit trekt de kwaliteit van het hele plan in twijfel als er ongegronde onterechte conclusies getrokken mogen worden in zo'n belangrijk document als dit! De laadhelling in dit voorontwerp bestemmingsplan ligt namelijk veel dichterbij dan de huidige, het geluid zal niet afnemen, maar toenemen mede omdat de vrachtauto's meer kracht moeten zetten bij het beklimmen van de helling. Het geluid zal via de betonnen kelder potentieel ook nog eens omhoog galmen. Ofwel diverse argumenten waardoor de bestaande geluidsoverlast alleen maar erger zal worden! Dit is echt een grote zorg voor de omwonenden; aangezien er non-stop door de dag door bevoorrading plaatsvindt, vanaf 's morgens vroeg met impact op de nachtrust (de slaapkamers van kleine kinderen die hier vlak aan liggen is - nogmaals - een grote zorg voor ons;
- 36.23 Insprekers hebben verder nog 2 argumenten/bezwaren in te brengen over de parkeerplaatsen:
- De parkeerplaatsen aan de Hugo de Grootlaan zijn ook toegekend aan het Binnenrijk in bestemmingsplan NL.IMRO.0597.BPZANDDriehoek2019-VG01, hier wordt echter niets over vermeld in dit voorontwerpbestemmingsplan. Wat heeft dit feitelijk voor impact op de parkeerbehoefte?;
 - Er wordt in paragraaf 2.2 "verkeer en parkeren" verwezen naar paragraaf 4.10 waar wordt gesproken over een parkeerbehoefte van 126 waar in de verklaring naartoe wordt gewerkt om te laten zien dat jullie hieraan kunnen voldoen, echter de CROW-norm komt uit op minimaal 144, waarbij dus in dit voorontwerpbestemmingsplan zeer zeker niet voldaan is aan de CROW-norm;
- 36.24 Paragraaf 3.1 van de plantoelichting. Hierin wordt gesteld dat er sprake is van verbetering van de leefomgevingskwaliteit voor de toekomstige omwonenden. Insprekers zijn onder andere deze bedoelde omwonenden en onze kwaliteit van leven neemt met zekerheid af. Hoe tonen jullie aan dat onze afgenomen kwaliteit van leven past binnen de normen van de NOVI-prioriteiten? Daarnaast betwisten insprekers prioriteit 1, 2 en 3 voor het evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving. Hoe is dit aantoonbaar?;
- 36.25 Paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting wordt begonnen met: In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hoe verklaren jullie dat de volledige sloop en herbouw past binnen duurzaamheid?
- 36.26 Daarnaast wordt in deze paragraaf geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin trekken insprekers de volgende argumenten in twijfel: Kwantitatief: 35 additionele sociale woningen is nihil t.o.v. de behoefte van 1150 woningen. Een plan zoals in Barendrecht wordt ontwikkeld in De Stationstuinen, dat zet zoden aan de dijk. Kwalitatief: Er wordt uitgegaan van een toename die vooral zal bestaan uit senioren, terwijl de sociale huurwoningen in dit voorontwerpbestemmingsplan geen relatie meer hebben tot het verpleeghuis Aafje en er net zo goed starters in kunnen komen. Er wordt dan helemaal niet voorzien in de kwalitatieve behoefte. Dit argument is dus bij dezen weerlegd. Mocht de huidige opzet een relatie met het verzorgingstehuis (zie 1.1) in de toekomst garanderen dan is dit argument wel geldig, dit is nu echter niet het geval. Kwalitatief: Aafje zegt hierin ook te voorzien in de groeiende marktbehoefte richting 2040 en verder. Met een netto stijging van 106 naar 120 zorgeenheden weerleggen wij dat er voldaan wordt aan deze groeiende marktbehoefte met dit voorontwerpbestemmingsplan. Met deze geringe toename wordt het probleem

- op termijn niet significant kleiner. Het zou beter zijn om een echt geschikte locatie te selecteren om echte groei te realiseren. Neem De Stationstuinen als voorbeeld;
- 36.27 Paragraaf 3.2 “Beleidskeuzes” van de plantoelichting. Hierin wordt het volgende genoteerd: Bij de beoogde ontwikkeling gaat het om een inpassing. Het plangebied verandert niet of nauwelijks. Dat is pertinent onwaar met een huidige goothoogte van 8 meter en nu plannen voor gebouwen van 12, 15 en 32 meter. Insprekers hebben berekend dat het mogelijk is om binnen het bestaande bestemmingsplan met goothoogte 8 meter en maximaal 50% bebouwing een prima geïntegreerd gebouw te realiseren dat in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie is en heel veel zorgen van alle omwonenden zou wegnemen. Zie hiervoor het alternatief in de Excel bijlage, die is bijgevoegd bij de inspraakreactie. Samenvattend:
- Het totaal is namelijk te realiseren in een 2 laags gebouw als een grondoppervlak van 4000 m2 wordt aangehouden;
 - Op het dak is dan een oppervlak van meer dan 1000 m2 groen te realiseren, naast de ruimte die op de kavel overblijft;
 - Voldoende ruimte voor parkeerplaatsen, onder de grond of naast het gebouw;
 - Er is veel meer ruimte voor zonne-energie op het dak;
 - De vrachtautobaai kan gelokaliseerd worden bij het bredere deel van de Hugo de Grootlaan, waardoor deze makkelijker kan indraaien;
 - Er is dan nog 1000 m2 over om extra wateroppervlak te creëren door de sloot te verbreden om afstand te creëren tussen de Stevinstraat en het Ronde Sant en om in de toekomst beter waterbeheer te hebben.
- 36.28 Dit alternatieve plan voldoet veel beter en zou ook nog eens risico's mitigeren zoals;
- Waterbeheer: in bestemmingsplan Binnenrij is al sprake van tekort aan 215 m2 oppervlaktewater;
 - Met dit alternatieve plan kan dat worden gecompenseerd door de sloot te verbreden zodat er meer ruimte tussen het Ronde Sant en onze tuinen wordt bereikt;
 - Minder hitte door meer groen;
 - Minder droogte door vasthouden van water in de groenvoorziening;
 - Minder beton;
 - Meer lucht;
 - Meer gevoel van vrijheid;
 - Passend in het huidige bestemmingsplan;
 - Nogmaals dit alternatieve plan voldoet veel beter in de behoefte van een groenblauwe structuur door meer groen en meer water.
- 36.29 Paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting. Zie nogmaals de bij de inspraakreactie toegevoegde Excel bijlage genoemd in paragraaf 3.2;
- 36.30 Paragraaf 3.3 van de plantoelichting, in de regionale woonvisie regio Rotterdam worden de belangrijke onderwerpen in de woonvisie genoemd namelijk: Bouwen van de juiste woning op de juiste plaats & een kwalitatieve goede woningvoorraad in een hoogwaardig woonmilieu voor alle inwoners. Zie nogmaals de bezwaren onder paragraaf 3.1.3 kwantitatieve en kwalitatieve behoeften;
- 36.31 Paragraaf 3.4 van de plantoelichting, zie nogmaals de Excel bijlage zoals genoemd in paragraaf 3.2;
- 36.32 Paragraaf 3.4.2. van de plantoelichting staat: tevens verdwijnen sociale huurwoningen in de vrije huursector". Kan dat niet tegengegaan worden? Want dit lijkt op probleemverplaatsing en mogelijk probleem uitstel; gezien ook de sociale huurwoningen genoemd/beoogd in dit voorontwerpbestemmingsplan uiteindelijk in de vrije sector kunnen belanden. Nogmaals het besef; het gaat niet om 120 zorg- en 60 sociale eenheden, maar om slechts 14 extra zorgeenheden en 35 extra sociale eenheden welke met dit voorontwerpbestemmingsplan gerealiseerd zouden worden;
- 36.33 In paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting wordt gesteld dat het initiatief een bijdrage levert aan het thema 'duurzame woningvoorraad'. Insprekers stellen dit in twijfel. Het slopen van een gebouw van 30 jaar oud en het bouwen van hoogbouw met alle uitstoot van dien kan nooit duurzamer zijn dan het verbeteren van de isolatie en een efficiëntere manier van verwarmen. Tijdens de bouw en het

- produceren van de nodige bouwmaterialen wordt immers veel energie verbruikt en worden emissies veroorzaakt. Iets groener inrichten gaat dit niet opheffen en levert op deze manier geen bijdrage aan een duurzame woningvoorraad;
- 36.34 De sociale huurwoningen die nu in het plan zitten zullen mogelijk snel stijgen in de WOZ-waarde waardoor ze op termijn ook in de vrije huursector terechtkomen. De WOZ-waarde wordt door de gemeente vastgesteld, dus zij creëren zelf het probleem van de vermindering voorraad sociale huur;
- 36.35 Tegelijkertijd worden ons, bewoners van de Stevinstraat de mogelijkheden om zelf te voldoen aan duurzame energiegebruik gelimiteerd door de afname van zonlicht. Integendeel, ons energiegebruik zal toenemen door de terugname van zoninstraling. In de bijlage bij de inspraakreactie uitzicht en zoninval wordt een en ander aangetoond. Op het tweede plaatje van boven is te zien dat er geen lucht meer te zien is als men 3,3 meter vanaf het raam staat. Het derde plaatje laat de lijn zien die voor de onderzijde van de zonnepanelen belangrijk is. Het is belangrijk om te beseffen dat de opbrengst van een paneel drastisch omlaag gaat als er schaduw op valt, het ergste is dat de panelen dusdanig geschakeld zijn dat de opbrengst van alle panelen dan wegvalt. "Bij een zonnestroomsysteem zonder optimizers wordt dit gemeten over de hele serie zonnepanelen, waardoor zonnepanelen die minder effectief zijn (door bijvoorbeeld schaduw) een negatieve invloed hebben op zonnepanelen die wel optimaal werken."
- 36.36 Naast de al gegeven argumenten op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in paragraaf 3.2 welke hier opnieuw op van toepassing zijn, betwisten wij ook het argument hier genoemd dat de behoefte aan seniorenwoningen alleen maar zal toenemen. Aangezien in 2035 deze behoefte juist zal afnemen door de loop van de demografie. De bevolkingstoename zal dit niet compenseren, dus de behoefte zal in de toekomst netto dalen;
- 36.37 Paragraaf 3.4.3 van de plantoelichting betreft een herhaling aan eerdere tekst; welke wij ook al eerder hebben betwist/bezwaard zie paragraaf 2.2 (wat voor toegevoegde waarde hebben diverse paragrafen van dit voorontwerpbestemmingsplan als ze letterlijk hetzelfde vermelden? Dit geeft een gevoel dat er een poging gedaan wordt om het ingewikkelder te maken dan nodig; onduidelijkheid te creëren en zou tegengegaan moeten worden!);
- 36.38 In paragraaf 4.2 van de plantoelichting wordt vermeld dat er sprake is van asbest. Gezien de gevonden grondvervuiling in de vorm van asbest en de verplichting om nader onderzoek te doen, is de haalbaarheid van de planning twijfelachtig. Voor onze gezondheid is het altijd beter om het asbest vast in de bodem te laten. Verwijdering gaat altijd gepaard met emissies en mogelijke besmetting van met name jonge kinderen in de woonhuizen, tuinen, speeltuinen en kinderdagverblijf. Een asbestvezel in je longen kan op termijn leiden tot asbestose, hoe kan de gemeente deze situatie uitsluiten! Want de angst voor onze kinderen zit er enorm in door deze bevindingen!;
- 36.39 Paragraaf 4.3 van de plantoelichting - Geluid. Met de realisatie van de woningen is er sprake van het toevoegen van een gevoelige bestemming. De Wet geluidhinder gaat in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Bij eerdere plannen zijn de normen en advieswaarden voor o.a.. Milieu, gezondheid, geluid, verkeersdruk steeds minder gehaald. In het bestemmingsplan NL.IMRO.0597.BPZANDENGORZ-VG01 is daar ook al sprake van. In bestemmingsplan NL.IMRO.0597.BPZANDDriehoek2019-VG01 worden de normen nog een keer opgerekt. Hoe ver wil de gemeente het oprekken van die regels en aanvaardbaarheid accepteren?;
- 36.40 Ook wordt in dit voorontwerp geen rekening gehouden met de toename aan geluid/verkeer veroorzaakt door Binnenrijk, hoe zit het hiermee? En in het eerdere plan voor de grote uitbreiding van de wijk werd de extra belasting voor de smalle Hugo de Grootlaan ook al aangehaald. Dit zal toch extra impact hebben en ook hier zien wij niets van terug in dit voorontwerpbestemmingsplan; hoe verklaart de gemeente dit?;
- 36.41 Paragraaf 4.4. Luchtkwaliteit van de plantoelichting. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. WHO-advieswaarden zijn per 21 september 2021 verlaagd naar:
- NO2 (stikstof) waarde 10;

- PM10 (fijnstof) waarde 15;
- PM2,5 (fijnstof) waarde 5;

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat er niet wordt voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Echter blijken deze als volgt te zijn

- NO2 (stikstof) waarde 19,4
- PM10 (fijnstof) waarde 17,1
- PM2,5 (fijnstof) waarde 9,5

De waardes zullen hierbij bijna verdubbelen en zodoende gaat dit voorontwerp bestemmingsplan dus in tegen het Schone Lucht Akkoord, welke streeft naar permanente verbetering van de luchtkwaliteit.

- 36.42 Tot slot vormt de luchtkwaliteit wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Zowel scholen, kinderdagverblijf en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen liggen rondom en op de bestemming. Deze zijn allemaal aangemerkt als gevoelige bestemming. Ook is Het Zand een wijk met vele jonge gezinnen met veel kleine kinderen. Een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit is maatschappelijk niet verantwoord;
- 36.43 Paragraaf 4.5 Milieuzonering van de plantoelichting. Er is wel degelijk sprake van belemmering van milieuzonering, aangezien niet wordt voldaan aan de minimale afstanden. De nieuwbouw komt op minder dan 25 meter, significant minder dan de minimale richtafstanden van 30 meter tussen een gevoelige bestemming en woningen. Aafje valt in milieucategorie 2 en dus nogmaals de conclusie; er wordt niet voldaan aan de minimale afstanden dus milieuzonering vormt wel degelijk een belemmering voor dit voorontwerp bestemmingsplan.
- 36.44 In deze paragraaf wordt het volgende genoemd: Wel is tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Stevinstraat een (afgesloten) buitenruimte voor de zorginstelling voorzien. Er zal hier sprake zijn van stemgeluid van bewoners, maar op basis van de huidige ervaringen zal dat niet ten koste gaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien wordt aan die zijde voorzien in een groene afscherming, ook met het oog op de privacy van de betreffende woningen. De zogenaamde afgesloten buitenruimte is in werkelijk een tuin die niet verlaten kan worden. Het is onze ervaring dat we daar nu al overlast van ondervinden. Mensen die veelvuldig roken, praten, schreeuwen. Ook feestjes, optredens en verjaardagen worden met veel geluid gevierd. Uit antwoorden op onze klachten, blijkt dat overlast niet kan worden voorkomen;
- 36.45 Er wordt aangegeven dat er sprake is van bescherming van de privacy door middel van een groene afscherming. De hoogbouw geeft juist veel meer inkijk en dat kan nooit worden goedge maakt met een paar bomen of welke andere groenvoorziening dan ook;
- 36.46 Paragraaf 4.7 Ecologie van de plantoelichting. Er is heel veel en diverse fauna aanwezig in de huidige situatie. In de vorm van vele vogelsoorten, kikkers, vleermuizen en egels. Hieronder vallen ook een aantal vogels op de rode lijst, zoals de visdief, stern, de huismus, diverse zwaluwsoorten, de grote mantelmeeuw, broedende wilde zwanen. Ook zijn er nesten ijsvogels en Turkse tortels geconstateerd. Egels en hun nesten zijn ook aanwezig, in Nederland is de egel een beschermd dier en is bovendien geplaatst op appendix III van de Conventie van Bern. In het voorontwerpbestemmingsplan is sprake van het doen van meer onderzoeken, maar er wordt alvast geconcludeerd dat het geen issue is. Onbegrijpelijk hoe deze conclusie in dit voorontwerpbestemmingsplan genoteerd kan worden! Tijdens de bouw worden de dieren hierboven door ons vermeld weggejaagd, na de nieuwbouw is het niet zeker dat ze terugkomen. In dit voorontwerpbestemmingsplan wordt alleen maar ingegaan op de huismus en de vleermuizen. In beide gevallen wordt aangegeven dat er nog een vervolgonderzoek uitgevoerd dient te worden. Wanneer gaat deze uitgevoerd worden en in hoeverre kan dit het huidige voorontwerp bestemmingsplan beïnvloeden?;
- 36.47 Tevens de oprechte vraag of er alleen onderzoek naar deze 2 diersoorten gedaan dient te worden, aangezien onze lijst met diersoorten vele male groter is. Wij zijn ervan overtuigd dat het plan ter bescherming van bedreigde diersoorten incompleet is;
- 36.48 Er wordt aangegeven dat er een vergunning wordt aangevraagd voor het kappen van een Els. Het wordt beschreven als een formaliteit, maar voor ons is iedere boom er een. Een kapvergunning mag wat ons

betreft niet zomaar verleend worden. Dit is wederom een hoge mate van onzekerheid om dit plan op te laten voortborduren. Een vele te vroege conclusie dus ook om zoals in het voorontwerp bestemmingsplan beschreven staat dat het aspect ecologie geen belemmering zal zijn voor de beoogde ontwikkeling. En tevens stellen wij opnieuw dat naast de onevenredige verstoring voor de bestaande bewoners nu ook een onevenredige verstoring is voor de ecologisch flora en fauna. Dit lijkt ons opnieuw disproportioneel met de beoogde geringe toename van het aantal zorgenheden en zou daarmee onaanvaardbaar moeten zijn;

- 36.49 Paragraaf 4.8 van de plantoelichting. Zoals we al eerder vermeld hebben staat in het Plan Waterrijk voorop dat het wateroppervlak tekort is waarbij waterafvoer een groot probleem is. Tevens in het bestemmingsplan Binnenrijk is er ook al sprake van een tekort aan 215m² oppervlaktewater. Dit kan nogmaals door ons ingestuurde alternatieve plan verbeterd worden door de sloot tussen de Stevinstraat en 't Ronde Sant te vergroten. Daarnaast; de oppervlakte aan verharding neemt in de toekomstige situatie toe met 11.805m². Hiermee komt de toename aan verharding ruim boven de gestelde grens van 500m². Compenserende waterberging is benodigd. De toename dient voor 10% te worden gecompenseerd, waardoor het nieuwe plan dient te voorzien in minimaal 1.181m² water. In de huidige situatie is binnen voorliggend plangebied 1.883 m² water aanwezig. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt het wateroppervlak uitgebreid. De bestaande duikers en de in-en uitlaten blijven verbonden met het watersysteem. In totaal wordt een oppervlakte van 2.849m² water voorzien. Dat betekent dat in het plan 966m² water wordt toegevoegd, ofwel 215 m² minder dan de gestelde norm van 1.181 m².
- 36.50 Daarnaast wordt in dit voorontwerpbestemmingsplan gezegd dat er sprake is van een toename van 700 m² groen. Uit onze oppervlaktebepaling blijkt dat er momenteel ongeveer 3000 m² aan groen op het terrein van het Ronde Sant aanwezig is. Zie bijlage oppervlakte groen huidige situatie (als bijlage bij de inspraakreactie). De toename wordt dus sterk overdreven omdat wordt uitgegaan van 2600 m². Rekenkundig is het 300 m², maar kijkend naar het voorgestelde plan zien wij eerder een vermindering van groen en vooral heel veel hoog beton;
- 36.51 Paragraaf 4.10 van de plantoelichting. Volgens 4.10.1 levert het project een "verkeersgeneratie van 160,3 voertuigbewegingen per etmaal op" Over Binnenrijk wordt geen melding gemaakt. Wat doen deze extra verkeersbewegingen met de luchtkwaliteit?? De toename ten opzichte van de huidige belasting vanuit de andere nieuwbouw? 160 extra bewegingen zullen met name in de spitsuren plaatsvinden, dat is 1 extra wagen per minuut. 160 extra is significant meer t.o.v. bestemmingsplan NL.IMRO.0597.BPZANDENGORZ-VG01, waar de Hugo de Grootlaan ook al als problematisch wordt gezien;
- 36.52 Daarnaast willen wij aankaarten dat in juni 2023 verkeersintensiteitsmetingen zijn gedaan in de omgeving Ronde Sant. Deze zijn mogelijk gebruikt om conclusies te trekken in dit voorontwerpbestemmingsplan. Echter de meting op de Hugo de Grootlaan in juni 2023 is zeker niet valide, omdat in die periode wegwerkzaamheden op de Hugo de Grootlaan waren, waardoor de helft van de weg was afgesloten. Ook de bouwwerkzaamheden van Binnenrijk zorgen voor veel verkeershinder, vele bewoners kiezen er dan ook voor om een andere route te nemen. Hierdoor zijn niet de juiste metingen gebruikt om tot de correcte conclusies te komen. Gaan jullie hier opnieuw onderzoek naar doen; om feitelijk juiste conclusies te kunnen trekken?;
- 36.53 Daarnaast verwachten wij extra verkeer en parkeerdruk tijdens de bouw 6-7 jaar lang, daarna permanent door de combinatie van Binnenrijk en de uitbreiding van het Ronde Sant en ook hier staat niets over vermeld in het voorontwerp bestemmingsplan;
- 36.54 Paragraaf 4.10 van de plantoelichting. Hier wordt gesproken over het max aantal parkeerplaatsen van max 126 welke niet voldoet aan de CROW-norm;
- 36.55 Daarnaast wordt er uitgegaan van 7 P-plekken in het openbaar gebied. Dit gaat ten koste van het aantal P-plaatsen die voor onze wijk beschikbaar zijn. Tevens zijn er op dit moment al parkeerproblemen, het is overvol, er wordt foutgeparkeerd, hierdoor ontstaan levensgevaarlijke situaties. De aanwezigheidspercentages die gebruikt zijn in de berekening zijn arbitrair. Tijdens wachtwisseling en bezoeken in de zorg, tijdens ophalen en brengen van kinderen van en naar het kinderdagverblijf is de

- parkeerintensiteit veel hoger dan begroot. De parkeerdruk voor de woningen is tegenwoordig overdag ook een stuk hoger door veelvuldig thuiswerken. Wij betwisten de uitgangspunten, deze zijn ten gunste van het plan benaderd om de doorvertaling van de parkeerdruk goed te praten, het gebrek aan parkeermogelijkheden wordt hiermee sterk onderschat;
- 36.56 Paragraaf 4.12 van de plantoelichting. Er is in dit plan niet opgenomen wat het effect zal zijn op de opbrengst van de zonnepanelen op onze huizen. Inkomstenderving is reëel en zou zodoende ook behandeld moeten worden in dit plan en gesproken moeten worden over compensatie van de huidige bewoners;
- 36.57 Paragraaf 5 van de plantoelichting. Het bestaande bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. Uit het vastgesteld bestemmingsplan blijkt (verwezen is naar een afbeelding in de inspraakreactie; Structuurvisie Ridderkerk 2020):
- 36.58 Het alternatieve plan welke wij hebben meegestuurd om een 2-laags gebouw te plaatsen voldoet wel aan de criteria in het bestaande juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. En zal ook beter voldoen aan de gemeentelijke structuurvisie 2020 van de gemeente Ridderkerk, waar duidelijk te lezen is dat Ridderkerk heel tevreden is over het bestaand juridisch bindende bestemmingsplan. Zodoende hier nogmaals de oproep om dit huidige voorontwerp bestemmingsplan te herzien en tot een ontwerp te komen die voor alle partijen acceptabel is;
- 36.59 Paragraaf 5.2 staat "gedacht wordt aan bergruimte totale oppervlakte van 100m2 en bouwhoogte van maximaal 5 meter". In het huidige concept bestemmingsplan kan die bebouwing overal op de kavel gezet worden. Hierin wordt bebouwing aan de Stevinstraat kant niet uitgesloten; dit willen wij graag aanvragen! Kan uitsluiting s.v.p. opgenomen worden?;
- 36.60 Wat ook is opgevallen is dat er in het principeverzoek een bouwhoogte van 10,5 meter en 14 meter is vermeld. Op de tekening van nu is dit 12 meter en 15 meter. We gaan dus steeds hoger en hier zijn de omwonenden het absoluut niet mee eens! In het voorontwerp is een schets gebruikt van de eerste informatieavond, januari 2022. In dit voorontwerpbestemmingsplan staat het gehele gebouw nog dichter bij onze tuinen. Dit is absoluut niet wenselijk!;
- 36.61 De "fraaie" 3D-impressies van de architect zien er erg misleidend uit. De hoogte van de nieuwe gebouwen wordt op sommige plaatjes (bewust?) optisch verlaagd en verlicht. In werkelijkheid gaat het er net zo bedreigend hoog en donker uitzien als het opdoemende Binnenrijk en het net opgeleverde appartement aan de Kapteynstraat. Nog meer van dergelijke gebouwen past niet in een woonwijk die zich kenmerkt door rust, veiligheid en netheid (bron Structuurvisie 2020);
- 36.62 Paragraaf 6 van de plantoelichting. Hier willen insprekers graag het personeelstekort in de zorg aankaarten. De locatie wil uitbreiden met dit voorontwerpbestemmingsplan, echter kan Aafje genoeg personeel vinden om het nieuwe gebouw volledig te benutten? Dit is een legitiem risico en horen dan ook graag de maatregelen om dit risico uit te sluiten.
- 36.63 Daarnaast als we het hebben over de economische uitvoerbaarheid; Het pand heeft zijn economische levensduur nog lang niet bereikt (reken op zeker 40 jaar). Bij sloop zal Aafje een flink verlies moeten nemen op het huidige pand. Nieuwbouw wordt ook duur door gestegen materiaalkosten en rente. Is dit met het oog op de levensvatbaarheid van Aafje op de langere termijn en de toekomstige zorg verantwoord?;
- 36.64 Paragraaf 7 van de plantoelichting. Hier willen insprekers nogmaals stellen dat de privacy t.o.v. de huidige situatie beperkt wordt door een veel groter gebouw met veel meer ramen aan hun kant. Uitzicht wordt verpest, gebouw gaat van 1 naar 4 verdiepingen etc. Ofwel zij stellen dat dit voorontwerpbestemmingsplan maatschappelijk niet uitvoerbaar/wenselijk is. Nogmaals het verzoek om tot een plan te komen welke voor alle partijen acceptabel is.
- 36.65 In de bijlage uitzicht en zoninval wordt een en ander aangetoond. Op het tweede plaatje van boven is te zien dat er geen lucht meer te zien is als men 3,3 meter vanaf het raam staat. Het derde plaatje laat de lijn zien die voor de onderzijde van de zonnepanelen belangrijk is. Het is belangrijk om te beseffen dat de opbrengst van een paneel drastisch omlaag gaat als er schaduw op valt, het ergste is dat de panelen dusdanig geschakeld zijn dat de opbrengst van alle panelen dan wegvalt. "Bij een

zonnestroomsysteem zonder optimizers wordt dit gemeten over de hele serie zonnepanelen, waardoor zonnepanelen die minder effectief zijn (door bijvoorbeeld schaduw) een negatieve invloed hebben op zonnepanelen die wel optimaal werken.”;

- 36.66 Paragraaf 7.3 van de plantoelichting. Uit verschillende bronnen is een inzagetermijn voor het voorontwerpbestemmingsplan als standaard 6 weken aangegeven. In dit geval wordt 4 weken aangehouden, en ook nog in vakantietijd. Hierdoor hebben wij minder tijd gehad om onze zienswijze samen te stellen. Dit voelt alsof dit plan snel door onze strot wordt gedrukt.

Reactie

- 36.1 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Daarnaast verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4;
- 36.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 36.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 36.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezonning, paragraaf 4.3;
- 36.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 36.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 36.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 36.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.9 Het bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de reactie van inspreker, aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. We blijven het gesprek met inspreker aangaan. Een onafhankelijk adviseur inschakelen, zoals de Omgevingswet voorstelt, is op dit moment niet aan de orde. We doorlopen met dit bestemmingsplan een procedure die nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) valt;
- 36.10 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker;
- 36.11 Het klopt dat het principeverzoek niet voldoet aan het bestemmingsplan. Een initiatiefnemer dient juist een principeverzoek in om af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan moet het nu nog geldende bestemmingsplan vervangen. Pas dan is het gewenste mogelijk. Daarbij is uiteindelijk een vastgesteld raadsbesluit voor nodig;
- 36.12 De verouderde bebouwing is het bestaande hoofdgebouw, dat niet meer aan de wettelijke eisen voldoet om zorg aan te kunnen bieden. De tijdelijke bebouwing is het gebouw aan de Hugo de Groothof dat in 2016 is geplaatst, als tijdelijk onderkomen. Aangezien een tijdelijke vergunning maar maximaal 10 jaar geldt, is nieuwe bebouwing nodig. De bewoners van Wooncompas huren de appartementen en wonen zelfstandig. Het deel van Aafje biedt huisvesting aan bewoners met een zorgindicatie. Dit is volledig gescheiden. Indien een huurder uit de appartementen van Wooncompas zorg nodig heeft, dan kan deze uiteraard Aafje benaderen.;
- 36.13 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 36.11 en 36.12;
- 36.14 We passen paragraaf 2.1 van de plantoelichting aan, waarbij we een juiste weergave van de huidige bebouwing geven;
- 36.15 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van

- inspreker. Ook verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Planshade, paragraaf 4.7;
- 36.16 Een tijdelijke vergunning kunnen we niet definitief maken. Daarnaast ziet het voorstel op kleinere kamers, daar waar grotere kamers nodig zijn;
- 36.17 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 36.18 Het aantoonbaar maken dat het toevoegen van 700 m2 aan groen om het extra stikstof/fijnstof te compenseren, is niet nodig. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.19 De aandacht voor een groene afscherming is een uitvoerende functie die met die bestemmingsplan mogelijk blijft. Initiatiefnemers gaan daar in het vervolg graag het gesprek met sprekers over aan. Het plan is bovendien aangepast, waardoor het laden en lossen ongeveer 5,5 verder van de woningen afkomt. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.20 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 4.4 en 4.5;
- 36.21 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.22 Onduidelijk is waar in de plantoelichting van het bestemmingsplan staat dat er sprake is van een verbetering. De opmerking in de plantoelichting zag op het uit het zicht halen van het laden en lossen. Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van inspreker. Een nieuwe akoestisch onderzoek is toegevoegd, waaruit nog steeds blijkt dat voorkeursgrenswaarden niet zijn overschreden;
- 36.23 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5. De norm bedraagt 144, maar de behoefte is minder, aangezien we ook een maatgevend moment kunnen toepassen, gebaseerd op aanwezigheidspercentages. In het ontwerpbestemmingsplan gaan we uit van een nieuwe parkeerbehoefte, zoals in de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5, is toegelicht;
- 36.24 Punten 1, 2 en 3 van het NOVI gaan uit van ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel en sterke en gezonde steden en regio's. In dit plan besteden we bij de uitvoering aandacht aan klimaatadaptatie. Daarnaast gaat het plan voldoen aan de nieuwe eisen en is men van het gas af. Aangezien het huidige pand niet meer voldoet aan de wettelijke eisen om zorg te verlenen, biedt dit de mogelijkheid om een nieuw plan te realiseren dat uitgaat van duurzame en vitale gebiedsontwikkeling, waarbij wonen, zorg en een kinderdagverblijf samen blijven. Overigens is de NOVI bedoeld voor nationaal strategisch beleid;
- 36.25 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Economische haalbaarheid, paragraaf 4.8;
- 36.26 De Stationstuinen is een project van de gemeente Barendrecht. Zowel de gemeente Barendrecht als de gemeente Ridderkerk hebben ieder een eigen woningbouwopgave, die we regionaal met elkaar afstemmen. De plannen van 't Ronde Sant in de Stationstuinen realiseren is dan ook geen optie. Daarnaast zijn de gronden in 't Ronde Sant van Aafje en Wooncompas, daar waar de gronden waar inspreker het over heeft, dat niet zijn. Dat betekent een extra investering, wat financieel niet haalbaar is. Ook is de locatie 't Ronde Sant meegenomen in toekomstige plannen, die regionaal zijn afgestemd, zoals opgenomen in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting. 't Ronde Sant is slechts een van de plannen die zijn opgenomen in die paragraaf benoemde planmonitor. Er heeft dan ook een afweging plaatsgevonden of er ook nog ergens anders in Ridderkerk mogelijkheden zijn;
- 36.27 Het plangebied wijzigt niet. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied wel. Daarbij verwijzen we naar het antwoord onder 36.11. Ook verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.28 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 36.11;

- 36.29 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.30 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.31 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 36.11;
- 36.32 Zoals in bijlage 1 van de Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026 is opgenomen, heeft Wooncompas een aantal woningen in bezit, die eigenlijk tot de vrije sector behoren maar nu met een sociale huurprijs worden verhuurd. Als deze woningen in de loop der jaren vrijkomen, worden ze bij nieuwe verhuring tegen een hogere (vrije sector) prijs verhuurd. Ze verdwijnen dus uit de sociale huursector. Maar andersom gebeurt ook: van vrije sector naar sociale huur. Een eventueel negatief saldo moet gecompenseerd worden door nieuwbouw van sociale huurwoningen (ten laste van de 900 woningen);
- 36.33 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Economische haalbaarheid, paragraaf 4.8;
- 36.34 De woningen zijn in eigendom van Wooncompas. Wooncompas bepaalt onder welke voorwaarde zij de woning aanbieden. Aangezien er een woningbouwopgave is, waarbij ook meer sociale woningen wenselijk zijn, blijven de woningen als sociale woningen aangeboden. Dat staat los van de WOZ-waarde;
- 36.35 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezoning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 36.36 Op pagina 34 van de Woonvisie Ridderkerk 2021 – 2026 is beschreven wat de gewenste ontwikkelingen voor Drievliet en Het Zand zijn. Een van die gewenste ontwikkelingen is het bouwen voor senioren. We vullen paragraaf 3.4.2 hier op aan;
- 36.37 In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is de toekomstig gewenste situatie beschreven, waar groen ook deel van uitmaakt. Onder paragraaf 3.4.3 is vervolgens getoetst aan gemeentelijk beleid, waaronder onze groenvisie. Hoewel dubbel, is deze verantwoording wel nodig;
- 36.38 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.39 Een nieuwe akoestisch onderzoek is toegevoegd, waaruit nog steeds blijkt dat voorkeursgrenswaarden niet zijn overschreden, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan ook al niet het geval was. Per plan berekenen we de toekomstige geluidsbelasting. Het gaat daarbij niet om oprekken;
- 36.40 In het akoestisch onderzoek (oud en nieuw) is ook de toekomstige verkeersaantrekkende werking van Driehoek het Zand meegenomen. Daarnaast hebben we ook de buitensportlocatie van Driehoek het Zand in de berekeningen meegenomen. De voorkeursgrenswaarden worden niet zijn overschreden;
- 36.41 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.42 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.43 Zoals blijkt uit de onderbouwing die is opgenomen in paragraaf 4.5 van de plantoelichting, is wel voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast schuiven we het gebouw in het ontwerpbestemmingsplan op naar het oosten, waardoor we de afstand vergroten;
- 36.44 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers. De binnentuin verplaatst naar het oosten van het zorggebouw. Voor het overige deel van het antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.45 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Privacy, paragraaf 4.2;
- 36.46 Zoals blijkt uit paragraaf 4.7 en bijlage 3 van de plantoelichting, is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwerkt. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan, zoals ook onderbouwd. Voorafgaand aan het aanvragen van de bouwvergunning (na de eventuele vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad) vindt

- daarnaast nog onderzoek plaats naar vleermuizen, de huismus en volgt een AERIUS-berekening (stikstof). Daarbij is niet gezegd dat die onderzoeken geen belemmering vormen. Indien men geen positieve onderzoeken voor kan leggen, kan de bouw ook niet starten. Onduidelijk is waaruit blijkt dat de door inspreker genoemde diersoorten aanwezig zijn. Indien een ecologisch onderzoek beschikbaar is, ontvangt de gemeente die graag;
- 36.47 Onduidelijk is waaruit blijkt dat de door inspreker genoemde diersoorten aanwezig zijn. Indien een ecologisch onderzoek beschikbaar is, ontvangt de gemeente die graag;
- 36.48 In de gemeente Ridderkerk hanteren we de zogenoemde Groene Kaart. Op deze kaart zijn gebieden aangewezen waarvoor een vergunningplicht geldt voor het kappen van bomen. De genoemde Els ligt niet in een gebied die vergunningplichtig is, buiten het plangebied. Per boom bekijken we wel eventuele oplossingen, voor het behoud. Inzet vanuit de gemeente is behoud van de boom. Bij de uitvoering bekijken we hiervoor de mogelijkheden, daar is nu nog niets over bekend. Overigens is het volgende vermeld in de plantoelichting, in tegenstelling tot wat inspreker beweert: 'Aan de oostzijde van het plangebied staat een Els welke mogelijk binnen het groengebied van de gemeente staat. Mocht dit het geval zijn, moet bij mogelijke kap van de Els een vergunning aan worden gevraagd';
- 36.49 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord van de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6. Er is sprake van een toename aan groen, waardoor watercompensatie niet nodig is. Voor het Binnenrijk is een aparte procedure doorlopen, waarbij met het waterschap is afgesproken dat we de watercompensatie binnen hetzelfde peilgebied oplossen, zoals ook in het bestemmingsplan opgenomen;
- 36.50 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij heeft ook een nieuwe berekening plaats gevonden voor het aantal m2 aan groen. Voor het overige deel van het antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.51 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6. De conclusie uit het bestemmingsplan Het Zand en de Gorzen is als volgt: 'De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer is goed. De verkeersintensiteiten zullen als gevolg van de ontwikkeling toenemen. Dit zal echter niet leiden tot verkeersafwikkelingsproblemen. De belangrijkste rotondes kunnen het verkeer goed afwikkelen en de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zijn acceptabel.' Onduidelijk is waaruit blijkt dat de verkeersafwikkeling problematisch is;
- 36.52 Er volgt geen nieuw onderzoek. Zoals blijkt uit de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.6, is het aantal vervoersbewegingen op de Hugo de Grootlaan acceptabel en is de leefbaarheid gegarandeerd;
- 36.53 Het bestemmingsplan gaat over de toedeling van functies en bouwmogelijkheden. Met betrekking tot de bouwfase verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Leefbaarheid, paragraaf 4.6;
- 36.54 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.4;
- 36.55 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Verkeer, paragraaf 4.4;
- 36.56 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezoning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 36.57 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 36.11 en 36.12;
- 36.58 Voor dit antwoord verwijzen we naar het antwoord onder 36.11 en 36.12;
- 36.59 Voor dit antwoord verwijzen we naar de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1;
- 36.60 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 4.1. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers.

- 36.61 We passen paragraaf 2.1 van de plantoelichting aan, waarbij we een juiste weergave van de huidige bebouwing geven;
- 36.62 Het aantal zorgwoningen neemt met maximaal 30 toe, maar met maar 14 zorgplekken. Dat betekent dat er ook maar ruimte is voor maximaal 14 patiënten extra, aangezien iedere patiënt met de nieuwe normen een eigen kamer dient te hebben. Het bestemmingsplan gaat over functietoedeling en bouwmogelijkheden. Of er voldoende personeel zal zijn, is aan de initiatiefnemers. Een bestemmingsplan gaat daar niet over;
- 36.63 Voor dit antwoord verwijzen we naar de algemene beantwoording, onder Economische haalbaarheid, paragraaf 4.8;
- 36.64 Het bestemmingsplan is aangepast, zoals blijkt uit de algemene beantwoording, onder Wijzigingen initiatief en Bezinning, paragrafen 4.1 en 4.3. Hierbij is mede geluisterd naar bezwaren uit de omgeving, waaronder die van insprekers;
- 36.65 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Bezinning en Planschade, paragrafen 4.3 en 4.7;
- 36.66 In het kader van een voorontwerpbestemmingsplan is alleen vooroverleg met overleginstanties verplicht. Een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen voor omwonenden is geen verplichting. De gemeente Ridderkerk heeft daar in dit geval wel voor gekozen, waarbij een eigen inzage termijn kan worden bepaald. Wij vinden vier weken voldoende om te kunnen reageren. Overigens lag het plan voor de zomervakantie ter inzage (9 juni tot en met donderdag 6 juli 2023), die in de regio midden op zaterdag 8 juli 2023 startte.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Inspraakreactie 37

Samenvatting

- 37.1 Insprekers hebben al eerder de zorgen geuit over het terugbrengen van te weinig parkeerplaatsen in het plan Binnenrijk en vrezen dat dit nu opnieuw dreigt te gebeuren met de plannen voor 't Ronde Sant. Een tekort aan parkeermogelijkheden zal een waterbedeffect geven, waardoor er een (te) hoge parkeerdruk kan ontstaan op onder meer de Zeemanstraat. Een bestemmingsplan hoeft parkeerproblemen in de omgeving niet op te lossen, maar mag ook niet leiden tot een hogere parkeerdruk. Bij het berekende aantal parkeerplaatsen voor de bouwplannen in het plangebied 't Ronde Sant zijn kanttekeningen te plaatsen. Bij het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Het direct tegenover het plangebied gelegen bestemmingsplan Binnenrijk heeft voor de parkeerplaatsen de kwalificatie 'rest bebouwde kom' gekregen. Het lijkt ons niet juist om nu verschil aan te brengen tussen deze bestemmingsplannen, zeker omdat de parkeerplaatsen van beide gebieden aan de Hugo de Grootlaan louter via dezelfde route bereikbaar zijn. De parkeernorm voor 'sterk stedelijk' is lager dan voor 'rest bebouwde kom'. Voor 't Ronde Sant kan 'sterk stedelijk' niet opgevoerd worden;
- 37.2 De uitkomst van de berekende parkeerbehoefte is te laag. Er is over het hoofd gezien dat de parkeerplaatsen aan de Hugo de Grootlaan al meegenomen zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenrijk. Er is toen vastgesteld dat de tijdelijke 34 parkeerplaatsen voor het zorgcentrum een permanent karakter krijgen. De resterende (en deels nog aan te leggen) parkeerplaatsen zijn geteld als bezoekersplaatsen voor het plan Binnenrijk. In de deelberekening van dit bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het kinderdagverblijf. In de berekening voor het parkeren bij 't Ronde Sant wordt nu voorgesteld dat de plekken voor kinderopvang in de weekenden ruimte bieden voor bezoekersparkeren. Die ruimte is er niet omdat dit reeds bezoekersplaatsen zijn die berekend zijn voor het plan Binnenrijk. Dit betekent dat de uitkomst voor de zaterdagavond (het maatgevend moment) zes parkeerplaatsen hoger moet zijn. Er moeten dus 89

parkeerplaatsen i.p.v. 83 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd of meer dan de geplande 7 in het openbare gebied;

- 37.3 Zoals insprekers bovenstaande nu beoordelen moeten daar nog vier parkeerplaatsen bij komen. Uit de memo van Propos Consultancy (4 januari 2022) maken ze op dat er niet alleen zeven parkeerplekken bij komen, maar dat er ook vier verdwijnen omdat haaks parkeren tegenover de nieuwe inrit als niet wenselijk wordt gezien. Er is nu nog geen kaart ter inzage gelegd die het eindplaatje laat zien. Mochten die vier plaatsen daadwerkelijk geschrapt worden, zullen ook deze gecompenseerd moeten worden. Anders wordt geen uitvoering gegeven aan het berekende aantal bezoekersplaatsen voor Binnenrijk, die voor een deel nog aangelegd moeten worden.

Reactie

- 37.1 Zoals blijkt uit paragraaf 4.6.1 van de plantoelichting van Driehoek het Zand, is ook in dat plan uitgegaan van een sterk stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Voor 't Ronde Sant is dat ook zo, kijkend naar paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting;
- 37.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5. Aanvullend benoemen we ook het kinderdagverblijf, dat wel is meegenomen. In paragraaf 4.3.2 is een tabel opgenomen (parkeerbalans) waarin ook het kinderdagverblijf is benoemd en berekend. Daarbij is uitgegaan van 450 m², wat overeenkomt met de genoemde 4,5 eenheden;
- 37.3 We actualiseren de benoemde memo van Propos Consultancy. Uiteraard moeten de initiatiefnemers voldoen aan de parkeerbehoefte, die in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar 118, inclusief de 34 parkeerplaatsen die al zijn toegewezen aan het zorggebouw (de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder Parkeren, paragraaf 4.5).

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

6. Overlegreacties

Gasunie

Samenvatting

- 1.1 Op grond van de toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

- 1.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Archeologie Rotterdam

Samenvatting

- 2.1 Voor deze locatie is in 2022 jaar beoordeeld dat archeologische booronderzoek nodig is (zie pdf brief). In de ingevoegde mail staat het Programma van Eisen waar het booronderzoek aan moet voldoen. De initiatiefnemer kan met dit PvE offertes opvragen bij archeologische bedrijven om het onderzoek uit te laten voeren;
- 2.2 Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, wordt het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk geacht. Archeologie Rotterdam adviseert de gemeente om in het plangebied

een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennde en eventueel karterende fase) uit te voeren. De onderzoeken dienen voorafgaand aan de grondverstorende werkzaamheden te worden uitgevoerd conform de gemeentelijke richtlijnen met betrekking tot archeologisch onderzoek. Het laten uitvoeren van dit onderzoek is verplicht de Archeologieverordening gemeente Ridderkerk (2013) en de regels in het bestemmingsplan 'Het Zand en De Gorzen'. De kosten van het archeologisch onderzoek komen voor rekening van de veroorzaker van de bodemverstoring;

- 2.3 Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. In het bestemmingsplan 'Het Zand en De Gorzen' is voor het zuidelijke deel van de locatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning opgenomen voor bouw- en graafwerkzaamheden bij een oppervlakte van meer dan 100 m². Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Ridderkerk (2013) wordt aan de locatie een redelijk hoge archeologische verwachting toegekend. Conform de AWK dient de noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek te worden getoetst bij grondroerende werkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan. De grondroerende werkzaamheden bestaan uit de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van een nieuw verpleeghuis met 120 zorgstudio's, 60 huurappartementen en een kinderdagverblijf. Het betreft een bouwdeel met drie bouwlagen aan de zuidzijde langs de Hugo de Grootlaan en een bouwdeel met vier bouwlagen centraal op het terrein en een appartementengebouw van 10 bouwlagen aan de oostzijde. De exacte bodemingrepen zijn niet bekend, maar er uitgegaan van funderingen dieper dan 50 cm beneden maaiveld met daaronder (hei)palen. De marges van toegestane verstoring van het bestemmingsplan worden overschreden. De werkzaamheden vormen daarmee een bedreiging voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden;
- 2.4 Als de gemeente besluit tot een onderzoeksverplichting, dan zal Archeologie Rotterdam, als archeologisch adviseur van de gemeente, een Programma van Eisen opstellen, waarin de algemene en gebieds-specifieke richtlijnen voor de uitvoering van het veldonderzoek worden verwoord.;
- 2.5 Tenslotte wijst Archeologie Rotterdam de gemeente erop dat het proces van archeologische monumentenzorg gefaseerd plaatsvindt. Dit betekent dat het nu voorgeschreven onderzoek, afhankelijk van de resultaten, kan leiden tot een verplichting tot nader inventariserend onderzoek (waarderende fase). Na beoordeling van het vooronderzoek zal bepaald worden of een nader onderzoek noodzakelijk is of dat het perceel wordt vrijgegeven. Indien uit het inventariserend onderzoek blijkt dat een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is, dan kunnen burgemeester en wethouders aan de bouwvergunning voorschriften verbinden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek (een opgraving);
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Reactie

- 2.1 Voordat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, is een verkennend inventariserend veldonderzoek in het onderzoeksgebied verricht (zie bijlage 6 van de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan). Het door Archeologie Rotterdam opgestelde Programma van Eisen (PvE) is daarbij gebruikt. Daarbij zijn ook handmatig 12 grondboringen gezet. Zoals blijkt uit paragraaf 4.9.1 van de plantoelichting, is sprake van een lage archeologische verwachting. Er is geen aanleiding om een vervolgonderzoek. Het plangebied kan om die reden worden vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Ridderkerk);
- 2.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar het antwoord onder 2.1;

- 2.3 De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Zand en de Gorzen' nemen we een op een over op de planverbeelding en in de planregels. Ook passen we paragraaf 4.9.1 van de plantoelichting aan. Zoals blijkt uit het antwoord onder 2.1, is wel al onderzoek verricht;
- 2.4 Het PvE was al opgesteld door Archeologie Rotterdam. Op basis van dat PvE is het onderzoek verricht;
- 2.5 De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. Zowel op de verbeelding als in de planregels nemen we de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op, zoals deze ook al in het bestemmingsplan 'Het Zand en de Gorzen' was opgenomen. Daarnaast voegen we ook de relevante begripsbepalingen toe en passen we de paragrafen 4.9.1 en 5.2 van de plantoelichting aan.

Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (VRR)

Samenvatting

- 3.1 Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd;
- 3.2 Wel adviseert de VRR bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Reactie

- 3.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 3.2 We houden rekening met een toereikende bereikbaarheid en blusvoorzieningen. De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

7. Wijzigingen bestemmingsplan

7.1 Toelichting

- De gehele toelichting (inclusief afbeeldingen) is aangepast op het nieuwe ontwerp, met een verruiming van het plangebied. De paragrafen 7.2 en 7.3 van deze nota inspraak en overleg verwerken we ook in de toelichting;
- In paragraaf 2.1 benoemen we de juiste hoogte van het huidige zorggebouw;
- Paragraaf 2.2 is aangevuld met afbeeldingen van de nieuwe situatie vanuit verschillende perspectieven.
- Het aantal vierkante meters groen wijzigt in paragrafen 2.2, 3.4.3, 4.8 en 4.11. In de bestaande situatie is 2.600 m² aan groen en 1.100 m² aan half verharding (patio) aanwezig. In het voorgaande plan gingen we uit van 3.300 m² groen en 750 m² aan half verharding (parkeerplaatsen), daar waar we in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan uitgaan van 3.500 m² aan groen en daarnaast ook nog 600 m² aan half verharding (parkeerplaatsen);
- Paragraaf 4.9.1 is aangepast, waarbij we de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen.
- Paragraaf 4.10.2 is aangepast. Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt 118. Nieuwe tabellen zijn ingevoegd, ter onderbouwing van de nieuwe behoefte;
- Paragraaf 4.12 is aangepast met een geactualiseerde bezonningsstudie (bijlage 8);
- Paragraaf 4.13 en de bijbehorende bijlage over windhinder zijn verwijderd;
- Paragraaf 5.2 is aangepast, op basis van de aangepaste regels (zie paragraaf 7.2 van deze nota inspraak en overleg).

7.2 Regels

- Artikel 3.1, lid c: 'de gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hellingbaan' zijn tevens bestemd voor een hellingbaan naar de kelderverdieping', komt te vervallen;
- Aan artikel 3.2.2 (Gemengd) is lid b vervangen door een bepaling voor de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' en een aangepaste bepaling voor overige mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen buiten het bouwvlak;
- Een nieuw artikel, met de dubbelbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is toegevoegd. De regels uit het nu nog geldende bestemmingsplan 'Het Zand en De Gorzen' zijn een op een overgenomen.

7.3 Verbeelding

- Het plangebied is aan de noordzijde verruimd. Een deel van perceel 3177 is bij het plangebied betrokken;
- Het verruimde deel van het plangebied, krijgt de bestemming Gemengd;
- De bouwhoogte woontoren aan de oostzijde is beperkt van 32 meter naar 23 meter;
- Het bouwvlak van de woontoren is aangepast;
- Het zorggebouw aan de westzijde is verplaatst naar het oosten. Ook is het bouwvlak aangepast;
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hellingbaan' komt te vervallen;
- De aanduiding 'bijgebouwen' is toegevoegd ter plaatse van de beoogde fietsenberging/traforuimte;
- De dubbelbelbestemming 'Waarde – Archeologie', zoals deze in het nog geldende bestemmingsplan 'Het Zand en De Gorzen' is opgenomen, is een op een overgenomen;
- In bijlage 1 van deze nota, is een verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan en een verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan onder elkaar gezet, om het verschil inzichtelijke te maken.

Bijlage

- Bijlage 1: verbeelding voorontwerpbestemmingsplan en verbeelding ontwerpbestemmingsplan

