

NOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant, met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 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 termijn van terinzagelegging is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 26 zienswijzen (hoofdstuk 2) op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. De zienswijzen zijn vanwege wetgeving (Algemene verordening gegevensbescherming) geanonimiseerd.

In hoofdstuk 3 is vervolgens een algemene beantwoording opgenomen, per onderwerp. De onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn besproken, komen meermaals terug in de zienswijzen. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de afzonderlijke zienswijzen samengevat en beantwoord. Waar mogelijk, is verwezen naar hoofdstuk 5. Per zienswijze is in dat hoofdstuk namelijk aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan.

Inloopavonden

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente een inloopavond georganiseerd voor belangstellenden. Die inloopavond vond plaats op 14 december 2023. Ook in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft de gemeente een avond georganiseerd. Die avond was op donderdag 15 juni 2023.

Daarnaast hebben ook de initiatiefnemers inloopavonden georganiseerd. Die avonden waren op 9 maart 2022, 1 december 2022, 24 oktober 2023 en 2 oktober 2024. Op deze avonden zijn omwonenden geïnformeerd door initiatiefnemers over de wijzigingen die in het plan zijn doorgevoerd. Die wijzigingen zijn onder andere doorgevoerd naar aanleiding van reacties van de omwonenden.

2. Overzicht van de zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn gedurende de inspraaktermijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s)	Adres	Datum
1.			14-12-2023
2.			16-12-2023
3.			16-12-2023
4.			19-12-2023
5.			19-12-2023
6.			23-12-2023
7.			23-12-2023
8.			09-01-2024
9.			09-01-2024
10.			14-01-2024
11.			14-01-2024
12.			14-01-2024

Nr.	Indiener(s)	Adres	Datum
13.			14-01-2024
14.			15-01-2024
15.			15-01-2024
16.			16-01-2024
17.			16-01-2024
18.			16-01-2024
19.			16-01-2024
20.			16-01-2024
21.			17-01-2024
22.	Provincie Zuid Holland	Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW Den Haag	17-01-2024
23.			18-01-2024
24.			18-01-2024
25.			18-01-2024
26.			23-01-2024

3. Algemene beantwoording op onderwerp

In dit hoofdstuk is een beantwoording opgenomen voor onderwerpen die terug komen in de ingediende zienswijzen.

3.1 **Wijzigingen initiatief**

- 3.1.1 De initiatiefnemer heeft het plan aangepast. Het plan gaat, net als in het ontwerpbestemmingsplan, nog steeds uit van 120 zorgwoningen en 60 sociale woningen (dat is een toename van 14 zorgplekken en een toename van 35 sociale huurwoningen ten opzichte van de bestaande situatie). Het kinderdagverblijf komt terug in dezelfde omvang. Het woongebouw is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verlaagd van zeven (maximaal 23 meter) naar zes (maximaal 20 meter) bouwlagen.
- 3.1.2 Door amendement 2024 – 13 is Wooncompas genooddaakt om gezamenlijk met Aafje nogmaals naar het programma voor het woongebouw te kijken. Om 60 twee- en driekamerwoningen in het gebouw te behouden, binnen zes bouwlagen, zijn de volgende aanpassingen gedaan. De/een algemene-ontmoetingsruimte op de begane grond komt te vervallen. Daarnaast komen er geen of veel minder individuele (fietsen)bergingen op de begane grond. Voorgaande betekent dat er op de begane grond woningen kunnen worden toegevoegd. Het gebouw is daardoor wel langgerechter geworden, waarmee ook de afstand van de gevel van het woongebouw van Wooncompas tot de gevel van De Reijer (het Binnenrijk) is vergroot van 37 naar 42 meter. De afstand tot De Gere is wel minder geworden, namelijk van 55,5 meter naar 49 meter. De afstand tot Palladio blijft gelijk. Binnen het plangebied zelf is de ruimte tussen Aafje en Wooncompas 3,5 tot 4 meter smaller;
- 3.1.3 Daarnaast is het aantal parkeerplaatsen aangepast. Er is namelijk geen sprake meer van deelmobiliteit. Deelmobiliteit is pas toe te passen op het moment dat daar aanvullend beleid over is vastgesteld. Als gevolg daarvan zijn in het plan drie extra parkeerplaatsen toegevoegd aan de afbeeldingen in de plantoelichting. De verbeelding blijft ongewijzigd;
- 3.1.4 Wooncompas heeft aangegeven zich vooralsnog te willen richten op het huisvesten van ouderen in het woongebouw. Levensloopbestendige woningen zijn in dat geval wenselijk.

3.2 **Privacy**

- 3.2.1 De gemeente heeft privacy hoog in het vaandel staan. Het bestemmingsplan is het instrument om functies toe te bedelen en bouw mogelijkheden 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;

3.2.2 Ook met betrekking tot groene afscherming, is dat de uitvoering. Omwonenden kunnen meedenken over die afscherming. De initiatiefnemer heeft toegezegd over die afscherming te willen participeren met omwonenden. Een groene afscherming is overigens geen gebouw of bouwwerk en daarom bij recht altijd mogelijk. De afscherming is dan ook niet opgenomen op de verbeelding, maar wel in de toelichting. In de regels binnen de bestemming 'Gemengd' is geregeld dat onder andere ook groen mogelijk is. Door het toepassen van een groene afscherming, willen we de privacy van omwonenden zoveel als mogelijk waarborgen;

3.2.3 Over de uitvoering van de raampartijen, zonnewering en andere details 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 alles eruit ziet en welk materiaal is toegepast. De commissie ruimtelijke kwaliteit beoordeelt die plannen, waarbij initiatiefnemers rekening kunnen houden met de wensen van omwonenden.

3.3 **Bezonnig**

3.3.1 Zoals al bleek uit de bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegde bezonningsstudie (bijlage 8b), is voldaan aan de TNO-normen (zie paragraaf 4.12 van de plantoelichting). Die bezonningsstudie is aangepast (bijlage 8b bij de plantoelichting), aangezien in de vaststelling de bouwhoogte is aangepast van maximaal 23 naar maximaal 20 meter. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm. De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Wel kan de ontwikkeling betekenen dat het aantal zonuren op sommige adressen afneemt in een woning of tuin of dat zonnepanelen minder energie opwekken. Binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden een verzoek tot planschade (nadeelcompensatie onder de Omgevingswet) indienen bij de gemeente Ridderkerk (zie ook paragraaf 3.7 van deze Nota Zienswijzen). Als gemeente hebben we een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer (zie ook paragraaf 3.7) gesloten;

3.3.2 In paragraaf 4.12 van de plantoelichting nemen we op dat aan de 'lichte' TNO-norm wordt voldaan bij de realisatie van het plan.

3.4 **Verkeer**

3.4.1 Het klopt dat de geplande hoogbouw (60 sociale woningen) leidt tot een hogere verkeersintensiteit. Dit is in paragraaf 4.10.1 van het ontwerpbestemmingsplan ook aangegeven. Vergeleken met de bestaande situatie, neemt het aantal sociale woningen toe met 35 en het aantal zorgplekken neemt 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;

3.4.2 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 is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Uiteraard houdt de gemeente zich daarbij aan wettelijk vereiste. Niet alleen als het gaat om verkeersveiligheid bij een eventuele realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, maar ook in bestaande gevallen. Het bestemmingsplan gaat over de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden en niet over de uitvoering. Gezien het voorgaande onderzoeken we afzonderlijk van dit bestemmingsplan de mogelijkheden voor een herinrichting van de Hugo de Grootlaan, ten behoeve van een verbetering van de verkeersveiligheid. Te zijner tijd delen we die plannen ook met buurt, waarop insprekers kunnen reageren.

3.5 Parkeren

- 3.5.1 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. Een ontwikkeling moet voldoen aan die eigen parkeerbehoefte en hoeft geen (eventueel) parkeerprobleem in de omgeving op te lossen;
- 3.5.2 In paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting is een onderbouwing opgenomen over het aantal benodigde parkeerplaatsen. In die tabel is de berekende parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling opgenomen, waarbij is gerekend met de normen uit de 'Nota parkeernormen 2024' (vastgesteld op 26-2-2024). De toelichting en de regels van het bestemmingsplan zijn aangepast, aangezien in het ontwerpbestemmingsplan een verwijzing was opgenomen naar CROW-publicatie 381;
- 3.5.3 In het ontwerpbestemmingsplan is gerekend met een norm van 0,5 per zorgwoning. In overeenstemming met de Nota parkeernormen 2024 is dat aangepast naar 0,6. Het benodigde parkeerplaatsen bedraagt daarmee in principe 133. In de toelichting is vervolgens toegelicht waarom alsnog een norm van 0,5 is aangehouden, voor een zorginstelling met intramurale zorg. Er is daarbij gebruik gemaakt van de discretionaire bevoegdheid om af te wijken van de norm van 0,6 parkeerplaats per eenheid. Dit is mogelijk omdat het een zorginstelling betreft voor demente bejaarden, waardoor de norm lager uitvalt. Dit is gemotiveerd in het bijgevoegde rapport, dat is opgenomen als bijlage 7 bij de plantoelichting. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt op het maatgevend moment nog steeds 121;
- 3.5.4 Op het maatgevend moment waren in het ontwerpbestemmingsplan dus nog steeds 121 parkeerplaatsen nodig, maar door het toepassen van deelmobiliteit, was dit verlaagd naar maar 118 (1 deelauto verlaagt het aantal parkeerplaatsen met 3). Aangezien we deelmobiliteit nog niet toepassen totdat er aanvullend beleid is vastgesteld, zijn alsnog 3 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. In het bestemmingsplan is dan ook ruimte gereserveerd voor 121 parkeerplaatsen. Paragraaf 4.10.2 van de plantoelichting is gezien voorgaande aangepast;
- 3.5.5 Met betrekking tot de parkeernormering van zorgwoningen, is afgeweken van de 'Nota parkeernormen 2024'. Voor 't Ronde Sant is geen sprake van 0,6 parkeerplaats per zorgwoning, maar van 0,5. Dit is mogelijk op basis van artikel 4.1 van de Nota parkeernormen 2024', waarin staat: *Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om bij het verlenen van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk af te wijken van de berekende auto- en fietsparkeereis, waarbij een dergelijke afwijking dient te worden gemotiveerd.* Deze afwijking is gemotiveerd in bijlage 7 (Handreiking mobiliteitsaanpak Aafje en 't Ronde Sant Ridderkerk, kenmerk: M07227-R-E3, d.d. 7 december 2021) van de plantoelichting.
- 3.5.6 In het bestemmingsplan van Driehoek het Zand (Binnenrijk) is opgenomen dat 34 parkeerplaatsen aan de Hugo de Grootlaan zijn gereserveerd voor 't Ronde Sant. Die parkeerplaatsen zijn niet toebedeeld aan het Binnenrijk, in tegenstelling tot wat door meerdere reclamanten in de zienswijzen is vermeld. 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;
- 3.5.7 Zoals blijkt onder 3.5.3 realiseren we het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij is getoetst aan de 'Nota parkeernormen 2024'. 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 (Hugo de Groothof) en zijn er 34 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereserveerd, aan de Hugo de Grootlaan. In de toekomstige situatie voegen we minimaal 87 parkeerplaatsen toe, bij voorkeur op eigen terrein. Dat aantal is aanvullend op de al 34 in de openbare ruimte toegewezen parkeerplaatsen. In totaal realiseren we 121 parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeerbehoefte;

- 3.5.8 De parkeerplaats op eigen terrein is vooralsnog voorzien aan de westzijde van het plan. In het voorontwerp was die plek nog voorzien tussen het woongebouw en het zorggebouw. Om het Binnenrijk beter te betrekken bij het Erasmuspark, is er gekozen de parkeerplaats naar de westzijde van het zorggebouw te verplaatsen. Op deze manier ontstaan er kansen om het groen vanuit het Binnenrijk door te trekken naar het Erasmuspark, door het gebied van 't Ronde Sant (zie ook 3.6.6 in deze Nota zienswijzen). Daarnaast bleek uit een eerdere inloopavond, dat die tuin ook niet wenselijk was aan de westzijde van het gebouw vanwege eventueel geschreeuw van zorgbehoevenden (bijlage 9a van de plantoelichting). De initiatiefnemers bekijken de mogelijkheid of een deel van het aantal parkeerplaatsen toch ergens anders kan komen. Dit willen zij in gezamenlijkheid doen met omwonenden en de gemeente, waarbij ook aandacht blijft voor een groene verbinding van het Binnenrijk naar het Erasmuspark. Het bestemmingsplan sluit parkeren op eigen terrein nergens uit;
- 3.5.9 De provincie Zuid-Holland heeft in haar verordening (artikel 7.45f onder 1 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening) opgenomen dat er een maximale parkeernorm geldt van 0,7 parkeerplaatsen per sociale woning. Hier kan een gemeente alleen van afwijken als zij over een eigen parkeerbeleid beschikt, dat is vastgesteld door de raad (artikel 7.45f onder 2 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening). De gemeente Ridderkerk beschikt sinds 26 februari 2024 over eigen parkeerbeleid, de 'Nota parkeernormen 2024'. Hoewel de provincie 0,7 parkeerplaats hanteert per sociale woningen, gaan wij in ons gemeentelijk beleid op deze locatie uit van 1,2 parkeerplaats per woning. Dat is 0,5 hoger dan de provincie beoogt. Overigens heeft de provincie Zuid-Holland hier ook een zienswijze op ingediend, aangezien we ten tijde van de indiening nog niet over eigen parkeerbeleid beschikte (zie zienswijze 22);
- 3.5.10 Ook het fietsparkeren is opgenomen in de Nota parkeernormen 2024 (zie hoofdstuk 3 onder artikel 3.1). In dit plan toetsen we daaraan, waarbij we voor Aafje uitgaan van een gezondheidscentrum en voor de woningen van Wooncompas van woningen. We voegen in de plantoelichting paragraaf 4.10.3 toe, die ingaat op het fietsparkeren. Bij de woningen van Wooncompas gaan we uit van woningen van 61 t/m 100 m² en van woningen t/m 60 m². Voor de zorgwoningen van Aafje gaan we uit van een gezondheidscentrum waar alleen fietsparkeren nodig is voor bezoekers en personeel. Bij de vergunningsaanvraag (als bekend is waar alle fietsparkeerplaatsen komen) toetsen we vervolgens aan de Nota parkeernormen 2024.
- 3.6 Leefbaarheid**
- 3.6.1 Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer een vergunning aanvragen. De gemeente toetst de vergunning, waarbij de gemeente onder andere 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. De initiatiefnemer heeft toegezegd omwonenden te betrekken, met als doel om eventuele bouw(overlast) zoveel als mogelijk te beperken;
- 3.6.2 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 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;
- 3.6.3 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 paragraaf 3.4 van deze Nota zienswijzen;

- 3.6.4 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;
- 3.6.5 Uiteraard is het vervelend om te vernemen dat men overlast ervaart. Het aantal zorgwoningen zal, indien het plan wordt vastgesteld, toenemen met 30 zorgwoningen (en maar 14 zorgplekken). Met de nieuwe bouweisen ten opzichte van 25 jaar geleden, denken initiatiefnemers de overlast tot een minimum te beperken voor omwonenden;
- 3.6.6 De plannen zijn van het voorontwerp naar het ontwerp al 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 vooralsnog 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 3.000 m² aan groen en 1.100 m² aan half verharding (patio). In de nieuwe situatie, na aanpassing van het plan, is er 3.400 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;
- 3.6.7 De bestemmingsplannen die wij ter inzage leggen, leggen wij ook altijd voor aan de provincie Zuid-Holland, die verantwoordelijk zijn voor het toetsen aan het provinciaal beleid. 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 als het gaat om dit onderwerp, 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 (zie paragraaf 2.2) al aangegeven, is de gemeente van mening dat een woongebouw op deze plek stedenbouwkundig inpasbaar is, gezien meerdere woontorens in de omgeving;

3.7 Planschade (nadeelcompensatie)

- 3.7.1 Zodra het plan onherroepelijk is, kunnen belanghebbenden aanspraak maken op planschade (nadeelcompensatie onder de Omgevingswet). Dat verzoek tot planschade kan men aanvragen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indien reclamant 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 hebben we een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten, die de eventuele toegekende planschade betaalt;
- 3.7.2 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 en dat wordt toegekend, dan verhaalt de gemeente deze op de initiatiefnemers. Als gemeente hebben we een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, die de eventuele toegekende planschade betaalt. Eventuele schade is hiermee afgedekt.

3.8 Economische haalbaarheid

- 3.8.1 Het bestaande gebouw voldoet voor Stichting Aafje niet meer 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. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Aafje en Wooncompas is gesloten, waarmee de economische haalbaarheid is aangetoond (zie hoofdstuk 6 van de plantoelichting);

4. Zienswijzen

Zienswijzen 1

- 1.1 Reclamant is van mening dat deze hoogbouw, ondanks dat die van 10 hoog naar 7 hoog is gewijzigd, niet past bij de rustige uitstraling van de huidige wijk Het Zand. Het Zand staat bekend om zijn rustige en aangename sfeer. De wijk wordt bewoond door gezinnen die waarde hechten aan een vredige en harmonieuze leefomgeving. De voorgestelde hoogbouw zou een aanzienlijke verstoring betekenen van deze rust en het karakter van de wijk. Het zou afbreuk doen aan de leefbaarheid en het welzijn van de huidige bewoners;
- 1.2 Daarnaast zijn er zorgen over de mogelijke gevolgen van de hoogbouw voor de privacy van de bewoners. Hoogbouw kan leiden tot inkijk in omliggende woningen en tuinen, waardoor de privacy van de huidige bewoners wordt aangetast. Dit kan gevoelens van ongemak en onveiligheid veroorzaken;
- 1.3 Daarnaast 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 Reclamant vreest ook 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 verkeersopstoppen en onveilige situaties;
- 1.5 Gezien bovengenoemde argumenten verzoekt reclamant dringend 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.

Beantwoording

- 1.1 Na het voorontwerpbestemmingsplan is de hoogte van het woongebouw al verlaagd van 32 meter naar 23 meter. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is deze verder verlaagd naar maximaal 20 meter. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief. De leefbaarheid en het welzijn van omwonenden blijft gewaarborgd, waarbij ook de belangen van de initiatiefnemer (en daarmee toekomstig zorgbehoevenden en woningzoekenden) in stand blijven. Voor dit antwoord verwijzen wij ook naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 1.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 1.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezonning;
- 1.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4 (verkeer) en paragraaf 3.5 (parkeren). Daarnaast spreekt reclamant uit dat er wordt gevreesd voor overlast. Onduidelijk is waar dat uit blijkt;
- 1.5 Het plan is na de terinzagelegging van het voorontwerp aangepast. Ook na het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder de hoogte en het bouwvlak. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijzen 2

- 2.1 Reclamant is van mening dat deze hoogbouw, ondanks dat die van 10 hoog naar 7 hoog is gewijzigd, niet past bij de rustige uitstraling van de huidige wijk Het Zand. Het Zand staat bekend om zijn rustige en aangename sfeer. De wijk wordt bewoond door gezinnen die waarde hechten aan een vredige en harmonieuze leefomgeving. De voorgestelde hoogbouw zou een aanzienlijke verstoring betekenen van deze rust en het karakter van de wijk. Het zou afbreuk doen aan de leefbaarheid en het welzijn van de huidige bewoners;
- 2.2 Daarnaast zijn er zorgen over de mogelijke gevolgen van de hoogbouw voor de privacy van de bewoners. Hoogbouw kan leiden tot inkijk in omliggende woningen en tuinen, waardoor de privacy van de huidige bewoners wordt aangetast. Dit kan gevoelens van ongemak en onveiligheid veroorzaken;
- 2.3 Daarnaast 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;
- 2.4 Reclamant vreest ook 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;
- 2.5 De reclamant werkt hoofdzakelijk vanuit huis, en geeft aan dat zelfs met de ramen gesloten veel bewoners maanden lang veel overlast zullen ervaren, variërend van geluidshinder tot andere verstoringen zoals trillingen of stof. Dit zal aanzienlijke impact hebben op de concentratie en productiviteit tijdens werkuren. Ook al zouden omgevingsfactoren geminimaliseerd worden door ramen te sluiten, zal de verstoring voortduren en heeft dit een aanzienlijke invloed op het welzijn en de professionele activiteiten tijdens het werk van de reclamant;
- 2.6 Gezien bovengenoemde argumenten verzoeken reclamant dringend 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.

Beantwoording

- 2.1 Na het voorontwerpbestemmingsplan is de hoogte van het woongebouw al verlaagd van 32 meter naar 23 meter. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is deze verder verlaagd naar maximaal 20 meter. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief. De leefbaarheid en het welzijn van omwonenden blijft gewaarborgd, waarbij ook de belangen van de initiatiefnemer (en daarmee toekomstig zorgbehoevenden en woningzoekenden) in stand blijven. Voor dit antwoord verwijzen wij ook naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 2.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 2.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezonning;
- 2.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4 (verkeer) en paragraaf 3.5 (parkeren). Daarnaast spreekt reclamant uit dat er wordt gevreesd voor overlast. Onduidelijk is waar dat uit blijkt;
- 2.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6.1, Leefbaarheid. Voor het overige is de reactie ter kennisgeving aangenomen;
- 2.6 Het plan is na de terinzagelegging van het voorontwerp aangepast. Ook na het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder de hoogte en het bouwvlak. Voor

dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 3

- 3.1 Als toekomstige bewoonster van de het nieuwbouwproject de Reijer heeft reclamant bezwaar tegen de woontoren van Wooncompas. De schaduw van deze toren zal op bepaalde delen van het jaar het dak met zonnepanelen bedekken zodat er mogelijk minder energie gegenereerd kan worden. Ten tijde van de koop van deze woning was dit plan nog niet bekend, als reclamant wist dat er een toren zou komen met sociale huurwoningen schuin tegenover het huis dan had reclamant misschien een andere beslissing gemaakt;
- 3.2 De reclamant heeft juist deze woning gekocht zodat de kinderen in een rustige en vriendelijke omgeving kunnen opgroeien. Dit zal een andere doelgroep aantrekken;
- 3.3 De huidige situatie aan de Hugo de Grootlaan ter hoogte van de kinderopvang is volgens reclamant ronduit gevaarlijk. Er is een tekort aan parkeerplaatsen waardoor iedereen de auto op de stoep zet en er wordt soms hard gereden terwijl er zeker in de spitsuren van de kinderopvang veel kleine kinderen rondlopen. Alhoewel dit niet de eindsituatie is, zal dit de komende jaren totdat dit project af is nog meer overlast geven waar niet meteen een oplossing voor is.

Beantwoording

- 3.1 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezonnning. Uit de bezonningsstudie (zie bijlage 8b van de plantoelichting) blijkt dat voor het project de Reijer dat in het voor en najaar sprake is van schaduwinval op de daken vanaf 17.00 uur. In de bestaande situatie is dat vanaf 18.00 uur. In de zomer is er schaduwinval op de daken vanaf 19.00 uur. In de bestaande situatie is dat vanaf 21.00 uur. In de winter is in de bestaande en toekomstige situatie geen sprake van schaduwinval, vanwege een vroegere zonsondergang vergeleken met het voor- najaar en de zomer;
- 3.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid. Voor het overige is de reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 3.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.4 en 3.5, Verkeer en Parkeren;

De reactie geeft aanleiding om de plantoelichting van het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 4.12 van de plantoelichting nemen we op dat aan de 'lichte' TNO-norm wordt voldaan bij de realisatie van het plan. Daarnaast is de bezonningsstudie (bijlage 8b) aangepast op de aangepaste bouwhoogte.

Zienswijze 4

- 4.1 Reclamant is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant, Ridderkerk. Het voorgestelde plan heeft aanzienlijk nadelige gevolgen voor reclamant. Aan de hand van dit plan is het namelijk mogelijk om aan de achterzijde van de tuin van reclamant 120 zorgstudio's te bouwen, met een maximale bouwhoogte van 15 meter. De mogelijkheid om tot deze hoogte te bouwen baart zorgen en vormt het voornaamste bezwaar tegen dit plan. Een bebouwing tot 15 meter hoog zou immers een aanzienlijke verandering teweegbrengen ten opzichte van de huidige bebouwing. Deze is slechts 3 meter hoog en grotendeels verscholen achter bomen en struiken. Voor reclamant betekent dit dan ook een directe inbreuk op het woongenot;
- 4.2 Dit plan creëert de mogelijkheid tot inkijk in de tuin en mogelijk zelfs tot inkijk in de woning. De combinatie van de bouwhoogte en de locatie van de zorgstudio's vormt een duidelijke inbreuk op het woongenot. Vanaf meerdere zorgstudio's wordt het mogelijk om rechtstreeks in de tuin en mogelijk zelfs in de woning

te kijken. De groene afscherming die in de toelichting bij het plan wordt genoemd, zal niet voldoende zijn om inkijk naar de woningen aan de Stevinstraat te voorkomen. Boven deze groenstrook blijft inkijk namelijk mogelijk. Daarbij is deze groene afscherming ook niet opgenomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is er geen zekerheid over de daadwerkelijke realisatie en/of het behoud ervan.

- 4.3 De inbreuk op de privacy door de inkijk is aanzienlijk volgens reclamant. Aanpassingen aan het plan zijn noodzakelijk om de privacy te waarborgen. Dit kan door in het definitieve plan de maximale bouwhoogte te verlagen en de groene afscherming te behouden;
- 4.4 Reclamant dreigt uitzicht te verliezen. In de bestaande situatie wordt uitgekeken op één bouwlaag, die, zoals eerder aangegeven, grotendeels verscholen ligt achter bomen en struiken. Bij uitvoering van het voorgestelde plan zou dit huidige uitzicht veranderen naar een muur van bebouwing van 15 meter hoog. De geplande groenstrook in het plan zal niet wegnemen dat er vanaf het perceel van mijn cliënt directe zicht zal zijn op de 120 zorgstudio's;
- 4.5 Reclamant vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. In ieder geval vraagt reclamant rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Beantwoording

- 4.1 Op basis van het geldende bestemmingsplan mag 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. Voor het overige verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2.1, Privacy;
- 4.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2.2, Privacy. Ook neemt de afstand van de achtergevel van reclamant, tot het zorggebouw toe, ten opzichte van de bestaande situatie (ongeveer 9 meter verder);
- 4.3 De hoogte van het zorggebouw blijft gelijk aan die van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige antwoord verwijzen we naar wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2.2, Privacy;
- 4.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de antwoorden onder 4.1, 4.2 en 4.3;
- 4.5 De ligging van het zorggebouw is na de terinzagelegging van het voorontwerp aangepast. Voor de vaststelling is geen wijziging voorzien voor het zorggebouw naar aanleiding van deze zienswijze.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

- 5.1 Het verhogen van de woonlagen van 1 naar 4 etages is onredelijk en een oneerlijke verslechtering van de woonsituatie voor de bewoners van de Stevinstraat. Het gebouw dat wordt verhoogd aan de kant waar de zon opkomt, verkleint het aantal zonuren voor de bewoners van de Stevinstraat gigantisch;
- 5.2 Dit vermindert de opbrengst van de zonnepanelen en reduceert het woongenot van de bewoners dramatisch;
- 5.3 In de winter zal er alleen nog maar schaduw zijn aan de tuinzijde van de huizen;
- 5.4 Daarnaast wordt de privacy volledig weggenomen;
- 5.5 Dit zal resulteren in een grote daling van de waarde van het huis. Welke bewoner wil in zijn tuin tegen een muur van 15 meter aankijken;
- 5.6 Daarnaast zal de parkeerplaats aan de westzijde voor geluidsoverlast zorgen;
- 5.7 Op dit moment is er in de zomer al overlast van psychiatrische patiënten. Doordat dit aantal verdrievoudigd wordt is er grote kans dat de overlast van patiënten ook erger wordt;

- 5.8 Sowieso zal het aantal auto's in de wijk een veelvoud worden van wat het nu is. De kindvriendelijke en autoluwe wijk wordt op deze wijze afgebroken;
- 5.9 Om meer plaats te maken voor mensen wiens leven ten einde lopen en een groot gedeelte nog niet weet wat er om hen heen gebeurt, worden de levende en actieve bewoners hun leefgenot ontnomen. Reclamant zal de voortgang van dit traject zo veel mogelijk frustreren tot er eens naar reclamant geluisterd wordt. Het verlagen van de woontoren brengt reclamant totaal niets. Het achteruit verplaatsen van het gebouw ook niet. Een muur van 15 meter is totaal onredelijk.

Beantwoording

- 5.1 Uit de oude (ontwerpbestemmingsplan) en nieuwe (vast te stellen bestemmingsplan) bezonningsstudie (bijlage 8b bij de plantoelichting) blijkt dat er geen nadelige gevolgen optreden ten opzichte van de bestaande situatie;
- 5.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.3 en 3.7.1, Bezonnig en Planschade;
- 5.3 Zoals blijkt uit bijlage 8b van de plantoelichting, is in de winter sprake van schaduw in de achtertuinen tot iets voor 12.00 uur in de middag. Daarna is geen sprake meer van schaduwhinder door de gewenste ontwikkeling. In dit geval is geen rekening gehouden met bestaand opgaand groen, waaronder bomen. Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.3.1 van de algemene beantwoording, dat de maand december niet leidend is bij zowel de lichte als de strenge norm. Ook is de norm alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen en niet op tuinen;
- 5.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Privacy, paragraaf 3.2.2;
- 5.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 4.7;
- 5.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Parkeren, paragraaf 3.5.7;
- 5.7 Er is geen sprake van een verdriedubbeling van het aantal patiënten. Op dit moment huisvest Aafje 90 patiënten en Pameijer 16, wat gezamenlijk 106 patiënten is. In de nieuw gewenste situatie zijn dat 120 patiënten, in overeenstemming met het aantal kamers. Dat neemt niet weg dat er geen aandacht is voor eventuele overlast door patiënten. De binnentuin is om die reden gesitueerd tussen het zorggebouw en het woongebouw. Voor het overige verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Leefbaarheid, paragraaf 3.6.5;
- 5.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Verkeer, paragraaf 3.4;
- 5.9 De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

- 6.1 Graag de parkeerplaatsen niet aan de zijde van de sloot. De rede hiervoor, overlast van het geluid van auto's, uitlaatgassen en hangjongeren. Graag aan deze kant liever een mooie tuin/park. Zeker omdat er ook al 4 hoog wordt gebouwd i.p.v. 2 hoog, hierdoor is er ook al minder uitzicht naar open lucht maar naar een gebouw.

Beantwoording

- 6.1 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Parkeren, paragraaf 3.5.7;

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

- 7.1 Dat het gebouw alsnog 4 hoog gebouwd wordt is reclamant erg ontevreden over, wel is het beter dat het pand verder weg komt te staan van de Stevinstraat, dit graag behouden.
- 7.2 Echter om hier dan een parkeerplaats in te passen is echt niet ok. Allemaal kleine kindjes in de tuin – meer uitstoot - meer overlast is een harde nee.
- 7.3 Tevens een besloten parkeerplaats is dan aan te raden om hangjongeren te voorkomen.
- 7.4 Kan de wandeltuin niet verplaatst worden met waar de parkeerplekken nu ingedeeld staan?
- 7.5 Een flinke greenwall zou ook fijn zijn!
- 7.6 Reclamant geeft aan graag betrokken te worden in de communicatie omtrent de bouw van meerdere jaren i.v.m. wel/niet thuiswerken (verwachtingsmanagement).

Beantwoording

- 7.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 7.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Parkeren, paragraaf 3.5.7;
- 7.3 Of de parkeerplaats afgesloten wordt, is nog niet besloten. Overlast willen we zoveel mogelijk voorkomen, ook als het gaat om eventuele overlast van hangjongeren;
- 7.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Parkeren, paragraaf 3.5.7;
- 7.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Privacy, paragraaf 3.2;
- 7.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Leefbaarheid, paragraaf 3.6.1.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

- 8.1 De noodzaak en verplichting tot bouw van sociale huurwoningen staan vast en onderschrijft reclamant ten volle. Dat deze 60 appartementen perse naast het nieuwe Ronde Sant gepropt moet worden is echter voor reclamant en vele omwonenden onacceptabel. Opvallend snel werd het plan na insprekers en infoavonden aangepast van 10 naar 7 bouwlagen. (nb: er is hier sprake van een hogere norm voor de plafondhoogte per bouwlaag versus de lagere voor bestaande bouw). Dit lijkt volgens reclamant op tevoren strategisch bedacht "wisselgeld". Een gebouw van 7 bouwlagen blijft echter voor toekomstige bewoners van Binnenrijk (en voor vooral laagwoners van Palladio) na aanpassing een grotere voetafdruk en een onacceptabele en onneembare muur! Een onacceptabel onderdeel van het plan;
- 8.2 Een afweging deze appartementen elders te bouwen heeft thans überhaupt niet plaatsgevonden!!
- 8.3 Tevens kan hier (denkend aan gewenste spreiding van sociale woningbouw) de vraag gesteld worden waarom het aantal van 60 op deze plek niet gereduceerd kan worden, denkend aan gewenste kleinere hoogte en kleinere voetprint? Na eerdere pogingen tot bouw op het voormalige Hak-terrein is nu gekozen tot deze "koppelverkoop" bij 't Ronde Sant. Het is volstrekt helder dat in Ridderkerk voldoende andere te ontwikkelen bouwplekken voorhanden zijn! Zo is De Knarrenhof als project gekozen op een uitstekende plek voor sociale woningbouw in plaats van de te dure koopwoningen in dat prestige - project! Geschikte te ontwikkelen bouwgronden zijn volgens reclamant: onder andere de voormalige vuilstort aan de P.C. Hooftstraat, elders in Ridderkerk evenals de gronden grenzend aan eveneens een Aafje-vestiging direct naast of voor Reyerheem in de wijk Drievliet, als het gaat om combinatie met Aafje. Elders plaatsen van dit gebouw is vereist voor alle omwonenden zeker ook voor de 37 reagerenden /insprekers, genoemd in de bijlage bij dit ontwerpplan. Er dient elders een locatie gerealiseerd te worden. Weglaten van dit deel van het plan biedt ruimte voor lagere nieuwbouw 't Ronde Sant en de keuze voor een vergelijkbare vorm van tweelaagse rondbouw, met behoud van meer groen grenzend aan t Erasmuspark en behoud van de

- passend blijvende benaming voor 't Ronde Sant! Bovendien kan Kinderopvang Mundo ook hierin geïntegreerd worden;
- 8.4 Het is voor reclamant onduidelijk wat de bestemming gaat worden voor de 30 tijdelijke plaatsen voor Aafje cliënten met dementie. Deze tijdelijke plaatsen (noodgebouw Hugo de Grootlaan) herbergen bewoners van Reyerheem i.v.m. de verbouwing daar destijds, zij zijn daar tot nu toe niet naar terugverhuisd. Reclamant gaat er vanuit dat deze tijdelijke cliënten terug gaan naar Aafje Reyerheem, zoals bedoeld bij de Verbouwing destijds. Hierdoor kunnen volgens reclamant deze 30 plaatsen in mindering komen van de geplande 120 zorgstudio's met reducerende effecten voor de grootte van 't nieuwe Ronde Sant.
 - 8.5 Reclamant vertrouwd er op dat de gemeente zoekt naar een geschiktere locatie in Ridderkerk en het cancelen van dit deel van het plan. Gelet echter op de volgens reclamant vele standaardreacties op de 37 insprekers/ indieners en de minimale, deels voorgekookte, bereidheid tot aanpassing sluit reclamant het niet uit dat Aafje en Wooncompas persisteren in de voorgenomen plannen en deze woningen via "koppelverkoop" er tussen wilt proppen. M.b.t. dat zeer onacceptabele en aanvechtbare plan stuur reclamant hieronder zijn zienswijze.
 - 8.6 Plaats het gebouw op een grotere afstand en in een andere hoek t.o.v. zowel Palladio als t.o.v. De Reijer naar de locatie van het huidige tijdelijke gebouw van Aafje. Dat is evenwijdig langs dat stuk Hugo de Grootlaan. Hiermee wordt een betere bezonning bereikt voor zowel Palladio als voor De Reijer. Ook is dit volgens reclamant een stedenbouwkundige verbetering, want 't gebouw vormt dan een zijde van een vrijwel gelijkzijdige driehoek met: De Gere, De Riede en de Reijer. Ook worden de zichtlijnen vanuit al deze panden ruimer in alle richtingen binnen en vanuit die driehoek. Tot slot is er ook meer van groen, grenzend aan 't water van het Erasmuspark, eveneens uitgaande van niet te vergeten het behoud van de hoge boom naast t huidige Plesant.
 - 8.7 Zienswijze m.b.t. 3.2.2 toekomstige programma. In het eerste aandachtspunt wordt hier o.a. vermeld: noordelijk bouwdeel drie bouwlagen 15 meter en zuidelijk bouwdeel vier bouwlagen 12meter. Gelet op de tekening zal deze aanduiding onjuist zijn volgens de reclamant. Deze vermoedelijke verschrijving brengt reclamant op de onderstaande zienswijze. Indien de initiatiefnemers persisteren in handhaving van het plan vindt reclamant dat aan de Erasmuspark-zijde maximaal 3 bouwlagen en aan de Hugo de Grootlaan maximaal 4 bouwlagen dienen te worden gerealiseerd. Dit komt ten goede aan bewoners van het grootste deel van de Stevinstraat, het natuurlijke aanzien vanuit het Erasmuspark en aan zichtlijnen en uitzicht vanuit Palladio en voor bewoners van, bij ongewenste handhaving, toekomstig gebouw met 60 woningen;
 - 8.8 Volgens reclamant is de verkeersstroom vice versa over de Hugo de Grootlaan nu al ongewenst en overmatig groot en groeit dit nog steeds. Met name het stuk tussen Erasmuslaan en de oprit Middenmolendijk heeft bovendien nu al extra veel hinder en drukte van komende en vertrekkende parkeerders voor Palladio, Mundo en personeel en bezoekers van 't Ronde Sant volgens reclamant. Door de oplevering binnenkort van De Reijer met in/uitgang t.o. die van Palladio en al snel van de veel grotere De Gere met in/uitgang eveneens via de Hugo de Grootlaan is een exponentiele toename van de stroom van /naar de Erasmuslaan nu al voorspelbaar vindt reclamant. Indien gepersisteerd wordt met het plan voor nog eens 60 sociale huurwoningen wordt deze stroom onaanvaardbaar groot, met ook nog eens vanuit alle toenames grote gevolgen voor afwikkeling via de Erasmuslaan. Volgens reclamant is de nu al drukke en smalle Hugo de Grootlaan nu al overbelast, zeker tijdens woon/werkverkeer van/naar alle genoemde gebouwen. De zwakke S- bocht t.h.v. Plesant vormt bovendien vaak een bottleneck bij elkaar tegemoetkomend verkeer. Reclamant doet twee voorstellen. Als eerste om voor oplevering van De Reijer en De Gere en daarna verkeerstillers op minstens 2 plaatsen aan de Hugo de Grootlaan en aan de Erasmuslaan ten einde het verkeersaanbod te kunnen vaststellen en vergelijken voor/na oplevering;
 - 8.9 Daarnaast stelt reclamant voor om het verkeer af te wikkelen van en naar De Gere of door ontsluiting van de rotonde daarnaast, uitsluitend voor De Gere.
 - 8.10 Over de volgens omwonenden te verwachten overlast door te weinig parkeerplaatsen en de overschatte en vage "bij voorkeur op eigen terrein" voor De Gere en De Reijer zijn al genoeg vergeefse bezwaren bij

de gemeente bekend. Daarbij laat de gemeente zich leiden door tabellen en is de realiteit, zoals bij dit hele plan, altijd weerbarstiger!!!

Beantwoording

- 8.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 8.2 De gemeente Ridderkerk heeft een woningbouwopgave van ongeveer 1.150 woningen tot 2030, zoals opgenomen in paragraaf 3.4.2 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 (meer) 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 één 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;
- 8.3 Zie het antwoord zoals opgenomen onder 8.2;
- 8.4 De bewoners die in het tijdelijke gebouw zitten, blijven daar, totdat het nieuwe zorggebouw er is. Door gefaseerd te werk te gaan (men werkt in drie fases, met het woongebouw als laatste fase), is dit een mogelijkheid, die ook in dit bestemmingsplan is geregeld. Die 30 zorgplekken, zijn gereserveerd in de nieuwe bebouwing;
- 8.5 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan blijven ongewijzigd. Er wordt niet gezocht naar een andere locatie. Van het voorontwerp naar het ontwerp zijn wel aanpassingen gedaan. De reactie is voor het overige ter kennisgeving aangenomen;
- 8.6 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd, waarbij een grotere afstand is aangehouden tussen het woongebouw van Wooncompas en De Reijer. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Wijzigingen initiatief, paragraaf 3.1
- 8.7 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voor het zorggebouw blijven ongewijzigd. De maximum bouwhoogte van het zorggebouw is aan de noordzijde 15 meter en aan de zuidzijde 12 meter. Dit is ook zo opgenomen op de verbeelding;
- 8.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Verkeer, paragraaf 3.4;
- 8.9 Het is onwenselijk om het verkeer via De Gere (Driehoek het Zand) af te wikkelen via de nabij gelegen rotonde. Dat heeft mede te maken met de verkeersveiligheid en de onmogelijkheid om daar op de rotonde aan te sluiten, vanwege het hoogteverschil met de Middenmolendijk en de aanwezigheid van het Asserpark (fietspad dat de Middenmolendijk met de Vlietlaan verbindt);
- 8.10 Reclamant maakt niet inzichtelijk waarom sprake is van te weinig parkeerplaatsen. In de plantoelichting is een onderbouwing opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen, die is gebaseerd op de Nota parkeernormen 2024. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Parkeren, paragraaf 3.5. Voor het overige is de reactie ter kennisgeving aangenomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 9

- 9.1 Het gehele plan van herontwikkeling van 't Ronde Sant, bouw van 60 sociale huurwoningen (7 woonlagen) en Kinderdagverblijf is absurd volgens reclamant. De conclusie is dat Aafje niet in staat is om hun herstructureringsplan voor 't Ronde Sant te financieren zonder participatie van Wooncompas en kinderdagverblijf. Reclamant krijgt een 4 verdiepingen en 15 meter hoog gebouw op nog geen 30 meter van de achtergevel. Terwijl het nu 1 woonlaag is;
- 9.2 In het ontwerpbestemmingsplan staat volgens reclamant duidelijk beschreven dat de genoemde hoogte van 15 meter exclusief de hoogte van eventueel te plaatsen voorzieningen voor het functioneren van het

gebouw is. Te denken aan liftschachten, ventilatie en verwarming. Voor de hoogte van 15 meter is een zogenaamde zonstudie gemaakt zonder deze infrastructuur op het dak. De opbrengst van onze zonnepanelen zou hierdoor zwaar negatief beïnvloed kunnen worden volgens de reclamant;

- 9.3 Minder woongenot is het gevolg van de plannen;
- 9.4 Ook is er sprake van minder lichtinval;
- 9.5 Daarnaast zal er een waardevermindering van het huis zijn;
- 9.6 Reclamant geeft aan overlast tijdens de bouw te krijgen;
- 9.7 Er ontstaat een parkeeroverlast;
- 9.8 Net als dat er verkeersproblemen komen;
- 9.9 In het kader van verkeersveiligheid komen er veel verkeersbewegingen bij na oplevering van Binnenrijk (Driehoek het Zand) en de komst van 60 sociale huurwoningen;
- 9.10 Bij de bouw van het huidige Ronde Sant, 25 jaar geleden is bij het heien van palen de natuurstenen vloer van reclamant gescheurd. Deze reparatie heeft veel geld gekost. Reclamant verzoekt om door een professioneel bedrijf voor de bouw een rapport met foto's te laten maken over de conditie van gevel en vloeren, zodat eventuele schade kan worden aangetoond. De kosten komen vervolgens voor rekening van Aafje of de Gemeente;
- 9.11 Tevens is bij uitvoering van de herstructurering planschade in te dienen bij de desbetreffende partij.

Beantwoording

- 9.1 De gronden zijn nu in bezit van drie partijen, te weten Aafje, Wooncompas en Pameijer. Die laatste partij verkoopt haar gronden aan Aafje en Wooncompas, die een gezamenlijk plan hebben ontwikkeld. Gezien de vraag naar woningen en de vraag naar zorgwoningen, is een nieuw plan ontwikkeld. Daarbij is niet alleen gekeken naar de financiën (zie paragraaf 4.8 van de algemene beantwoording in deze nota), maar ook naar de ruimtelijke inpassingen. Het woongebouw van Wooncompas verlagen we van maximaal 23 naar maximaal 20 meter. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief. Het bouwvlak en de bouwhoogten van het zorggebouw blijven onveranderd ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan. Privacy en leefbaarheid blijven daarbij belangrijke aandachtspunten, zoals in hoofdstuk 3 van de algemene beantwoording, paragrafen 3.2 en 3.6 (Privacy en Leefbaarheid) beschreven;
- 9.2 Het klopt dat de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte is bedoeld voor de (zorg)woningen. In de regels zijn aanvullend algemene bouwregels (artikel 9.1) opgenomen, waaronder men beperkt en onder voorwaarden mag afwijken van die hoogte. Dat geldt onder andere voor een liftkoker. Dit bestemmingsplan is nog niet op detailniveau, waardoor onduidelijk is waar de liftkoker ongeveer komt. Een bezonningsstudie is voor een liftkoker nog niet mogelijk. Uiteraard kan reclamant wel een planschadeverzoek indienen. Voor planschade verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 3.7;
- 9.3 Onduidelijk is waarom sprake is van minder woongenot voor reclamant. Privacy en leefbaarheid blijven belangrijke aandachtspunten, zoals in hoofdstuk 3 van de algemene beantwoording, paragrafen 3.2 en 3.6 (Privacy en Leefbaarheid) beschreven;
- 9.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Bezonning, paragraaf 3.3;
- 9.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 3.7;
- 9.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Leefbaarheid, paragraaf 3.6.1;
- 9.7 Reclamant maakt niet inzichtelijk waarom sprake is van te weinig parkeerplaatsen. In de plantoelichting is een onderbouwing opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen, die is gebaseerd op de Nota parkeernormen 2024. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Parkeren, paragraaf 3.5;

- 9.8 Reclamant maakt niet inzichtelijk waarom er verkeersproblemen komen. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Verkeer, paragraaf 3.4;
- 9.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Verkeer, paragraaf 3.4;
- 9.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 3.7;
- 9.11 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 3.7;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 10

- 10.1 Reclamant wil ernstige bezorgdheid en bezwaar kenbaar maken met betrekking tot het recente plan om hoogbouw te realiseren bij 't Ronde Sant. Als betrokken burgers voelt reclamant de noodzaak om zich te laten horen en de zorgen te uiten over dit voorgenomen besluit. Ten eerste wil reclamant benadrukken dat Het Zand bekendstaat om zijn rustige en aangename sfeer. De wijk wordt bewoond door gezinnen die waarde hechten aan een vredige en harmonieuze leefomgeving. De voorgestelde hoogbouw zou een aanzienlijke verstoring betekenen van deze rust en het karakter van de wijk. Het zou afbreuk doen aan de leefbaarheid en het welzijn van de huidige bewoners volgens reclamant;
- 10.2 Daarnaast maakt reclamant zich zorgen over de gevolgen van de hoogbouw voor de privacy van de bewoners. De hoogbouw zal leiden tot inkijk in omliggende woningen en tuinen, waardoor de privacy van de huidige en toekomstige bewoners wordt aangetast. Dit kan gevoelens van ongemak en onveiligheid veroorzaken;
- 10.3 Bovendien zal de hoogbouw leiden tot vermindering van zonlichttoetreding volgens de reclamant en een verlies van natuurlijke lichtinval in omliggende woningen, tuinen en openbare ruimten. Dit kan een negatief effect hebben op het welzijn van de bewoners, de kwaliteit van het leefmilieu en het woongenot;
- 10.4 Daarnaast vreest reclamant voor de impact van de hoogbouw op de verkeerssituatie in de wijk Het Zand. De hoogbouw zal leiden tot een toename van verkeersdruk, parkeerproblemen en geluidsoverlast, 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 verkeersopstoppen, onveilige situaties en geluidsoverlast;
- 10.5 Gezien bovengenoemde argumenten verzoekt reclamant dringend om het ontwerpbestemmingsplan 't Ronde Sant te herzien en de voorgestelde hoogbouw te heroverwegen. Reclamant vraagt 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 en toekomstige bewoners, die gekozen hebben voor deze wijk vanwege de rust en leefbaarheid;
- 10.6 Reclamant is een toekomstige bewoner van het project Binnenrijk, gebouw de Reijer. Voordat de woning is gekocht, is er navraag gedaan over het bestemmingsplan. Toen is er verteld dat er maximaal vier hoog gebouwd mag worden bij 't Ronde Sant. Als reclamant destijds hadden geweten had dat er mogelijk een grote flat van zeven verdiepingen hoog gebouwd gaat worden had reclamant de woning niet gekocht;
- 10.7 Reclamant maakt zich ook zorgen om eventuele waardevermindering van de woning naar aanleiding van dit plan;
- 10.8 Uit de bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegde zonnestudies blijkt dat de woning en met name de zonnepanelen een deel van het jaar, een deel van de dag in de schaduw komt te liggen. Dat zal leiden tot verminderde opbrengst van de zonnepanelen, terwijl de aangekochte woning een EPC norm van 0,0 heeft.

Beantwoording

- 10.1 Na het voorontwerpbestemmingsplan is de hoogte van het woongebouw al verlaagd van 32 meter naar 23 meter. Bij het vast te stellen bestemmingsplan is deze verder verlaagd naar maximaal 20 meter. Voor

- dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief. De leefbaarheid en het welzijn van omwonenden blijft gewaarborgd, waarbij ook de belangen van de initiatiefnemer (en daarmee toekomstig zorgbehoevenden en woningzoekenden) in stand blijven. Voor dit antwoord verwijzen wij ook naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 10.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 10.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezonning;
- 10.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4 (verkeer) en paragraaf 3.5 (parkeren). Daarnaast spreekt reclamant uit dat er wordt gevreesd voor overlast. Onduidelijk is waar dat uit blijkt;
- 10.5 Het plan is na de terinzagelegging van het voorontwerp al aangepast. Ook na het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder de hoogte en het bouwvlak. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;
- 10.6 Op basis van het geldende bestemmingsplan mag 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. Dat reclamant niets wist van de plannen in 't Ronde Sant kan kloppen. De koop van de woning heeft in dat geval plaats gevonden voordat er een principeverzoek bij het college is ingediend;
- 10.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 3.7;
- 10.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Bezonning en Planschade, paragrafen 3.3 en 3.7;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 11

- 11.1 Dat de bewoners rondom het Ronde Sant niet blij worden van de plannen is duidelijk volgens reclamant. Ook de reclamant is hier niet heel enthousiast over. Middels de gemaakte aanpassingen na de inspraaksessies is het plan echter wel een stuk acceptabeler geworden. Vooral het feit dat het pand op meer afstand van onze woning gebouwd zal worden is een verbetering;
- 11.2 Dat het gebouw achter het huis van reclamant van één naar vier verdiepingen gaat tast het toekomstig woongenot echter nog steeds aan. Effecten daarvan zijn onder andere meer inkijk;
- 11.3 Er is minder direct zonlicht en zonnepanelen brengen minder op;
- 11.4 Daarnaast is ook de duur van het project een groot punt van zorg. Reclamant geeft aan tijdens de sloop en bouw heel lang last te hebben van lawaai, rommel, stof en parkeeroverlast. Voor een meer gedetailleerdere opsomming van de bezwaarpunten van de reclamant wordt verwezen naar de bijlage "Bezwaar voorontwerp bestemmingsplan 't Ronde Sant";
- 11.5 Zoals aangegeven is het aangepaste plan een stuk acceptabeler geworden volgens reclamant. Wel wil de reclamant heel graag meedenken over de invulling van de groenstrook aan hun kant van het perceel van 't Ronde Sant. Een mooie, volle en hoge groenstrook bestaande uit struiken en bomen kan een deel van de bezwaren verder verminderen. Daarnaast zal er vanuit het perspectief van de reclamant gezien achter de groenstrook nog een schutting of iets dergelijks kunnen komen om het licht van koplampen nog beter buiten te houden;

- 11.6 De maximale hoogtes van de diverse bouwblokken zijn 12, 15 en 23 meter. Per bouwblok komt dat neer op respectievelijk op 4, 3,75 en 3,3 meter per verdieping volgens reclamant. Hierbij het dringende verzoek om zo laag mogelijk te bouwen en niet het maximum op te zoeken;
- 11.7 Door de plannen zal reclamant forse schade ondervinden op het gebied van woongenot, rust, geluid, opbrengst zonnepanelen en de waarde van het huis;
- 11.8 Mogelijk heeft de sloop en bouw zo dicht bij het huis van de reclamant ook gevolgen voor de constructie van het huis. Reclamant verzoekt de gemeente derhalve dringend om voor aanvang van de eerste werkzaamheden een onafhankelijke partij het huis, en de overige huizen in de straat, te laten beoordelen op bouwkundige staat;
- 11.9 Tot slot verwacht reclamant van de gemeente een ruimhartige regeling betreffende planschade / nadeelcompensatie voor de te ondervinden overlast, eventuele schade aan het huis / eigendom en waardevermindering van ons huis.

Beantwoording

- 11.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 11.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 11.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.3 en 3.7, Bezonning en Planschade;
- 11.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Leefbaarheid, paragraaf 3.6.1. Ook verwijzen we naar de beantwoording zoals die is opgenomen in de Nota inspraak en overleg, die als bijlage 10 bij de plantoelichting is opgenomen. Reclamant heeft een persoonlijk bericht ontvangen, welk nummer in de nota van toepassing is op reclamant;
- 11.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 11.6 De maten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn maximale bouwhoogten. In de praktijk kan het betekenen dat men lager gaat bouwen. Bij de verdere uitwerking van de plannen, proberen initiatiefnemers de bouwhoogte zo laag mogelijk te houden, waarbij ze in ieder geval altijd binnen de maximale bouwhoogte moeten blijven. Daarnaast is de maximum bouwhoogte van het woongebouw verlaagd van 23 naar 20 meter;
- 11.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.3 en 3.6, Privacy, Bezonning en Leefbaarheid;
- 11.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7.2, Planschade;
- 11.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 12

- 12.1 Reclamant heeft een woning gekocht in nieuwbouwproject Binnenrijk. In het bestemmingsplan leest reclamant het voornemen om vlak naast het adres een gebouw met 7 woonlagen (23 meter hoog) te bouwen met 120 zorgwoningen en 60 sociale huurwoningen. Op 22-6-2023 heeft reclamant een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan met zijn of haar bezwaren. Het aangepaste bestemmingsplan neemt deze bezwaren niet weg. Ondanks dat de woontoren in het nieuwe plan is verlaagd van 10 naar 7 woonlagen (32 → 23m hoog) volgt uit de bezonningsstudie dat de woning van reclamant in de zomermaanden tussen maart/september in de schaduw van de woontoren komt te liggen. Dit zal naar verwachting leiden tot verslechterd uitzicht;
- 12.2 Minder natuurlijk zoninval komt in de woning;

- 12.3 Minder opbrengsten van zonnepanelen;
- 12.4 Minder zonuren in de tuin. Indien gemeente het huidige bestemmingsplan van 't Ronde Sant onveranderd door laten gaan, verzoekt de reclamant dat gemeente een grondige beoordeling doen om vast te stellen wat de gevolgen voor de waarde van de woning zijn en hierover de reclamant over te informeren. Ook vraagt de reclamant om een financiële compensatie voor het eventuele verlies aan waarde van de woning;
- 12.5 Naast de financiële gevolgen, vreest reclamant ook voor gevolgen ten aanzien van veiligheid, leefbaarheid en het woongenot. In de nota (b_NL.IMRO.0597.BP2023Hdegroothof1-OW01_Bijlage10..d13102023.pdf) erkent u dat de geplande hoogbouw leidt tot een permanent hogere verkeersintensiteit. Ondanks dat gemeente aangeeft dat de Hugo de Grootlaan hierop berekend is, is dit niet wenselijk in een rustige wijk waar reclamant de kinderen veilig wil laten opgroeien;
- 12.6 De bouw van het nieuwe complex 't Ronde Sant gaat naar verwachting meerdere jaren hinder veroorzaken. Zoals geluidsoverlast, trillingen, afval en (fijn)stof dat geproduceerd wordt bij de sloop- en bouwwerkzaamheden. Vanwege de verslechterde luchtkwaliteit zal reclamant gedurende deze tijd met gesloten ramen en deuren moeten leven. Dit is niet goed voor de gezondheid. Daarnaast leidt de geproduceerde geluid en trillingen tot verstoringen voor thuiswerkende bewoners of mensen die overdag slaap nodig hebben;
- 12.7 De hoge woontoren tast de privacy aan, omdat het nog steeds kan leiden tot inblik in de woning en/of tuin van de reclamant. Dit leidt tot gevoelens van ongemak en onveiligheid;
- 12.8 Gezien deze argumenten verzoekt reclamant gemeente om het bestemmingsplan 't Ronde Sant te herzien en de voorgestelde (hoog)bouw te heroverwegen. Er wordt gevraagd om een plan te ontwikkelen dat beter past bij de rustige uitstraling en het karakter van de huidige woonwijk. Het is volgens reclamant belangrijk om rekening te houden met de belangen en welzijn van de huidige bewoners, die hebben gekozen voor deze wijk vanwege de rust en leefbaarheid.

Beantwoording

- 12.1 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 12.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezonning. In maart en september is in de nieuwe situatie pas sprake van schaduwval, op het moment dat ook de zon onder gaat. Uit de bezonningsstudie blijkt bovendien dat de woning van reclamant geen schaduwval ondervindt van de ontwikkeling;
- 12.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade. In maart en september is in de nieuwe situatie pas sprake van schaduwval, op het moment dat ook de zon onder gaat. Uit de bezonningsstudie blijkt bovendien dat de woning van reclamant geen schaduwval ondervindt van de ontwikkeling;
- 12.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.3 en 3.7, Bezonning en Planschade. In maart en september is in de nieuwe situatie pas sprake van schaduwval, op het moment dat ook de zon onder gaat. Uit de bezonningsstudie blijkt bovendien dat de woning van reclamant geen schaduwval ondervindt van de ontwikkeling;
- 12.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid. Voor het overige is de reactie ter kennisgeving aangenomen;
- 12.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 12.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 12.8 Het plan is na de terinzagelegging van het voorontwerp aangepast. Ook na het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder de hoogte en het bouwvlak. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast. Ook nemen we in paragraaf 4.12 van de plantoelichting op dat aan de 'lichte' TNO-norm wordt voldaan bij de realisatie van het plan.

Zienswijze 13

- 13.1 Reclamant geeft aan kennis te hebben genomen van het ontwerp bestemmingsplan van 't Ronde Sant. Zij zijn bij alle bijeenkomsten ter inzage van het voorontwerp bestemmingsplan aanwezig geweest. Hieruit zijn gelukkig diverse aanpassingen gedaan naar aanleiding van de bezwaren van reclamant. Het is heel fijn dat aan een groot deel van de zorgen gehoor wordt gegeven. Maar reclamant is nog niet helemaal tevreden. Reclamant heeft het vermoeden dat het helemaal tegenhouden niet gaat lukken, maar reclamant wil dan in ieder geval het beste ervan maken;
- 13.2 Aan de zijde van de reclamant is het de bedoeling om het pand uit te bereiden met een extra woonlaag. Het plan om het pand ook veel dichterbij te halen is gelukkig in de laatste tekening aangepast. Maar toch maakt reclamant met de extra verdiepingen zich zorgen over de extra inkijk in de tuin, woon- en slaapkamer. Er staat nu vaak iemand voor het raam en dat maakt het dat reclamant niet ontspannen op de bank zit. Ook veroorzaakt dit bij de kinderen een angstgevoel. De gordijnen gaan dan vroeg dicht, zodat reclamant niet in de kijker zit. Niet echt een fijn woongevoel. Dit wordt meer wanneer er meer mensen worden geplaatst;
- 13.3 De lichtinval in de woning wordt straks ernstig belemmerd door de nieuwbouw. Reclamant kan ook na de verplaatsing in het ontwerpbestemmingsplan geen lucht meer zien als niet direct aan het raam wordt gezeten. Dit heeft negatief effect op de reclamant. Het is niet alleen de extra verdieping, maar ook een liftschaft en klimaatinstallaties. En natuurlijk in de verte een gigantische flat;
- 13.4 Volgens de laatste wijziging komen er aan de zijde van de Stevinstraat de parkeerplaatsen. Dit betekent dat er veel in- en uitrijden is aan de Hugo de Grootlaan. Wat al niet zo'n fijne situatie geeft. Hierbij verwacht reclamant veel overlast van het in- en uitrijden, de koplampen die naar binnen schijnen, maar ook van hangjeugd;
- 13.5 Deze parkeerplaats wordt een ideale donkere plek om te hangen en bijvoorbeeld drugs te dealen;
- 13.6 Reclamant zou het fijn vinden als deze parkeerplaatsen aan de andere zijde komen. En aan 'hun' zijde de wandeltuin te doen. Dit geeft vele verbeterpunten zoals de aanrijroute voor de vrachtwagen wordt makkelijker door bredere bochten, er is meer ruimte voor parkeren beschikbaar, de tuin wordt beter af geschermd om te voorkomen dat bewoners gaan dwalen en de huurders van de flat hoeven niet over het hele terrein te lopen. Omdat de Hugo de Grootlaan bij de nieuwe oprit breder en overzichtelijker is, is er mogelijk ook kans om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het is eventueel wel een optie een enkele parkeerplaats te maken voor de medewerkers van Aafje, maar doe dit dan met een slagboom. Zodat er geen ongewenst publiek komt;
- 13.7 De huidige parkeerplaatsen links en rechts van de Hugo de Grootlaan vormen in de huidige situatie een groot gevaar voor de veiligheid. Er wordt geen gehoor gegeven aan de punten waar het verboden te parkeren is. Doordat auto's vlak bij de bocht staan is het zicht belemmerd. En wordt het vrijwel eenrichtingverkeer. Denk hierbij aan de vele kinderen hier in de wijk. Het punt is een oversteekplaats voor alle naar schoolgaande kinderen. En levensgevaarlijk! 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. Straks met al het bouwverkeer wordt dit alleen maar erger. Reclamant stelt voor dat deze weg helemaal verboden te parkeren wordt. Het is een verademing als er geen auto's staan en heb je alle zicht op de weg/straat. Misschien is het plaatsen van een zebrapad, welke het bewustzijn van het oversteekpunt vergroot, een goed idee;
- 13.8 Hierboven benoemen reclamant 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 volgens reclamant. De bandensporen staan regelmatig in het grasveld aan de overkant. Er staat een lantaarnpaal, waarbij het een wonder is dat die nog niet omligt. Daarnaast ervaart reclamant hier iedere ochtend

- geluidsoverlast van. Hier is al eerder een onderzoek naar gedaan. Het geluid is boven de norm. En ze komen steeds vroeger. Het zal, net als met de parkeerplaatsen, fijn zijn als het laden en lossen via de andere kant kan worden gedaan. Hierdoor heeft de chauffeur een fijnere locatie. En hebben niet alleen wij, maar ook de patiënten van Aafje aan deze kant 's morgens geen geluidsoverlast;
- 13.9 In het nieuwe plan is een mooie loopbrug opgenomen. Om van het ene naar het andere pand te kunnen lopen. Deze is geheel van glas. Is er hierbij 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. Hoe is dit straks met die hele loopbrug? En dan heeft reclamant het nog niet over het continue heen en weer lopen van personeel, bezoekers en patiënten. Deze gaat reclamant ook heel de dag op en neer zien lopen. Of gaan ze vanuit daar ook gezellig naar onze tuintjes staan staren?;
- 13.10 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 weg. Nu is er net op het rijtje een huis verkocht voor een nog redelijke prijs, maar hoe is dat straks met de bouwput in de achtertuin of als het gebouw er staat? Reclamant zal ook zeker een beroep gaan doen op de planschade;
- 13.11 Voordat het nieuwe Ronde Sant er staat zit reclamant eerst minimaal zes jaar in een bouwput. Dit gaat niet alleen zes jaar lang voor geluidsoverlast zorgen. Maar ook voor veel stoffen. Met de bouw van het Binnenrijk ervaart reclamant 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 vijf min later zit hij weer onder het stof. Een wekker zal niet meer hoeven gezet, want reclamant wordt vanzelf uit ons bed getrild. Slaap en woongenot zal hierdoor ver te zoeken zijn. Reclamant maakt zich dan ook zorgen om hun mentale gezondheid als zo'n lange tijd in de bouw moeten zitten. Maar ook voor de medewerkers van Aafje en de patiënten. Er wordt nu "bewust" voor een langere bouwperiode gekozen om alles te faciliteren en de patiënten niet te hoeven blijven verhuizen. Maar wat gaat dagelijks in deze herrie zitten met ze doen? Verder eist reclamant dat er gebruik gemaakt wordt van het boren van de fundatie in plaats van heipalen. Dit zal de schade aan onze woning en de geluidsoverlast verminderen. Daarnaast gaat reclamant ervan uit dat er een opname wordt gedaan van de woning van voor en na de bouw, mocht er schade komen;
- 13.12 Wanneer er een akkoord is vanuit de raad, wilt reclamant graag meebeslissen met onder andere de uitstraling van het pand, de groenvoorziening enzovoorts. Dat de reclamant ook in een later stadium goed aangehaakt blijft. Zo eist reclamant een Greenwall aan hun zijde. Deze Greenwall kan dan achter de bestaande begroeiing worden geplaatst en zal de reclamant iets meer privacy geven. Daarnaast verhoogt het onderwerp "groen";
- 13.13 Reclamant wil graag een aanspreekpunt om informatie mee uit te wisselen over de voortgang en eventuele problemen en klachten. Met name hoort reclamant over aankomende werkzaamheden zodat er niet thuis gewerkt hoeft te worden bij tijdelijke herrie. Met de bouw van het Binnenrijk ervaart reclamant al regelmatig geluidsoverlast. Ook worden er regelmatig grote bouwlampen aangelaten. Het is fijn als we dan een aanspreekpunt hebben om dit te melden;
- 13.14 Het is nog niet bekend welk "label" de huurders van de flat krijgen. Voor de veiligheid en leefbaarheid van de wijk wil reclamant de gemeente erop drukken hier een juiste keuze in te maken. De flat staat in een woonwijk vol kinderen, maar ook naast een kinderdagverblijf en kwetsbare ouderen;
- 13.15 Tot slot heeft reclamant nog een mooie plattegrond van het plan ingediend zoals de reclamant het plan nu in deze inzagereactie zich voorstelt.

Beantwoording

- 13.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 13.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.6, Privacy en Leefbaarheid;
- 13.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezoning. De hoogte van het woongebouw is aangepast naar 20 meter en is daarmee minimaal 7 meter lager dan bijvoorbeeld de woontoren daarnaast (Palladio);

- 13.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.4 en 3.6, Verkeer en Leefbaarheid;
- 13.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 13.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.4 en 3.6, Privacy, Verkeer en Leefbaarheid;
- 13.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4, Verkeer. Het toevoegen van een zebrapad bekijken we daarbij ook als eventuele optie;
- 13.8 Het laden en lossen blijft voorzien via de westzijde, wat ook in de bestaande situatie het geval is. Daarbij proberen we een oplossing te zoeken om overlast zo veel als mogelijk te voorkomen. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.4 en 3.6, Privacy, Verkeer en Leefbaarheid;
- 13.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy. Er is overigens geen sprake van een loopbrug;
- 13.10 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 13.11 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.6 en 3.7, Leefbaarheid en Planschade;
- 13.12 Reclamant kan meedenken over de invulling van de groenvoorziening. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 13.13 Vanuit de gemeente is er altijd een (civiel) projectleider beschikbaar om informatie te delen. We denken na over een nieuwsbrief, om de buurt zo goed als mogelijk op de hoogte te houden;
- 13.14 Wooncompas heeft de wens uitgesproken om ouderen te huisvesten. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;
- 13.15 Het plan is na de terinzagelegging van het voorontwerp aangepast. Ook na het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder de hoogte en het bouwvlak. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 14

- 14.1 In het bouwplan wordt een veel hogere bouwhoogte beoogd dan de huidige situatie en het geldende bestemmingsplan. Het ontwerp is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan flink aangepast naar aanleiding van de vele zienswijzen. Hoewel reclamant ontstemd blijft over het plan om nieuwbouw te gaan doen vlak achter de huizen, is met de aanpassing van de afstand ten opzichte van de huizen gehoor gegeven aan een deel van de zorgen van de reclamant. Tevreden is reclamant echter niet, en is nog steeds bezorgd over een aantal punten;
- 14.2 De privacy wordt in het ontwerp nog steeds ernstig aangetast door de bouw van 12 en 15 meter hoog, geplaatst achter de achtertuin van reclamant. Bewoners, medewerkers en bezoekers van de geplande nieuwbouw hebben dus vrij uitzicht in de tuin, woon- en slaapkamer. Dankzij de verplaatsing in het ontwerp is dat iets beter geworden, maar kan verbeterd worden door de hoogte en uitzicht te beperken. Het beperken van de hoogte is volgens reclamant nuttig voor meerdere bezwaren. Verderop worden deze mogelijkheden om de hoogte te beperken besproken;
- 14.3 Het beperken van het uitzicht door bewoners, bezoekers en personeel in 't Ronde Sant is voor reclamant heel belangrijk. Dit kan door middel van de interne indeling, bijvoorbeeld door het uitzicht van de woonkamers niet in onze richting te plaatsen. Het beperken van het zicht met folie op een deel van het glaswerk of het toepassen van vitrage, screens, enzovoort zijn ook opties. Reclamant wordt graag betrokken bij het detail ontwerp voor het beperken van het uitzicht;
- 14.4 De opbrengst van zonnepanelen zal in de winter iets lager zijn. Diezelfde zon zorgt nu voor het 's ochtends opwarmen van onze woonkamer in de winter. Dat gaat dus ook nog eens extra energie kosten. Door de

- verplaatsing in het ontwerp is dit bezwaar grotendeels weggenomen. Wel vindt reclamant dit punt nog steeds relevant, het alsnog beperken van de hoogte zal de situatie aanzienlijk verbeteren;
- 14.5 De lichtinval in de woning wordt ook ernstig belemmerd door de nieuwbouw. Reclamant kan ook na de verplaatsing in het ontwerpbestemmingsplan geen lucht meer zien vanuit de woonkamers. Dit heeft negatief effect op het welbevinden. Naast de aangegeven hoogtes voor de gebouwen waar al veel bezwaar tegen bestaat, wordt daarbovenop nog eens extra hoogte in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In het ontwerp wordt namelijk ruimte gegeven aan extra hoogte ten behoeve van liftschachten, trappenhuizen, de klimaatinstallatie en dergelijke. Als deze boven op het dak komen, wordt de hoogte van het gebouw nog hoger en wordt de lichtinval en kijkhoek nog verder beperkt. Reclamant vindt dat dit zo veel mogelijk moet worden beperkt, bijvoorbeeld door de klimaatregeling in pandig te plaatsen en de lift motor in de kelder te plaatsen. Zie de bijlage met een tekening van de toekomstige kijkhoek en zoninval. Hoe verder de hoogte kan worden beperkt, hoe minder erg de lichtinval wordt beperkt. Het beperken van de hoogte is nuttig voor meerdere bezwaren volgens reclamant. Verderop worden er nog meer mogelijkheden besproken om de hoogte te beperken. De afstand ten opzichte van het huis is nu redelijk, en kan zeker niet verminderd worden. Het heeft de voorkeur om deze nog iets verder weg te plaatsen. Reclamant wordt graag betrokken bij het detail ontwerp voor het beperken van de additionele hoogte;
- 14.6 De maximale hoogtes van 12, 15 en 23 meter zijn niet recht evenredig met het aantal bouwlagen, respectievelijk 3 (4 meter per verdieping), 4 (3,75 meter per verdieping) en 7 (3,3 meter per verdieping) geeft reclamant aan. De hoogte per verdieping van het deel met 3 woonlagen is veruit het hoogst, die van het deel met 4 woonlagen is nauwelijks minder. Het is dan ook de wens om de hoogte zoveel mogelijk te beperken. Dit kan volgens reclamant worden gerealiseerd door een verdieping minder te bouwen en/of de hoogte van iedere bouwlaag te minimaliseren tot het wettelijk minimum;
- 14.7 Omdat het gebouw heel veel glaswerk zal hebben in de gevels en de loopbrug, is er veel kans op langdurig hinderlijke reflecties van zonlicht bij zonsondergang. Reclamant wordt graag betrokken bij het detail ontwerp voor het beperken van reflecties;
- 14.8 De huidige parkeerplaatsen links en rechts van de Hugo de Grootlaan vormen in de huidige situatie een groot gevaar voor de veiligheid van (brom)fietzers en overstekende voetgangers volgens reclamant. Vooral voor kinderen en ouderen is dit een dagelijkse zorg. De doorgang is en blijft zeer smal en onoverzichtelijk. Er is nu al een parkeerverbod welke dagelijks wordt overtreden, dit zal door Binnenrijk en de geplande nieuwbouw alleen maar erger worden. Het geplande sportveldje, de geplande ingang voor de nieuwe locatie van de parkeerplaats, en de inrit voor vrachtauto's gaat de al onveilige situatie nog erger maken. De Hugo de Grootlaan is ter plaatse te smal en onoverzichtelijk. Mogelijk is de situatie te optimaliseren, mede door ons voorstel voor de indeling van het terrein. Reclamant wordt graag betrokken bij het detail ontwerp voor de aansluitende Hugo de Grootlaan en de kruising met de Middenmolendijk. Reclamant denkt dat herinrichting noodzakelijk is om de verkeersoverlast te reduceren en dus de veiligheid te verbeteren. Voorbeelden zijn het aanbrengen van een zebrapad, plaatsen van spiegels, het eventueel afsluiten van een deel van de Hugo de Grootlaan, het ontsluiten van de Middenmolendijk aan de westzijde;
- 14.9 Het ontwerp met de parkeerplaats aan de westzijde en de bewonerstuin op het oosten heeft diverse nadelen op gebied van overlast, bewonersveiligheid en verkeersveiligheid volgens reclamant. Ook de inrit voor vrachtwagens is via deze parkeerplaats. Deze indeling heeft naar de mening van reclamant diverse nadelen voor zowel bewoners als voor de toekomstige bewoners van 't Ronde Sant. Voor de bewoners van de Stevinstraat zal de parkeerplaats tot geluids-, geur- en lichtoverlast leiden. De Hugo de Grootlaan en de parkeerplaats zelf zijn te krap voor de vrachtauto's om fatsoenlijk in- en uit te rijden. De tuin aan de oostzijde is zeer moeilijk besloten te maken, dat leidt tot onveilige situaties van de bewoners van 't Ronde Sant. Door de parkeerplaats en de tuin om te wisselen kunnen deze problemen allemaal beter worden gemaakt volgens reclamant. In het voorstel van de reclamant is de aanrijroute voor de vrachtwagen makkelijker door bredere bochten, is er meer ruimte voor parkeren beschikbaar en is de tuin beter af te schermen om te voorkomen dat bewoners gaan dwalen. Omdat de Hugo de Grootlaan bij de

- nieuwe oprit breder en overzichtelijker is, is het waarschijnlijk ook beter mogelijk om de verkeersveiligheid te verbeteren;
- 14.10 Naast de beperking van de hoogte en het indien mogelijk vergroten van de afstand, wordt het aanzicht van het gebouw en de groenvoorziening dominant voor ons uitzicht. Reclamant wil graag meebeslissen over de groenvoorziening aan de zijde van de Stevinstraat. De huidige bomenrij moet blijven staan om de huidige flora en fauna te behouden, reclamant denkt dat een greenwall als geluids- en zichtafscherming achter die bomen gaat helpen om het hele jaar groen te zien en het geluid vanuit de tuin te beperken. Reclamant geeft tevens aan dat de beschoeiing van de sloot aan de zijde van 't Ronde Sant hard aan vervanging en versteviging toe is. Reclamant wil graag meebeslissen over het aanzicht, kleur en materiaalgebruik van de gevels;
- 14.11 De overlast die zal worden ondervonden tijdens de bouw is onaanvaardbaar groot. Van 2024 tot 2030 in de herrie, stof, afgesloten wegen, bezette parkeerplaatsen door bouwbedrijven, gevaarlijke situaties voor langzaam verkeer en overstekende kinderen. Ondertussen heeft reclamant wel genoeg overlast gehad van de nieuwbouw in de wijk van de afgelopen jaren en op dit moment nog door Binnenrijk. Deze overlast zou enorm beperkt worden door de sloop- en bouwtijd zo kort mogelijk te maken volgens reclamant. Dit moet mogelijk zijn door de bewoners tijdelijk elders te huisvesten, bijvoorbeeld door tijdelijke huisvesting elders in Ridderkerk. De sloop- en bouw kan dan voor het hele project in één keer plaatsvinden. Reclamant denkt dat dit win-win is: lagere kosten, minder verhuizingen van de bewoners en minder lang overlast voor de directe omgeving. Reclamant wil graag een aanspreekpunt om informatie mee uit te wisselen over de voortgang en eventuele problemen en klachten en ook graag over aankomende werkzaamheden zodat er bijvoorbeeld niet thuis gewerkt hoeft te worden bij tijdelijke herrie;
- 14.12 In de projectdocumentatie is geen onderzoek opgenomen om te voldoen aan de vigerende geluids- en trilling normen tijdens de bouwwerkzaamheden. Vooral omdat het hier gaat over een langdurige bouwperiode en de aanwezigheid van een kwetsbare groep mensen in 't Ronde Sant is dat essentieel. Naast het Bouwbesluit kan de gemeente hier ook verantwoordelijkheid nemen en de normen aan te scherpen;
- 14.13 Reclamant verwacht dat er gebruik gemaakt wordt van het boren van de fundatie in plaats van heipalen. Dit zal de schade aan onze huizen beperken en de geluids- en trilling overlast enorm verminderen. Ook voor de bewoners van 't Ronde Sant is dat waarschijnlijk essentieel, als aan de fasegewijze planning wordt vastgehouden. Reclamant vraagt of het zodoende mogelijk is deze manier van werken vast te leggen?;
- 14.14 Reclamant voelt zich erg onzeker over de onduidelijkheid met betrekking tot de beoogde doelgroep voor de sociale woningen. Hoe zit dat met de inspanningsverplichting van Wooncompas om de veiligheid in de buurt, voor de bewoners Aafje en het KDV te waarborgen?;
- 14.15 Met deze bouwplannen zal volgens reclamant de woningen aanzienlijk in waarde gaan dalen. Bovendien is er een reële kans op schade door de werkzaamheden. Waardevermindering zal moeten worden gecompenseerd door middel van een schadevergoeding. Reclamant kon de schade niet voorzien toen het huis gekocht werd, en dus recht op planschade volgens reclamant. Reclamant vraagt hoe dit wordt opgepakt en gewaarborgd;
- 14.16 Reclamant wil de opdrachtgever voorafgaand aan de bouw aansprakelijk stellen voor eventuele schade en willen daarom ook een bouwkundige nulmeting door een onafhankelijke deskundige laten uitvoeren op de kosten van de opdrachtgever. Reclamant vraagt of dit opgenomen kan worden?;
- 14.17 Het lijkt reclamant een goed idee om de participatie over aanzicht, terreinindeling, groenvoorziening samen met het personeel van 't Ronde Sant te doen. Reclamant heeft diverse mensen daar gesproken die het volledig eens zijn met een deel van de bezwaren en de daarbij behorende alternatieven.

Beantwoording

- 14.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 14.2 De hoogte van het zorggebouw wijzigt niet. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.6, Privacy en Leefbaarheid;

- 14.3 De voorstellen die reclamant voorstelt, zijn denkbaar. Bij de verdere uitwerking mag reclamant meedenken over het waarborgen van de privacy. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 14.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.3 en 3.7, Privacy, Bezinning en Planschade;
- 14.5 De hoogte van het zorggebouw wijzigt niet. Het klopt dat de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte is bedoeld voor de (zorg)woningen. In de regels zijn aanvullend algemene bouwregels (artikel 9.1) opgenomen, waaronder men beperkt en onder voorwaarden mag afwijken van die hoogte. Dat geldt onder andere voor een liftkoker. Dit bestemmingsplan is nog niet op detailniveau, waardoor onduidelijk is waar de liftkoker ongeveer komt. Uiteraard kan reclamant wel een planschadeverzoek kunnen indienen. Voor planschade verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 3.7. Met betrekking tot lichtinval verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezinning;
- 14.6 De maten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn maximale bouwhoogten. In de praktijk kan het betekenen dat men lager gaat bouwen. Bij de verdere uitwerking van de plannen, proberen initiatiefnemers de bouwhoogte zo laag mogelijk te houden, waarbij ze in ieder geval altijd binnen de maximale bouwhoogte moeten blijven. De bouwhoogte van het woongebouw van Wooncompas is overigens verlaagd van 23 naar 20 meter;
- 14.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy. Er is overigens geen sprake van een loopbrug;
- 14.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4, Verkeer. De genoemde voorbeelden bekijken we daarbij ook als eventuele optie;
- 14.9 Het laden en lossen blijft voorzien via de westzijde, wat ook in de bestaande situatie het geval is. Daarbij proberen we een oplossing te zoeken om overlast zo veel als mogelijk te voorkomen. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.4 en 3.6, Privacy, Verkeer en Leefbaarheid;
- 14.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 14.11 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.6 en 3.7, Leefbaarheid en Planschade. Het tijdelijk huisvesten van de huidige bewoners op een andere locatie in Ridderkerk is op dit moment niet aan de orde. De ruimte is niet beschikbaar en daarnaast financieel niet haalbaar, gezien alle (verhuis)kosten die daarbij komen kijken;
- 14.12 Bouwwerkzaamheden maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderzoek naar beide is dan ook nog niet nodig. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 14.13 Zodra bekend is op welke manier de initiatiefnemer wil gaan heien, volgt hier communicatie over. Het bestemmingsplan gaat over bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een aan te vragen vergunning gaat verder in op de detail, waarbij de aanvraag moet passen binnen het bestemmingsplan. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 14.14 Wooncompas heeft de wens uitgesproken om ouderen te huisvesten. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief. Wooncompas heeft dezelfde verplichting als een ieder, waarbij veiligheid een belangrijk aspect is;
- 14.15 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 14.16 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 14.17 Aafje heeft een bureau ingeschakeld om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Intern maken zij keuzes in het betrekken van het eigen personeel. De gemeente is geen partij of personeel van Aafje aanwezig kan zijn bij de participatie. Uiteraard staat het Aafje vrij hen erbij te betrekken;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 15

- 15.1 In het bouwplan wordt een veel hogere bouwhoogte beoogd dan de huidige situatie en het geldende bestemmingsplan. Het ontwerp is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan flink aangepast naar aanleiding van de vele zienswijzen. Hoewel reclamant ontstemt blijft over het plan om nieuwbouw te gaan doen vlak achter het huis, is met de aanpassing van de afstand ten opzichte van het huis gehoor gegeven aan een deel van de zorgen. Tevreden is reclamant echter niet, en is nog steeds bezorgd over een aantal punten. In onderstaande opsomming geeft reclamant aan welke aanpassingen doorgevoerd zouden willen zien worden;
- 15.2 De privacy wordt in het ontwerp nog steeds ernstig aangetast door de bouw van 15 meter hoog, geplaatst schuin achter de achtertuin van reclamant. Bewoners, medewerkers en bezoekers van de geplande nieuwbouw hebben dus vrij uitzicht in de tuin, woon- en slaapkamer. Dankzij de verplaatsing in het ontwerp is dat iets beter geworden, maar kan verbeterd worden door de hoogte en uitzicht te beperken. Het beperken van het uitzicht door bewoners, bezoekers en personeel in 't Ronde Sant is voor ons heel belangrijk;
- 15.3 De opbrengst van zonnepanelen zal in de winter iets lager zijn. Diezelfde zon zorgt nu voor het 's ochtends opwarmen van de woonkamer in de winter. Dat gaat dus ook nog eens extra energie kosten. Door de verplaatsing in het ontwerp is dit bezwaar grotendeels weggenomen;
- 15.4 De lichtinval in de woning wordt ook ernstig belemmerd door de nieuwbouw volgens reclamant. Ook na de verplaatsing in het ontwerp bestemmingsplan minder lucht zien vanuit onze woonkamer. De liftschachten, trappenhuizen, de klimaatinstallatie en dergelijke maken dit mogelijk nog erger. Als deze boven op het dak komen, wordt de hoogte van het gebouw nog hoger en wordt de lichtinval en kijkhoek nog verder beperkt. De afstand ten opzichte van het huis is nu redelijk, en kan zeker niet verminderd worden, liever nog iets verder als dat kan;
- 15.5 De maximale hoogtes van 12, 15 en 23 meter zijn niet recht evenredig met het aantal bouwlagen, respectievelijk 3 (4 meter per verdieping), 4 (3,75 meter per verdieping) en 7 (3,3 meter per verdieping). De hoogte per verdieping van het deel met 3 woonlagen is veruit het hoogst, die van het deel met 4 woonlagen is nauwelijks minder. Het is de uitdrukkelijke wens om de hoogte zoveel mogelijk te beperken. Een verdieping minder bouwen zou het beste zijn, de hoogte van iedere bouwlaag minimaliseren tot het wettelijk minimum is ook mogelijk volgens reclamant;
- 15.6 Omdat het gebouw heel veel glaswerk zal hebben in de gevels is er kans op hinderlijke reflecties van zonlicht bij zonsondergang volgens reclamant;
- 15.7 De huidige parkeerplaatsen links en rechts van de Hugo de Grootlaan vormen in de huidige situatie een groot gevaar voor de veiligheid van (brom)fietsers en overstekende voetgangers. Vooral voor kinderen en ouderen is dit een dagelijkse zorg. De doorgang is en blijft zeer smal en onoverzichtelijk. Er is nu al een parkeerverbod welke dagelijks wordt overtreden, dit zal door Binnenrijk en de geplande nieuwbouw alleen maar erger worden. Het geplande sportveldje, de geplande ingang voor de nieuwe locatie van de parkeerplaats, en de inrit voor vrachtauto's gaat de al onveilige situatie nog erger maken. De Hugo de Grootlaan is ter plaatse te smal en onoverzichtelijk. Mogelijk is de situatie te optimaliseren, mede door het voorstel van reclamant voor de indeling van het terrein;
- 15.8 Het ontwerp met de parkeerplaats aan de westzijde en de bewonerstuin op het oosten heeft diverse nadelen op gebied van overlast, bewonersveiligheid en verkeersveiligheid volgens reclamant. Ook de inrit voor vrachtwagens is via deze parkeerplaats. Deze indeling heeft naar de mening van reclamant diverse nadelen voor zowel ons als voor de toekomstige bewoners van 't Ronde Sant. De geplande parkeerplaats zal tot geluids-, geur- en lichtoverlast leiden. De Hugo de Grootlaan en de parkeerplaats zelf zijn te krap voor de vrachtauto's om fatsoenlijk in- en uit te rijden. De tuin aan de oostzijde is zeer moeilijk besloten te maken, dat leidt tot onveilige situaties van de bewoners van 't Ronde Sant volgens reclamant;

- 15.9 Door de parkeerplaats en de tuin om te wisselen kunnen deze problemen allemaal beter worden gemaakt. De aanrijroute voor de vrachtwagen wordt makkelijker door bredere bochten, er is meer ruimte voor parkeren beschikbaar en is de tuin beter af te schermen om te voorkomen dat bewoners gaan dwalen. Omdat de Hugo de Grootlaan bij de nieuwe oprit breder en overzichtelijker is, is het waarschijnlijk ook beter mogelijk om de verkeersveiligheid te verbeteren;
- 15.10 Naast de beperking van de hoogte en het indien mogelijk het vergroten van de afstand, wordt het aanzicht van het gebouw en de groenvoorziening dominant voor het uitzicht. Reclamant wil graag meebeslissen over de groenvoorziening aan de zijde van de Stevinstraat en Erasmuspark. De huidige bomenrij moet blijven staan. Verder lijkt een Greenwall als geluids- en zichtafscherming achter die bomen een goed plan om het hele jaar groen te zien en het geluid vanuit de tuin te beperken. Reclamant geeft graag aan dat de beschoeiing van de sloot aan de zijde van 't Ronde Sant hard aan vervanging en versteviging toe is en er een dode boom staat aan de noordwestelijke zijde;
- 15.11 De overlast die reclamant zal ondervinden tijdens de bouw is onaanvaardbaar groot volgens de reclamant. Van 2024 tot 2030 in de herrie, stof, afgesloten wegen, bezette parkeerplaatsen door bouwbedrijven, gevaarlijke situaties voor langzaam verkeer en overstekende kinderen. Ondertussen is er genoeg overlast geweest van de nieuwbouw in de wijk van de afgelopen jaren en op dit moment nog door Binnenrijk volgens reclamant;
- 15.12 Deze overlast zou enorm beperkt worden door de sloop- en bouwtijd zo kort mogelijk te maken. Dit moet mogelijk zijn door de bewoners tijdelijk elders te huisvesten, bijvoorbeeld door tijdelijke huisvesting elders in Ridderkerk. De sloop- en bouw kan dan voor het hele project in één keer plaatsvinden. Reclamant denkt dat dit win-win is: lagere kosten, minder verhuizingen van de bewoners en minder lang overlast voor de directe omgeving;
- 15.13 Reclamant eist dat er gebruik gemaakt wordt van het boren van de fundatie in plaats van heipalen. Dit zal de schade aan het huis beperken en de geluids- en trilling overlast enorm verminderen. Reclamant vraagt hoe dit zeker gesteld kan worden tijdens de uitvoering?;
- 15.14 Met deze bouwplannen zal volgens reclamant de woning aanzienlijk in waarde gaan dalen. Bovendien is er een reële kans op schade door de werkzaamheden. Waardevermindering zal moeten worden gecompenseerd door middel van een schadevergoeding vindt reclamant. Schade kon niet worden toen het huis is gekocht, en volgens reclamant is er daarom recht op planschade;
- 15.15 Reclamant wil de opdrachtgever voorafgaand aan de bouw aansprakelijk stellen voor eventuele schade en wenst daarom ook een bouwkundige nulmeting door een onafhankelijke deskundige te laten uitvoeren op de kosten van de opdrachtgever;

Beantwoording

- 15.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 15.2 De hoogte van het zorggebouw wijzigt niet. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.6, Privacy en Leefbaarheid;
- 15.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.3 en 3.7, Privacy, Bezinning en Planschade;
- 15.4 De hoogte van het zorggebouw wijzigt niet. Het klopt dat de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte is bedoeld voor de (zorg)woningen. In de regels zijn aanvullend algemene bouwregels (artikel 9.1) opgenomen, waaronder men beperkt en onder voorwaarden mag afwijken van die hoogte. Dat geldt onder andere voor een liftkoker, waarbij een maximum aantal m2 is opgenomen, in dit geval 1 m2. Dit bestemmingsplan is nog niet op detailniveau, waardoor onduidelijk is waar de liftkoker ongeveer komt. Uiteraard kan reclamant wel een planschadeverzoek kunnen indienen. Voor planschade verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Planschade, paragraaf 3.7. Met betrekking tot lichtinval verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezinning;
- 15.5 De maten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn maximale bouwhoogten. In de praktijk kan het betekenen dat men lager gaat bouwen. Bij de verdere uitwerking van de plannen, proberen

- initiatiefnemers de bouwhoogte zo laag mogelijk te houden, waarbij ze in ieder geval altijd binnen de maximale bouwhoogte moeten blijven. De bouwhoogte van het woongebouw van Wooncompas is overigens verlaagd van 23 naar 20 meter;
- 15.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 15.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4, Verkeer;
- 15.8 Het laden en lossen blijft voorzien via de westzijde, wat ook in de bestaande situatie het geval is. Daarbij proberen we een oplossing te zoeken om overlast zo veel als mogelijk te voorkomen. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.4 en 3.6, Privacy, Verkeer en Leefbaarheid;
- 15.9 Het laden en lossen blijft voorzien via de westzijde, wat ook in de bestaande situatie het geval is. Daarbij proberen we een oplossing te zoeken om overlast zo veel als mogelijk te voorkomen. Voor het overige antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.4 en 3.6, Privacy, Verkeer en Leefbaarheid;
- 15.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 15.11 Bouwwerkzaamheden maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderzoek naar beide is dan ook nog niet nodig. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 15.12 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.6 en 3.7, Leefbaarheid en Planschade. Het tijdelijk huisvesten van de huidige bewoners op een andere locatie in Ridderkerk is op dit moment niet aan de orde. De ruimte is niet beschikbaar en daarnaast financieel niet haalbaar, gezien alle (verhuis)kosten die daarbij komen kijken;
- 15.13 Zodra bekend is op welke manier de initiatiefnemer wil gaan heien, volgt hier communicatie over. Het bestemmingsplan gaat over bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een aan te vragen vergunning gaat verder in op de detail, waarbij de aanvraag moet passen binnen het bestemmingsplan. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 15.14 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 15.15 Aafje heeft een bureau ingeschakeld om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Intern maken zij keuzes in het betrekken van het eigen personeel. De gemeente is geen partij of personeel van Aafje aanwezig kan zijn bij de participatie. Uiteraard staat het Aafje vrij hen erbij te betrekken;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 16

- 16.1 In het huidige bouwplan wordt er een hogere bouwhoogte beoogd dan de huidige situatie en het geldende bestemmingsplan. Het ontwerp is al enigszins aangepast naar aanleiding van de vele zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan. Er is deels gehoor gegeven aan de zorgen van reclamant, door de afstand tussen de nieuwbouw en de achtertuin te verruimen, maar daarmee zijn de zorgen nog niet geheel verdwenen;
- 16.2 In het laatst aangepaste ontwerp ziet reclamant de parkeerplaats grenzen aan de achtertuin (westzijde). Dit baart reclamant grote zorgen gezien het geluidsoverlast van startende en draaiende motoren, dichtslaan van deuren, toeteren, jeugd die in de auto's zitten, hard muziek aan hebben/ hard praten en de uitlaatgassen. De criminaliteit bv. het dealen van drugs gebeurt met grote regelmaat op parkeerplaatsen en dit is niet wat reclamant "in" onze achtertuin wil. De parkeerplaatsen aan de westzijde is voor reclamant echt een NO-GO. Reclamant hoopt dan ook dat gemeente serieus gaat overwegen om de parkeerplaatsen te realiseren aan de oostzijde. Dit zal dan hoogstwaarschijnlijk betekenen dat de

- wandeltuin van de bewoners van 't Ronde Sant aan de westzijde zal komen. Hiermee worden er in de ogen van reclamant 2 vliegen in 1 klap geslagen, reclamant is van de parkeerplaatsen af en de bewoners van 't Ronde Sant kunnen in alle rust wandelen en genieten van "hun" achtertuin, zonder enige kans op inbreuk van de privacywet en ongewenste prikkels van buitenaf;
- 16.3 Ook na de aanpassing om de nieuwbouw naar achteren te verplaatsen zal reclamant beduidend minder lichtinval in de woon- en slaapkamer hebben. En de zon die de woonkamer verwarmd zal deels verdwijnen en dat is voor reclamant een groot nadeel. Reclamant vindt het zeer wenselijk en hoopt dan ook dat er maximaal 3 woonlagen zullen komen;
- 16.4 Zoals het bouwtraject er nu uit ziet zal reclamant zeker 5 jaar in de herrie en stof zitten van de bouw. Rustig genieten in de tuin zit er de komende jaren niet in volgens reclamant. De slaapkamer bevindt zich ook aan de kant van 't Ronde Sant, waardoor reclamant dus heel wat jaren vroeg gewekt zal worden door allerlei bouwgeluiden. Reclamant vraagt of er niet naar mogelijkheden gezocht kunnen worden om de overlast van de bouw te verkorten? En anders zou het Aafje en Wooncompas sieren als zij hier een vergoeding voor uit gaan keren volgens reclamant. En dan de drukte in de straat doordat parkeerplaatsen tijdens de bouw verdwenen zijn of vol staan met auto's van de bouwlieden, bedrijven, enzovoorts;
- 16.5 Reclamant hoopt dat de bewoners van de Stevinstraat betrokken zullen worden in de details van de bouw. Ze willen graag meedenken over bijvoorbeeld een greenwall, kleur van de verf en stenen gevel nieuwbouw. Reclamant vraagt om de bestaande bomen alstublieft te laten staan. De beschoeiing is slecht maar daar kan een nieuwe voor geplaatst worden, zodat er geen kans op verzakken van de grond is;
- 16.6 Verder zal de waarde van de huizen verminderen door deze nieuwbouw gezien er veel minder privacy is volgens reclamant. De WOZ waarde kan dus met een behoorlijk percentage verlaagd worden voor de woningen aan de Stevinstraat;
- 16.7 Tenslotte maakt reclamant zich grote zorgen over wie of wat er in het appartementencomplex zal komen wonen. Reclamant vraagt of daar al duidelijkheid over is. Reclamant genieten van de rust in deze buurt en dat wil reclamant graag zo houden!;
- 16.8 Reclamant begrijpt heel goed dat er voor de bewoners van 't Ronde Sant iets nieuws moet komen en willen hier best tot een bepaalde hoogte in meegaan. Als het alleen om de bouw van het complex van Aafje zou gaan, dan was het waarschijnlijk niet zo moeilijk geweest voor reclamant. Reclamant hoopt dat er vanuit de gemeente, Aafje en Wooncompas heel goed geluisterd gaat worden naar de bezwaren en hopen op een goede afloop waar iedereen vrede mee heeft.

Beantwoording

- 16.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 16.2 De hoogte van het zorggebouw wijzigt niet. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.6, Privacy en Leefbaarheid;
- 16.3 De hoogte van het zorggebouw wijzigt niet. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.3 en 3.7, Privacy, Bezinning en Planschade;
- 16.4 Aafje en Wooncompas spannen zich in om zo snel mogelijk te bouwen. Bouwwerkzaamheden maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 16.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 16.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.7, Privacy en Planschade;
- 16.7 Wooncompas heeft de wens uitgesproken om ouderen te huisvesten. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;
- 16.8 De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 17

- 17.1 Reclamant vindt nog steeds dat de Wooncompasflat niet in het project 't Ronde Sant past. Het staat te dicht op de flat Palladio. Hierdoor komt het wooncomfort, privacy en uitzicht sterk onder druk te staan;
- 17.2 Volgens reclamant zijn er veel gedupeerde die de indruk hebben dat er veel druk wordt uitgeoefend om de flat te bouwen als compensatie voor het verpleeghuis dat 50 jaar te vroeg gesloopt moet worden door verandering van wetgeving. De bewoners van Palladio willen niet voor deze strop opdraaien, en het plan zonder wooncompasflat;
- 17.3 Er zijn nog veel meer redenen om van de flat af te zien. (ruimte parkeren en groen) Handreiking mobiliteitsaanpak moet er zelfs bij te pas komen om de parkeerdruk 116 stuks aan te kunnen, een flink deel komt in de openbare ruimte. Hugo de Grootlaan krijgt 50 insteek parkeerplaatsen langs de weg naar school en sport deze zijn onveilig omdat de auto's achteruit de weg op komen. Dit gebied is gewoon te vol en dan nog die flat die geeft 70 auto's. Dan komen er nog 67 parkeerplaatsen bij in een doodlopende straat achter de tuinen van de Stevinstraat;
- 17.4 JAMMER voor de dementen bewoners raampje open kan niet meer??
- 17.5 JAMMER voor de tuinen van de Stevinstraat STIKSTOF-FOXIDEN ??
- 17.6 JAMMER voor het kinderdag verblijf lijkt reclamant niet zo gezond??
- 17.7 Parkeerstrook wordt niet groen, maar grastegels. Die geven 60% betonzicht.
- 17.8 Het gemeentelijk groenplan wordt niet gehaald dat komt door het volproppen met stenen.

Beantwoording

- 17.1 Het klopt dat het uitzicht voor de huidige bewoners van Palladio gaat veranderen. De afstand tussen beide flats bedraagt ongeveer 42 meter. Voor de gemeente is dat een acceptabele afstand, waarmee we het woon- en leefgenot nog steeds kunnen waarborgen. De hoogte van het woongebouw wijzigt van 23 meter in het ontwerpbestemmingsplan naar 20 meter in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.6, Wijzigingen initiatief, Privacy en Leefbaarheid;
- 17.2 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 17.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.4, 3.5 en 3.6, Privacy, Verkeer, Parkeren en Leefbaarheid;
- 17.4 Onduidelijk is wat reclamant bedoelt. De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 17.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6.2, Leefbaarheid. Onduidelijk is wat reclamant precies bedoelt. De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 17.6 Onduidelijk is wat reclamant bedoelt. De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 17.7 Op de afbeeldingen in de plantoelichting, zijn de parkeerplaatsen niet meegerekend als groen. Het toepassen van grastegels is een optie;
- 17.8 Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 van de plantoelichting, neemt het aantal m² aan groen toe, ten opzichte van de bestaande situatie. Ook met de wijziging van het ontwerp naar de vaststelling, neemt het aantal m² aan groen toe.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 18

- 18.1 Reclamant heeft zelf al per brief d.d. 24 juni 2023 ingesproken naar aanleiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan, dat toen ter inzage lag. Reclamant heeft in aanvulling daarop de (commissie)vergadering al toegesproken over zijn wensen en zorgen. Op persoonlijke titel is ook al een brief gestuurd en heeft de gemeente daarin ter plaatse uitgenodigd;
- 18.2 Reclamant heeft geconstateerd dat het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp is gewijzigd, in die zin dat de beoogde woontoren thans 23 meter hoog mag worden. Dit suggereert een maximum van zeven

- bouwlagen van ieder circa 3,2 meter hoog. Het is de zienswijze van reclamant dat het ontwerp daarmee niet strookt met het coalitieakkoord d.d. april 2022, waarin is afgesproken dat bij de herontwikkeling van gestapelde woningen zoals hier positief tegenover woningbouw staat tot maximaal zes lagen. De herbestemming is zodoende niet in lijn met het ruimtelijke beleid van uw gemeente;
- 18.3 Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is een woontoren van maximaal 20 meter hoog ook passender, zodat een daartoe strekkend plan op meer steun zou kunnen rekenen. Liefst ziet reclamant dat de woning (hoog)bouw elders in de gemeente wordt gerealiseerd;
- 18.4 Het is verder de zienswijze van reclamant dat er bij de voorbereiding van het besluit nog onvoldoende aandacht is geweest voor de eventuele weerspiegeling van raampartijen en zonnepanelen. De ruimtelijke gevolgen daarvan kunnen van betekenis zijn, zodat het op uw weg ligt om in dit kader onderzoek te (laten) doen om vast te stellen of sprake kan zijn van onwenselijke reflectie van licht alsook om doelmatige maatregelen of voorschriften op te kunnen nemen. Hiermee wordt dus niet bedoeld een bezonningsstudie zoals die al werd uitgevoerd;
- 18.5 Reclamant maakt zich eveneens zorgen over de parkeerdruk. De huidige parkeergelegenheid is voor bewoners van Palladio al regelmatig ontoereikend. Een oplossing zou kunnen worden gevonden in vergund parkeren voor bewoners van Palladio;
- 18.6 Reclamant merkt op dat met het bestemmingsplan kennelijk wordt beoogd om de bouw en het gebruik van 60 sociale huurwoningen mogelijk te maken. Er is geen zicht op de privaatrechtelijke afspraken die met de initiatiefnemer zijn gemaakt, maar in het ontwerpbestemmingsplan zelf is de beoogde woonvorm op generlei wijze juridisch verankerd. Het ontwerpbestemmingsplan begrenst alleen het maximale aantal woningen op 60. De maximale oppervlakte per woning is onbegrensd, zodat het op basis van deze planregels ook mogelijk is voor de initiatiefnemer om geen 60 (sociale huur)woningen te realiseren, maar bijvoorbeeld 40 (huur- of koop)woningen met een groter woonoppervlak en wooninhoud. Reclamant verzoekt om bij het besluit over het definitieve bestemmingsplan rekening te houden met de zienswijze van reclamant en de belangen als eigenaar van een nabijgelegen woning.

Beantwoording

- 18.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 18.2 Een coalitieakkoord is geen beleid, maar een akkoord tussen politieke partijen die vertegenwoordigd zijn in het college. Wel zijn we in voorbereiding op een visie op bouwhoogte, die we meenemen in de actualisatie van de omgevingsvisie (vaststelling is gepland in september 2025). Aangezien dit plan vooruitloopt op die visie, is voor dit project een afzonderlijke stedenbouwkundige afweging gemaakt. Eerder al werd 32 meter als acceptabel geacht op deze plek. Dit is vervolgens aangepast naar 23 meter en daarna naar 20 meter, mede op verzoek van de initiatiefnemers en de indieners van een inspraakreactie en zienswijze;
- 18.3 De hoogte van het zorggebouw wijzigt niet. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.3 en 3.7, Privacy, Bezonning en Planschade;
- 18.4 Het bestemmingsplan maakt inzichtelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn. De details waar reclamant het over heeft, komen aan de orde bij de vergunningsaanvraag, pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Neemt niet weg dat reclamant daar niet over mee kan denken, zoals blijkt uit de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2.3, Privacy;
- 18.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.5, Parkeren;
- 18.6 Onduidelijk is waarom we moeten opnemen dat minimaal en maximaal 60 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt bouw- en gebruiksmogelijkheden, die men niet mag overschrijden. Op de verbeelding is de ruimtelijke impact daarvan inzichtelijk gemaakt, door het opnemen van een bouwvlak met een maximum bouwhoogte. Daarnaast heeft Wooncompas een woningtekort en wil men juist woningen realiseren, in plaats van minder bouwen. Gezien de prestatieafspraken die het college van de gemeente Ridderkerk met Wooncompas heeft, mogen we er ook vanuit gaan dat de plannen worden gerealiseerd. Daar bovenop hebben we ook een anterieure overeenkomst met ze

gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de bouw van die 60 sociale woningen. Overigens heeft Wooncompas uitgesproken bij voorkeur ouderen te huisvesten in het voorziene woongebouw;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 19

- 19.1 Reclamant vraagt zich af of de gemeente zich wel gerealiseerd heeft dat het verkeer over deze Hugo de Grootlaan over een paar honderd meter enorm wordt. Dit door verkeer van Middenmolendijk, nieuwe bewoners Binnenrijk (van het nog op te leveren appartementen en eengezinswoningen), personeel van 't Ronde Sant, bezoekers van 't Ronde Sant, halen en brengen van kinderen van en naar de dagopvang, bezoekers van de aan te leggen buitensportlocatie, bewoners appartementen Palladio, sporters en bezoekers van Sportcentrum Drievliet (bij het Sportcentrum mogen ze maar 2 uur parkeren). Het plan om nog eens 60 woningen te bouwen met dito zoveel auto's. Men heeft waarschijnlijk niet gerealiseerd, hoeveel verkeerdruchte dat teweeg brengt volgens reclamant;
- 19.2 Bovendien wordt de aansluiting Hugo de Grootlaan naar de Erasmuslaan, nog een voorrangskruising volgens reclamant. Zodat iedereen van de vanuit de Hoge de Grootlaan voorrang moet geven op het verkeer van de Erasmuslaan. Reclamant voorziet dat vanaf Palladio bepaalde tijden moeite krijgen om vanaf terrein de Hugo de Grootlaan op te draaien;
- 19.3 Bovendien zijn er totaal veel te weinig parkeerplaatsen, zowel bestaande als nog aan te leggen plaatsen. Zodat er mensen gaan parkeren langs het trottoir (stoepranden), waardoor er soms maar eenrichtingsverkeer mogelijk is. Wat wordt er gedacht over de hulpdiensten zoals ambulances en brandweer, ook die krijgen problemen om bij mensen in het Ronde Sant of bij de diversen appartementen en woningen te komen als dat nodig is.

Beantwoording

- 19.1 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4, Verkeer;
- 19.2 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 19.3 Reclamant maakt niet inzichtelijk waarom sprake is van te weinig parkeerplaatsen. In de plantoelichting is een onderbouwing opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen, die is gebaseerd op de Nota parkeernormen 2024. Daarbij gaan we niet uit van het parkeren langs de stoep. Bij de vergunningsaanvraag toetsen we onder andere ook aan de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder Verkeer en Parkeren, paragrafen 3.4.2 en 3.5.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 20

- 20.1 Het koopcontract van reclamant is begin vorige jaar getekend. Deze woning is gelegen net ten oosten van het onderhavige plangebied. Reclamant bevindt zich op die manier binnen de invloedssfeer van de voorziene planologische ontwikkelingen wat betreft af- en aanrijdend verkeer, woongeluiden, aantasting van zichtlijnen, inkijk in de woning waar dat heden nog niet het geval is, enzovoorts. Mogelijk ten overvloede gemeld, daarmee is reclamant aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) omdat reclamant gevolgen zullen ondervinden van de ingezette ruimtelijke ontwikkeling;
- 20.2 Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de directe leefomgeving al tot ongerustheid geleid wat betreft de voorziene omvang en hoogte van een woongebouw. Weliswaar kan reclamant in deze zienswijzenprocedure uitsluitend optreden namens belanghebbenden, maar reclamant staan niet alleen in hun zorgen om de toekomstige impact van deze ontwikkeling op de woonomgeving;

- 20.3 Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan maakt nieuwbouw mogelijk op het perceel dat is gelegen ten noordwesten van de Hugo de Grootlaan. Met name de woonbestemming ex artikel 5 van het genoemde ontwerp voorziet in bouwmogelijkheden die niet in lijn met een goede ruimtelijke ordening zijn. De aangegeven maximum bouwhoogte van 23 meter, zoals aangegeven op de verbeelding die behoort bij het bestemmingsplan, is voor deze omgeving te omvangrijk;
- 20.4 Daarbij moet worden betrokken dat op basis van artikel 10, sub a. van dit ontwerp het college van burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid wordt geboden om met maximaal tien procent af te wijken. Op deze manier kan een woongebouw worden gerealiseerd van ruim 25 meter, inhoudende acht bouwlagen. Dit is voor deze omgeving te veel om planologisch aanvaardbaar te achten. Daarmee zou tevens afbreuk worden gedaan aan de eerdere verlaging van de voorgestelde bouwhoogte op deze locatie. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan schiet daarmee het beoogde doel voorbij;
- 20.5 Uit de ter inzage gelegde stukken kan worden herleid dat de (herziene) bezonningsstudie van 28 september 2023 het beeld oplevert dat met name in de late middaguren en avonduren in het voorjaar meer dan evenredig aan zon- en daglicht wordt onttrokken aan de woning van belanghebbenden. Het nadelige effect van schaduwwerking van de voorgenomen nieuwbouw – waarbij ten onrechte is uitgegaan van zeven in plaats van acht bouwlagen in afwijking van de maximale bouwvoorschriften – op het perceel is duidelijk in beeld gekomen. Uit paragraaf 4.12 van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan, komt niet naar voren welke TNO-norm de gemeente Ridderkerk hanteert als het gaat om het vaststellen hoeveel zonlicht op de gevel van omliggende woningen in stand moet blijven. Het is overigens niet aan belanghebbenden om een tegenonderzoek met de bijbehorende kosten aan te leveren om een verdergaand negatief effect te verduidelijken. Wel is relevant dat gegeven de positie van de woning van belanghebbenden ten opzichte van het plangebied, namelijk met de ramen in noordwestelijke richting, zij toch al een tamelijk beperkte toetreding van zonlicht op hun woning hebben en thans onevenredig zwaar dreigen te worden benadeeld door de voorgenomen inrichting van het onderhavige plangebied;
- 20.6 Belanghebbenden hebben in hun inspraakreactie van 8 juni 2023 ten aanzien van het voorontwerp van het bestemmingsplan bewust gewezen op deze ontwikkeling, maar herkennen in het huidige ontwerpbestemmingsplan niet terug dat daarmee rekening is gehouden. Weliswaar is naar aanleiding van de reacties van veel omwonenden het plan voor wat betreft de bouwhoogte al gereduceerd, maar de negatieve effecten op de woonomgeving zijn daarmee helaas niet weggenomen;
- 20.7 In dat kader merken belanghebbenden op dat zij financieel nadeel zullen ondervinden omdat de voorziene nieuwbouw gedurende een deel van de dag zal leiden tot schaduwwerking op de zonnepanelen die op hun woning is aangebracht. Zij hebben een zogeheten ‘0 op de meter’-woning gekocht. Dat uitgangspunt is niet meer haalbaar en onvermijdelijk is dat zij alsnog energiekosten moeten bijbetalen;
- 20.8 Weliswaar kan op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen rechtskracht worden ontleend aan een toelichting die behoort bij een bestemmingsplan, maar gegeven het feit dat meerdere tekeningen of situatieschetsen zijn opgenomen die de indeling van het plangebied naar woongebouwen beschrijven, mag wel worden vastgesteld dat zij dusdanig concreet zijn dat van de toepassing kan of mag worden uitgegaan;
- 20.9 Deze indeling wijkt echter substantieel af van de indeling die op de verbeelding, behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen. Zo blijkt de bestemming ‘wonen’ ex artikel 5 van het ontwerp een beperktere omvang te hebben dan de voornoemde tekeningen in de toelichting suggereren. Met name het bestemmingsvlak voor ‘Gemengd-voorlopig’, als bedoeld in artikel 6 van het ontwerpbestemmingsplan, bevat een maximale bouwhoogte van zes meter, daarbij de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 10, sub a. van het genoemde ontwerp nog niet betrokken;
- 20.10 Een schermafdruck van het bedoelde plandeel is ter verduidelijking als bijlage bij deze zienswijzen gevoegd. Hiermee blijkt dat de onzekerheid over de definitieve inrichting van het plangebied ruimte biedt voor toch een andere inrichting ervan. Op zich laat een voorlopige bestemming onnodig ruimte open voor twijfel ten aanzien van de inrichting van een gebied, maar belanghebbenden verzoeken om dit specifieke bestemmings- dan wel bouwvlak te betrekken bij de voornoemde woonbestemming ten dienste van Wooncompas om daarmee de impact van de huidige bouwhoogten op de leefomgeving te beperken;

- 20.11 Los van de vraag of een recht op behoud van uitzicht afdwingbaar is in een stedelijk gebied, moet worden gesteld dat het zicht dat mijn cliënt thans genieten vanaf hun perceel door de bebouwing onevenredig wordt aangetast. Dit maakt dat de bouwhoogten die thans in artikel 5.2 en verder van het genoemde ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, te ruim zijn om nog te kunnen worden gekwalificeerd als in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Belanghebbenden verzoeken uw Raad beleefd maar ook dringend om de bouwhoogten in de genoemde artikelen en het bijbehorende bouwvlak te beperken omwille van het behoud van een geordend woon- en leefklimaat dan wel binnen het plangebied een andere indeling van de bouwvlakken toe te passen om de woonbelangen van derden niet onnodig te schaden;
- 20.12 Reclamant stelt vast dat het ontwerpbestemmingsplan nog niet in een definitieve vaststelling kan worden omgezet. Het zal namelijk op basis van de aangegeven indeling een onnodige inbreuk vormen op een geordend woon- en leefklimaat. Thans is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan en behoort goedkeuring te worden onthouden dan wel op basis van de aangevoerde zienswijzen een herziening te worden doorgevoerd. Reden waarom reclamant de Raad beleefd verzoek om goedkeuring te onthouden bij de te volgen besluitvorming omwille van het behoud van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

- 20.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 20.2 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 20.3 Reclamant maakt inhoudelijk niet inzichtelijk waarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening kijkt niet alleen naar de bouwhoogte, maar weegt alle aspecten die van belang zijn, tegen elkaar af. In de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen, over de haalbaarheid van het plan. Naast een planbeschrijving met motivatie, zijn ook verschillende onderzoeksaspecten belicht, net als dat aan bestaand Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid is getoetst. In paragraaf 3.2.1 (Omgevingsvisie Zuid-Holland) van de plantoelichting is een motivatie opgenomen over waarom de hoogte van het woongebouw inpasbaar is op deze locatie. Op basis van de onderzoeksaspecten en het toetsen aan geldend beleid, vindt de gemeente Ridderkerk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 20.4 Zoals ook blijkt uit artikel 10, sub a van het artikel, is het afwijken alleen mogelijk nadat het bevoegd gezag akkoord heeft gegeven. Dat akkoord komt er alleen als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Hoger is niet wenselijk, wat bovendien ook terug komt in de participatieverslagen. Bovendien is het gebruikelijk om afwijkingsregels op te nemen, om enige flexibiliteit in te bouwen in bestemmingsplannen. Deze regel is dan ook van toepassing in bijna heel Ridderkerk (ook in het bestemmingsplan Driehoek het Zand). Tot slot wil de gemeente Ridderkerk reclamant meegeven dat het aantal bouwlagen zoals voorgelegd aan omwonenden, ook wordt gerealiseerd en niet een laag hoger, zoals reclamant suggereert. Het bestemmingsplan staat na wijziging een maximum hoogte toe van 20 meter. De aanvraag voor een laag hoger is voor het bevoegd gezag dan ook uitgesloten en zal (indien de initiatiefnemer dit aanvraagt) ook afwijzen. Uitzondering op de op de verbeelding opgenomen bouwhoogte zijn eventuele trappenhuisen, lichtstraten, koepels en liftkokers, maar ook technische ruimten (zie artikel 9.1 van de planregels);
- 20.5 Bij de bezonningstudie gaan we uit van een bouwhoogte die is opgenomen op de verbeelding, niet na een eventuele afwijking. Zoals blijkt uit het antwoord op 20.4, is die laag hoger onwenselijk. In het voor- en najaar is inderdaad eerder sprake van schaduwinval voor reclamant. Dat zal vanaf ongeveer 17 uur zijn. De gemeente Ridderkerk ziet dat niet als onevenredig gezien het feit dat is voldaan aan de strenge TNO-norm. Vanuit de ruimtelijke ordening en gebruikelijke normen is er daarom sprake van een verantwoorde situatie. Dat neemt niet weg dat reclamant altijd een verzoek om planschade kan indienen. Zie hiervoor ook de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade. In de plantoelichting

- nemen we op dat aan de strenge TNO-norm is voldaan (en daarmee ook aan de lichte TNO-norm), zoals ook is opgenomen in de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezonning;
- 20.6 Zie het antwoord onder 20.5;
- 20.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 20.8 De tekeningen of situatieschetsen die in de plantoelichting zijn opgenomen, zijn door vertaald naar de planregels en -verbeelding, die juridisch bindend zijn. De tekeningen of situatieschetsen geven een gewenst eindbeeld aan, maar zijn nooit definitief. Een vergunningsaanvraag dient wel altijd binnen de regels en de verbeelding te passen;
- 20.9 Als bijlage bij de regels (bijlage 1) is een verbeelding opgenomen die geldt na 31 december 2028, met de definitieve woon- en gemengde bestemming. Die bijlage is gekoppeld aan de bestemming 'Gemengd – voorlopig'. In verband met een gefaseerde bouw, is het van belang dat deze voorlopige bestemming in stand blijft, totdat het nieuwe zorggebouw is gerealiseerd. Daarna vindt sloop plaats en kan de woontoren worden gerealiseerd, op basis van de eerder benoemde bijlage bij de regels. Deze verbeelding is ook op de participatieavonden van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan gedeeld;
- 20.10 Zie het antwoord onder 20.9;
- 20.11 De bouwhoogte van het woongebouw is aangepast, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In plaats van 23 meter, is maximaal 20 meter toegestaan. Daarnaast is de gevel van het gebouw verder van De Reijer af komen te staan. In het ontwerpbestemmingsplan bedroeg deze afstand 37 meter en in het vast te stellen bestemmingsplan is die afstand 42 meter, van gevel tot gevel. Zoals blijkt onder antwoord 20.3, is de gemeente van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.3 en 3.6, Privacy, Bezonning en Leefbaarheid;
- 20.12 Zie het antwoord onder 2.11. Voor dit antwoord verwijzen wij ook naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast. Ook nemen we in paragraaf 4.12 van de plantoelichting op dat aan de 'lichte' TNO-norm wordt voldaan bij de realisatie van het plan.

Zienswijze 21

- 21.1 De oorspronkelijke opzet voor de ontwikkeling van de wijk Het Zand beoogde een evenwichtig opzet van de wijk als een rustige woonwijk passend bij het karakter van Ridderkerk. Met het ontwerp plan wordt die evenwichtige opzet nog weer meer onder druk gezet mede door de gekozen toegestane bouwhoogten. Het naastgelegen project Binnenrijk heeft al geleid tot een zekere verdichting. Daarbij valt bijvoorbeeld direct al op dominantie van het pas gerealiseerde gebouw klem langs de Vlietlaan. Alleen een totale benutting voor de uitbreiding en inrichting van het plangebied voor de beoogde zorgwoningen en het bestaande kinderdagverblijf zal voldoende kunnen beantwoorden aan de oorspronkelijke opzet van de gehele woonwijk;
- 21.2 De wegontsluiting van het project 't Ronde Sant laat te wensen over volgens reclamant. De (kortste) ontsluiting naar de Vlietlaan wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan te gunstig en bovendien geflatteerd weergegeven. Dit is misleidend want het korte, wat bochtige, stuk van de Hugo de Grootlaan komt niet direct op de Vlietlaan uit maar op de Erasmuslaan dat een 30 km weg is. Die laan moet daarna, na het passeren van eerst nog een extra wegkruising, over een afstand van enkele honderden meters door de woonwijk worden afgelegd naar de dichtstbij gelegen rotonde van de Vlietlaan. De toelichting doet dus hieraan geen recht. Ook de hierna genoemde gevolgen zijn van belang voor een zorgvuldige inpassing van tenminste de beoogde bebouwing;

- 21.3 Het verkeer met name op het genoemde korte stuk van de Hugo de Grootlaan gaat als gevolg van de realisering van het plan nog meer toenemen dan thans al het geval is. Bovendien is dit stuk weg mede door de wat bochtige ligging onvoldoende gedimensioneerd. Daarmee wordt te weinig rekening gehouden. Op bepaalde tijden zal mogelijk extra verkeershinder ontstaan door aan- en afrijdende auto's ten behoeve van het brengen en halen van de kinderen naar het kinderdagverblijf. De kans daarop wordt groter omdat dit verblijf op grotere afstand van de weg zal komen te liggen. Dit valt aan die kant slecht(s) te bereiken via een vrij lang voetpad, waarin het plan voorziet. Dat pad is daarin opgenomen via de groene rand langs de bestaande watergang;
- 21.4 De parkeernorm die bij de oorspronkelijke opzet van de wijk Het Zand is destijds bewust vrij ruim gesteld na de negatieve ervaringen op dit punt bij de ontwikkeling van de wijk Drievliet. Die parkeernorm wordt lang niet gehaald bij de beoogde nieuwe opzet van 't Ronde Sant. Te weinig rekening wordt gehouden met het lang parkeren door personeel en bezoekers van het zorgcomplex en door bewoners van de 60 sociale woningen. Ook is voldoende gelet op de hierdoor extra te verwachten parkeerdruk vanuit naast gelegen bebouwing binnen het project Binnenrijk. In de praktijk zal dit alles bovendien veelal uitnodigen tot ongewenst parkeren op de beschikbare parkeerplaatsen ten behoeve van appartementen gebouw Palladio aan het Erasmuspark. In de toekomst zal naar verwachting in en nabij het plangebied ook de vraag naar extra oplaadpunten voor elektrische auto's toenemen. Daarmee wordt in het plan eveneens onvoldoende rekening gehouden;
- 21.5 In het plangebied zal bestaand, soms waardevol, groen moeten plaats maken voor de beoogde bebouwing. Dit wordt gezien als bezwaarlijk en daarmee zou bij een gematigde opzet goeddeels kunnen worden voorkomen. Door de ligging en hoogte van de geprojecteerde bebouwing wordt in belangrijke mate afbreuk gedaan aan de huidige groenbeleving. Dit is nu al het geval door de aanwezigheid van de gevelwand van het huidige zorgcomplex, direct langs de Hugo de Grootlaan. Ook de toe te passen bouwhoogten zullen het zicht op het (hogere) groen praktisch helemaal ontnemen. Te denken valt hierbij niet alleen aan het bestaande omgevingsgroen maar ook aan vervangende (boom)beplanting. De voorgenomen toepassing van de graskeien op de geprojecteerde parkeerplaatsen binnen het plangebied is volstrekt ongeschikt als groenvervanging. Die wordt vrijwel geheel tenietgedaan door het feitelijk parkeren van voertuigen. Mede daardoor kwijnt het groen tussen de keigaten. Hierbij wordt in dit verband nog afgezien van de vervuiling die daardoor op de lange termijn ter plaatse valt te verwachten;
- 21.6 Voor een vrij groot aantal (toekomstige) bewoners in de directe omgeving zal het directe of indirecte uitzicht worden ontnomen of sterk verminderen. Ook deels voor (toekomstige) bewoners van het zorgcomplex. Dat wordt veroorzaakt door zowel de situering als de bouwhoogten van de voorgenomen bebouwing. Vooral het complex sociale woningen speelt hierbij een dominante rol. De zichtlijnen die in de bijlagen van het plan worden aangegeven voor de doorkijkmogelijkheden tussen of langs de beoogde bebouwing laten juist uitkomen dat die maar zeer beperkt zijn. Voor omwonenden in de hoger gelegen woningen neemt het vrije uitzicht evengoed af door de hogere bouw. Dat geldt vooral in het geval wanneer het complex sociale huurwoning er komt;
- 21.7 In de zomer zal de slagschaduw ervan minimaal zijn. Maar naarmate het najaar vordert en in de winterperiode ontnemt of beperkt de slagschaduw bij bepaalde zonnestand wel het zonlicht in diverse woningen. Daarvan kunnen die bewoners nu nog vaak lang(er) kunnen genieten van de laagstaande zon die in hun woonkamers schijnt en daarin zorgt voor veel Licht en in zekere mate ook nog warmte. Door de toegestane grotere bouwhoogten in het huidige bestemmingsplan zal dit in voorkomende gevallen minder worden of zelfs geheel niet meer mogelijk zijn;
- 21.8 De toelichting op het plan wekt de schijn dat de noodzaak tot de bouw van de 60 sociale woningen in belangrijke mate voortvloeit uit het beleid van hogerhand. Die schijn wordt gewekt door de volgorde waarin de beleidskaders achtereenvolgens worden vermeld. Dit laat onverlet dat gemeenteraad zelfstandig moet oordelen of hij de realisering van deze hoeveelheid woningen in die mate op die plaats aanvaardbaar acht gelet op het ruimtebeslag en hoogte. Dan pas volgt toetsing aan de hogere beleidskaders en de overige beleidskaders;

- 21.9 Mede door het tijdstip waarop het bouwplan in eerste instantie is gelanceerd en gelet op de verdere aanloop tot het plan, heeft het tevens de schijn van gelegenheidsbestuur. In vroegere jaren werden dergelijke plannen vaker via artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gerealiseerd. Nu wordt er dan weliswaar daarvoor eerste een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig geacht, maar dit wordt nu een op zichzelf staand partieel. En ook wordt er blijkens de toelichting op bestemmingsplan via de nieuwe Omgevingswet mogelijk vooruitgelopen op het onherroepelijk van kracht worden van dit bestemmingsplan
- 21.10 Het vorenstaande pleit er veel of alles voor om te komen tot een geheel autonome beoordeling van het totale plan. Daarbij is belangrijk dat primair de nadruk blijft liggen op de voorgenomen noodzakelijke uitbreiding van het zorgcomplex, wat het hoofddoel is, alsmede op een verantwoorde inpassing van het bestaande kinderdagverblijf. Secundair is het noodzakelijk om te bezien hoeveel ruimte er is voor een (beperkte) aantal sociale woningen ter plekke en tevens te bezien of elders in de gemeente (eventueel supplementair) een aantal sociale woningen kan worden gerealiseerd;
- 21.11 Gaarne verzoekt reclamant met inachtneming van de zienswijze op voorhand niet te besluiten tot (ongewijzigde) vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, maar dit terug te verwijzen naar de "tekentafel", zodat u daarna kan komen tot een aanvaardbare wijziging van het nog vigerende bestemmingsplan of een partieel bestemmingsplan voor het onderhavige gebied.

Beantwoording

- 21.1 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 extra patiënten) en 35 sociale woningen. Een goede ruimtelijke ordening kijkt niet alleen naar de bouwhoogte, maar weegt alle aspecten die van belang zijn, tegen elkaar af. In de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen, over de haalbaarheid van het plan. Naast een planbeschrijving met motivatie, zijn ook verschillende onderzoeksaspecten belicht, net als dat aan bestaand Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is getoetst. In paragraaf 3.2.1 (Omgevingsvisie Zuid-Holland) van de plantoelichting is een motivatie opgenomen over waarom de hoogte van het woongebouw inpasbaar is op deze locatie. Op basis van de onderzoeksaspecten en het toetsen aan geldend beleid, vindt de gemeente Ridderkerk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het woongebouw blijft daarmee wenselijk, aanvullend op het zorggebouw en het kinderdagverblijf. Het woongebouw is, vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan, verlaagd van 23 naar 20 meter;
- 21.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.4, Verkeer. De Vlietlaan ligt bovendien op ongeveer 400 meter rijden van het plangebied. In de plantoelichting is opgenomen dat dit een nabije ligging is. De gemeente is van mening dat daarmee recht is gedaan aan die omschrijving;
- 21.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.4 en 3.5, Verkeer en Parkeren. Aanvullend geven we graag mee dat ook voor het kinderdagverblijf parkeervoorzieningen zijn gereserveerd. Halen en brengen zal dan ook naar verwachting plaatsvinden op het terrein zelf, waar ouders of verzorgers de auto kunnen parkeren;
- 21.4 Reclamant maakt niet inzichtelijk waarom we de parkeernorm niet halen. In de plantoelichting is een onderbouwing opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen, die is gebaseerd op de Nota parkeernormen 2024. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.5, Parkeren. Een oplaadpunt voor elektrische auto is daarnaast net zo goed een parkeerplaats. Die ruimte is dus aanwezig en gaat niet ten koste van een parkeerplaats;
- 21.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6.6, Leefbaarheid. Daar waar mogelijk behouden we (waardevol) groen en verplaatsen we bomen;
- 21.6 Privacy en leefbaarheid blijven belangrijke aandachtspunten, zoals in hoofdstuk 3 van de algemene beantwoording, paragrafen 3.2 en 3.6 (Privacy en Leefbaarheid) beschreven. De hoogte van het woongebouw is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast;

- 21.7 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.3 en 3.7.1, Bezonning en Planschade;
- 21.8 Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de gemeente al toetsen aan Rijks- en provinciaal beleid. Mede op basis van die toetsing, oordeelt de raad positief of negatief. Het niet toetsen aan Rijks- en provinciaal beleid zorgt er daarnaast voor dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat niet is getoetst aan dat beleid. Wij stellen sowieso de provincie op de hoogte als er sprake is van het afwijken van provinciaal beleid. In het geval van dit plan wijken we af van provinciaal beleid als het gaat om het aantal parkeerplaatsen voor sociale woningen. Aangezien we een vastgestelde, gemeentelijk parkeernota hebben, kunnen we daarvan afwijken. Onze norm ligt met 1,2 per sociale woning overigens ook hoger dan de norm van 0,7 van de provincie;
- 21.9 In feite doen we met dit (postzegel)bestemmingsplan niets anders als dan de artikel 19 procedure tot 1 juli 2008 beoogden. We wijken af van het bestaande bestemmingsplan door bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen. Na vaststelling volgt een vergunningsaanvraag, die gedetailleerder is. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, is de toelichting zo opgezet, alsof deze al onherroepelijk is. Dat is gebruikelijk en nodig om een vergunning aan te kunnen vragen. De raad stelt vast en daarna mogen geen aanpassingen meer plaatsvinden;
- 21.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;
- 21.11 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.1, Wijzigingen initiatief;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 22

- 22.1 De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel parkeren, sociale huurwoningen. In het bestemmingsplan worden 60 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Voor de sociale huurwoningen wordt in totaal binnen het bestemmingsplan 72 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt, wat neerkomt op 1,2 parkeerplaats per sociale huurwoning. Dit is niet conform provinciaal omgevingsbeleid. Artikel 6.10b 'Parkeernorm Sociale Huur' van de provinciale omgevingsverordening stelt dat er maximaal 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning is toegestaan. De provincie verzoekt om maximaal 42 parkeerplaatsen te realiseren voor de sociale huurwoningen, zodat de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning wordt geborgd;

Beantwoording

- 22.1 De gemeente Ridderkerk beschikt sinds 26 februari 2024 over een Nota Parkeernormen 2024. Doordat we een lokale nota hebben, is het mogelijk om af te wijken van provinciale norm maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning. Artikel 7.45f onder lid 2 meldt namelijk dat we in afwijking daarvan een andere parkeernorm kunnen gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld. Die lokale regels zijn er met de komst van de Nota parkeernormen 2024. Daarnaast hebben we de norm bepaald, in overeenstemming met de nota parkeernormen 2024, maar hebben de behoefte toegepast. Dat betekent dat we voor sociale woningen op het meest nadelige maatgevende moment, uitgaan van maximaal 63 parkeerplaatsen. Dit is opgenomen in de tabel onder paragraaf 4.10.2. De totale norm voor het plan bedraagt 146, maar uiteindelijk is de behoefte op 121 bepaald. Dit zijn ook het aantal parkeerplaatsen dat de initiatiefnemer uiteindelijk moet realiseren. Aanvullend wijst de gemeente de provincie Zuid-Holland erop dat het merendeel van de indieners van een zienswijze, vindt dat het plan te weinig parkeerplaatsen mogelijk maakt.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 23

- 23.1 Het college heeft er mee ingestemd om het ingediende principe verzoek, ingediend door initiatiefnemers Wooncompas en Aafje, verder te onderzoeken. Hierbij heeft de gemeente volgens reclamant verzuimd om deze initiatiefnemers te wijzen op de vele mogelijke alternatieve locaties zoals beschreven in het coalitieakkoord. Hieruit blijkt dat de geplande woontoren ook op andere locaties geplaatst zou kunnen worden. Een afweging voor de woontoren op deze locatie is nooit door de gemeente Ridderkerk onderbouwd. Het is bouwen op een klein oppervlak. Rondom het Palladio en Binnenrijk is het inmiddels vol gebouwd;
- 23.2 Reclamant zou dan ook graag zien dat er tot max. 12 meter (inclusief de 10% afwijking!) hoog gebouwd wordt op de totale (te bebouwen) oppervlakte van dit perceel, zodat 't Ronde Sant' zijn huidige karakter bewaard;
- 23.3 De woontoren van Wooncompas komt té dicht bij het Palladio, Binnenrijk en 't Ronde Sant waardoor de privacy en het woongenot ernstig zou worden aangetast. Er is nu weliswaar ook al hoogbouw in dit gebied, echter deze gebouwen staan verder uit elkaar;
- 23.4 Tevens zal zoninval /licht beperkt worden en windhinder zal toenemen. Deze woontoren past niet in dit woongebied en verstoort het "Dorpse karakter" wat de gemeente wel voor ogen heeft.;
- 23.5 Deze woontoren van Wooncompas zou ook elders in Ridderkerk gesitueerd kunnen worden volgens reclamant;
- 23.6 Voor alles geldt; op welk N.A.P. niveau ligt het bouwpeil van de nieuwbouw? Verschilt dit van het bouwpeil 'nul', zoals dit bij Palladio is aangehouden?;
- 23.7 In het coalitieakkoord staat dat Ridderkerk een dementie vriendelijke gemeente wil zijn. De huidige bouw van het Ronde Sant is cirkelvormig opgezet en niet te hoog. Dit geeft volgens reclamant dementerenden én omwonenden rust, door de 'ommuurde binnentuin'. Door de geplande hoogbouw van Wooncompas krijgt Aafje veel minder ruimte om harmonieus te bouwen, vergelijkbaar met de huidige bouwvorm. Reclamant ziet dan ook, gezien het voorgaande, geen toegevoegde waarde op deze plek voor de woontoren, daarvoor is geen ruimte;
- 23.8 In het coalitieakkoord staat dat Ridderkerk een groene gemeente wil zijn. De bouw van "Binnenrijk" heeft de verstening groter gemaakt. Door deze nieuwe plannen, verbouw 't Ronde Sant, woontoren en Kinderdagverblijf, wordt dit helemaal een versteend gebied en dit druist in tegen de uitspraak: "Ridderkerk wil een groene gemeente zijn.";
- 23.9 Heeft er onderzoek plaatsgevonden naar alternatieve locaties in Ridderkerk voor de 60 sociale huurwoningen van Wooncompas die nu hier gepland zijn?;
- 23.10 In het coalitieakkoord heeft de gemeente het over stimuleren van het plaatsen van zonnepanelen op Daken. Op de woningen van Binnenrijk en de Stevinstraat zijn zonnepanelen geplaatst en nu wil de gemeente hoogbouw toestaan welke een gedeelte van de dag de zon wegneemt op die panelen. Reclamant vraagt zich af hoe dit uit te leggen is aan de bewoners die in zonnepanelen geïnvesteerd hebben?;
- 23.11 In het coalitieakkoord wordt ook geschreven over het stimuleren van innovatie en creativiteit op het gebied van wonen. Reclamant heeft geen enkele creativiteit gezien, het bleef bij enkele bouwtekeningen waarbij geen enkele maatvoering zichtbaar was en vragen hierover werden ontwijkend beantwoord;
- 23.12 Volgens reclamant staat de verkeersveiligheid al onder grote druk vanwege de bouw van Binnenrijk. Het wordt door voetgangers en fietsers als zeer onveilig ervaren. Als hier in de toekomst ook nog eens een woontoren met 60 extra appartementen gebouwd wordt, 't Ronde Sant uitgebreid en het verkeer van Binnenrijk hier deels doorheen rijdt, wordt dit alleen maar intensiever en daardoor ook gevaarlijker. Het parkeerprobleem is nu al groot geeft reclamant aan en ook dit zal alleen maar toenemen met alle gevolgen van dien. De berekeningen die hierop worden toegepast kloppen niet volgens reclamant: het aantal benodigde parkeerplaatsen, heeft u aangegeven, neemt af van 124 naar 118; "op basis van nieuwe inzichten". Reclamant vraagt zich af welke dat zijn. Gezien de laatste berichten dat de gemeente voornemens is om een blauwe parkeerzone rondom het Vlietplein aan te brengen betekent dit dat

- langparkeerders hun auto gaan parkeren op de parkeerplaatsen aan beide zijden van de Hugo de Grootlaan denkt reclamant. Waardoor de parkeerproblematiek alleen maar groter zal worden;
- 23.13 De aangescherpte WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} geven aan dat de advieswaarden nu al ruimschoots overschreden worden, zie coalitieakkoord. Gezien het voorgaande geeft reclamant aan dat het plan in deze vorm, op deze locatie onacceptabel is;
- 23.14 In het coalitieakkoord stelt de gemeente dat vooraf aan de participatietrajecten helderheid verschaft wordt over wat deelnemers van deze participatie mogen verwachten. Als reclamant terugkijkt naar het begin van dit traject, is hier duidelijk niet aan voldaan. Voor de eerste en tweede avond waren beslist niet alle omwonenden, waaronder reclamant, uitgenodigd, de indeling van de locaties voor de informatie avonden waren zo ingedeeld dat, geluidsinstallaties voldeden niet, ook de beamerpresentatie was zo gesitueerd dat het niet voor iedereen te zien was;
- 23.15 Er wordt gesproken over “bouwhoogten”, vervolgens “woonlagen”, dan “bouwlagen” en vervolgens “lagen”? Wat wordt er nu bedoeld met al deze verschillende benamingen. Nergens binnen dit plan wordt concreet gesproken over de exacte lengte-, breedte- en hoogtematen. Gaarne een antwoord hierop;
- 23.16 Gezien al deze zienswijzen geeft reclamant aan dat het huidige plan op deze locatie onacceptabel en niet uit te voeren is. Reclamant wil met initiatiefnemers in overleg om tot een breed gedragen oplossing te komen. Een groter draagvlak onder omwonenden zal ook de kans op juridische procedures en daarmee vertragingen, zoals bij de bouw van Salem, verkleinen.

Beantwoording

- 23.1 Initiatiefnemers hebben een plan ingediend op een locatie waar zij beide eigenaar van zijn. Andere locaties zijn wel aan bod gekomen, maar financieel niet haalbaar, aangezien zij daar geen eigenaar van zijn. Planvorming voor de voormalige Beverbol en de oude Gemini zijn nog niet gestart en nog niet aan de orde. Bovendien heeft de gemeente een grote woningbouwopgave, waar de gemeente ook die locaties voor nodig hebben, niet alleen voor sociale woningbouw. In het coalitieakkoord is aanvullend ook nog opgenomen dat de ruimte schaars is;
- 23.2 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het woongebouw is verlaagd van 23 naar 20 meter. Er wordt niet gezocht naar een andere locatie. Van het voorontwerp naar het ontwerp zijn ook al aanpassingen gedaan met betrekking tot het woongebouw, maar ook voor het zorggebouw;
- 23.3 De gemeente is van mening dat al tegemoet is gekomen aan de wensen van omwonenden, waarbij de hoogte van het woongebouw eerder al is verlaagd van 32 meter naar 23 meter en nu naar 20 meter. De leefbaarheid en het welzijn van omwonenden blijft gewaarborgd, waarbij ook de belangen van de initiatiefnemer (en daarmee toekomstig zorgbehoevenden en woningzoekenden) in stand blijven. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.6, Privacy en Leefbaarheid;
- 23.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.3, Privacy en Bezonning. In paragraaf 4.13 van de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan was het aspect windhinder beschreven. Aangezien in dat voorontwerp sprake was van een woongebouw hoger dan 30 meter, moest er een windhinderonderzoek uitgevoerd worden. Nu de bouwhoogte is teruggebracht naar 23 meter, is de noodzaak voor het uitvoeren van een windhinderonderzoek komen te vervallen. Om die reden is ook de betreffende paragraaf in het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen;
- 23.5 Zie het antwoord op 23.1;
- 23.6 Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bepaalt men wat het peil is. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 1.28) is een begripsbepaling opgenomen, waarin is vastgelegd hoe we het peil bepalen;
- 23.7 Een van de initiatiefnemers is Aafje zelf. Zij zijn in samenwerking met Wooncompas tot de plannen gekomen zoals die voorliggen. In die plannen is ook gekeken wat het beste is voor de cliënten van Aafje;

- 23.8 Zoals blijkt in paragraaf 3.6.6 onder de algemene beantwoording (leefbaarheid), neemt het aantal vierkante meters groen op de planlocatie alleen maar toe. Er is dan ook geen sprake van verstenen, maar van vergroening, in overeenstemming met ons gemeentelijk beleid. Dat laatste is ook verantwoord in de plantoelichting met het aantal m²;
- 23.9 Zie het antwoord op 23.1;
- 23.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezinning;
- 23.11 Het is gebruikelijk in deze fase dat met nog geen tekeningen op detailniveau heeft. De tekeningen die men heeft gedeeld, zijn door vertaald naar de planregels en verbeelding. De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 23.12 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.4 en 3.5, Verkeer en Parkeren. De nieuwe inzichten zijn gebaseerd op de vastgestelde Nota Parkeernormen 2024;
- 23.13 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6.2, Leefbaarheid;
- 23.14 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 23.15 Op de verbeelding zijn maximale bouwhoogten opgenomen, zowel voor het woongebouw (20 meter, daar waar dit in het ontwerp 20 meter was) als voor het zorggebouw (12 en 15 meter). Die bouwhoogte is ook verankerd in de planregels. Die hoogte mag niet worden overschreden, uitzonderingen daargelaten. Ook zijn op de verbeelding de lengte- en breedtematen vastgelegd in de vorm van de aangeduide bouwvlakken, waarbij in de regels is bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Woonlagen, bouwlagen en lagen kan reclamant als een verdieping beschouwen. Overigens wordt in 'het bestemmingsplan uitsluitend gesproken van 'bouwlagen' en 'bouwhoogten';
- 23.16 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het woongebouw is verlaagd van 23 naar 20 meter. Er wordt niet gezocht naar een andere locatie. Van het voorontwerp naar het ontwerp zijn ook al aanpassingen gedaan met betrekking tot het woongebouw, maar ook voor het zorggebouw;

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 24

- 24.1 Reclamant heeft kennisgenomen van het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan namens Stichting Aafje en woningcorporatie Wooncompas. Het blijft spijtig dat de eens zo'n prachtige wijk Het Zand volgebouwd wordt, met nadruk te dicht bij de achtertuin, terwijl er toch betere en geschiktere locaties zouden moeten zijn (bijvoorbeeld aan de randen van de gemeente). Het ontwerp is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan aangepast. Reclamant blijft echter wel zeer teleurgesteld en zeer ontevreden over het huidige ontwerp van hoogbouw en de plaats hiervan te dicht bij de achtertuin. Tevreden is reclamant echter niet, en reclamant is nog steeds bezorgd over een aantal punten;
- 24.2 Privacy, nu 2 hoog gebouwd en in de toekomst 3 hoog bouwen kort op de achtertuin van reclamant. Gezien deze plannen zal de privacy sterk verminderd worden, bijvoorbeeld nog meer inkijk op/in mijn tuin en woning. Graag 2 hoog te bouwen;
- 24.3 Lichtinval/zon/uitzicht zal verminderen. Graag hiermede rekening te houden;
- 24.4 Bouwoverlast 4-6 jaar. Ga er maar aan staan. Weg woongenot. Details van deze overlast zijn eenvoudig voor te stellen. Gedurende de bouw van het Project "Binnenrijk", heeft reclamant al genoeg overlast gehad omtrent lawaai, vuil/stof in de tuin en op de woning/schuur/auto/e.d.. Regelmatig schoonmaken hiervan was/is helaas de enige oplossing. Kosten en de benodigde tijd die hiermede gepaard gaat, neem ik voor lief. Het lawaai zal afnemen wanneer de bouw is afgerond. Dit zou toch kunnen reduceren tot 2-3 jaar;

- 24.5 Het huidige ontwerp met de parkeerplaats aan de westzijde en de bewonerstuin op het oosten heeft voor reclamant als bewoner een groot gevolg tot meer geluidsoverlast (groepsvorming, dichtslaande deuren, motorgeluiden, hangjongeren en hun manier van leven) en stankoverlast (uitlaatgassen bijvoorbeeld). Graag hier groenvoorziening te projecteren en additioneel hoge bomen en Greenwalls;
- 24.6 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 i.v.m. extra verkeersbewegingen;
- 24.7 Onontkomelijke waardedaling van de woning van reclamant tijdens en na de bouw van het betreffend project;
- 24.8 Leefbaarheid verslechtert in buurten met sociale huurwoningen volgens reclamant, voorbeelden te over in de media;
- 24.9 Een nog uit te voeren investering in zonnepanelen zal reclamant moeten heroverwegen. Reclamant is er van overtuigd dat de panelen minder energie gaan opbrengen in verband met minder op te vangen zonuren;
- 24.10 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;
- 24.11 Reclamant geeft aan, rekening houdende met alle bezwaren, opmerkingen en vragen die tot u zijn gekomen of nog komen gaan, vraagt reclamant herziening van de plannen tot tevredenheid en/of tegemoetkoming van de omliggende bewoners;
- 24.12 Overwegen van financiële compensaties voor de bewoners;
- 24.13 Aansprakelijkheidstelling van schade aan de woning en tuin tijdens en na de bouw.

Beantwoording

- 24.1 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;
- 24.2 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het woongebouw is verlaagd van 23 naar 20 meter. Er wordt niet gezocht naar een andere locatie. Van het voorontwerp naar het ontwerp zijn ook al aanpassingen gedaan met betrekking tot het woongebouw, maar ook voor het zorggebouw. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2 en 3.6, Privacy en Leefbaarheid;;
- 24.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezoning;
- 24.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.6 en 3.7, Leefbaarheid en Planschade;
- 24.5 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.5 en 3.6, Privacy, Parkeren en Leefbaarheid;
- 24.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.4 en 3.5, Verkeer en Parkeren;
- 24.7 Voor planschade verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 24.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 24.9 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder paragraaf 3.3, Bezoning;
- 24.10 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 4, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;

- 24.11 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan blijven ongewijzigd. Van het voorontwerp naar het ontwerp zijn wel aanpassingen gedaan;
- 24.12 Voor planschade verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 24.13 Voor planschade verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 25

- 25.1 Als toekomstige bewoners van een nieuwbouwwoning aan de Asserpark in project De Reijer, heeft reclamant deze woning gekocht op basis van een woonomgeving die zich typeert als aangenaam en rustig, waarbij de bij aankoop geschetste inrichting van het plan ‘Binnenrijk’ het goede gevoel voor de woonomgeving versterkte door de aard en ligging van het complex in een te realiseren parkachtige omgeving met mooie waterpartijen. De ligging van de eigen buitenruimte (terras), met de daarbij behorende zonbeleving maakte het plaatje compleet. De omliggende bebouwing (deels nog in aanbouw) paste in het positieve totaalplaatje;
- 25.2 Gezien de ligging van de woning mag er ook gerekend worden op een mooie opbrengst van de zonnepanelen op het dak, een andere belangrijke factor om deze woning te kopen in het kader van energiezuinigheid. De nu gepresenteerde bouwplannen verstoren de positieve gevoelens over de nieuwe woning danig;
- 25.3 Uit de bij de plannen gepresenteerde nota ‘Bezonningsstudie’ blijkt dat de woning, met name in de uren dat reclamant normalerwijs van de zon zouden kunnen genieten na een drukke werkdag, in het geheel in de schaduw staat van de te realiseren hoogbouw. Dit heeft een forse impact op de buitenbeleving en mogelijkheid om frequent gebruik te kunnen maken van het terras met daarbij een aangename temperatuur;
- 25.4 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;
- 25.5 De hoogte en breedte van de hoogbouw wordt zeer beeldbepalend en ‘verstoort’ het uitzicht wat reclamant voor ogen had bij aankoop van onze woning;
- 25.6 Bij de aankoop van de woning heeft reclamant geen rekening gehouden met het verlies van privacy door het zicht wat bewoners van de hoogbouw gaan krijgen op de woning en het complex van de reclamant.
- 25.7 Reclamant leest in de onderbouwing van de plannen dat deze hoogbouw zou passen in de wijk, omdat er al andere bestaande hoogbouw aanwezig is. Dat is wat de reclamant 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 reclamant 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;
- 25.8 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. Reclamant voorziet forse parkeerproblemen, ook voor omliggende straten en bewoners;

- 25.9 Samenvattend meent reclamant voldoende argumentatie te hebben aangevoerd om de plannen met betrekking tot de hoogbouw aan te passen naar minder etages, naar bij voorkeur geheel af te zien van hoogbouw.

Beantwoording

- 25.1 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 25.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.3 en 3.7.1, Bezoning en Planschade;
- 25.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezoning;
- 25.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.3, Bezoning;
- 25.5 De reactie is ter kennisgeving aangenomen;
- 25.6 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 25.7 Het voorziene woongebouw van Wooncompas wordt maximaal 20 meter hoog (in het ontwerp was dit 23 meter), wat 7 meter lager is dan het naastgelegen Palladio. Daarbij dient voor de toetsing van de aanvaardbaarheid juist goed naar de context te worden gekeken, of het daarin passend is. De gemeente is van mening dat het gebouw passend is op deze locatie. Voor dit antwoord verwijzen wij ook naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6 Leefbaarheid;
- 25.8 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.6, Leefbaarheid;
- 25.9 Onduidelijk is waaruit blijkt dat forse parkeerproblemen ontstaan. De normen zoals gehanteerd, sluiten aan op de Nota Parkeernormen 2024. Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.5, Parkeren;
- 25.10 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het woongebouw is verlaagd van 23 naar 20 meter. Er wordt niet gezocht naar een andere locatie. Van het voorontwerp naar het ontwerp zijn ook al aanpassingen gedaan met betrekking tot het woongebouw, maar ook voor het zorggebouw.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

Zienswijze 26

- 26.1 De privacy van de reclamant zal ernstig worden aangetast door de bouw van een 15 meter hoog complex grenzend aan de achtertuin. Bewoners, medewerkers, bezoekers, en bouwvakkers hebben vrij inzicht in de tuin, woonkamer en slaapkamer van reclamant;
- 26.2 In het ontwerp is een compleet parkeerterrein pal grenzend aan de achtertuin aangegeven. Dit zal serieuze overlast geven door o.a. uitlaatgassen, geluid en licht van autokoplappen;
- 26.3 Dit parkeerterrein zal tevens zorgen overlast door o.a. hangjeugd en criminaliteit daar ze op deze locatie vrij spel hebben;
- 26.4 Met de bouwplannen zal de woning van reclamant in waarde dalen met grote gevolgen voor het aankomende pensioen;
- 26.5 De buurman van reclamant heeft ook namens reclamant een gezamenlijk zienswijze ingediend met een verslag en opties voor de probleem gevende details van het ontwerpplan. Reclamant hoopt dat de omschreven opties serieus worden genomen zodat reclamant toch nog enigszins normaal kunnen blijven functioneren in en rondom de woning.

Beantwoording

- 26.1 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.2, Privacy;
- 26.2 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.5 en 3.6, Privacy, Parkeren en Leefbaarheid;
- 26.3 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragrafen 3.2, 3.5 en 3.6, Privacy, Parkeren en Leefbaarheid;
- 26.4 Voor dit antwoord verwijzen wij naar de algemene beantwoording van hoofdstuk 3, onder paragraaf 3.7, Planschade;
- 26.5 De plannen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het woongebouw is verlaagd van 23 naar 20 meter. Er wordt niet gezocht naar een andere locatie. Van het voorontwerp naar het ontwerp zijn ook al aanpassingen gedaan met betrekking tot het woongebouw, maar ook voor het zorggebouw.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte van het woongebouw is aangepast van 23 naar 20 meter. Daarnaast is het bouwvlak aangepast.

5 Wijzigingen bestemmingsplan

5.1 Toelichting

- In paragraaf 2.2 onder Programma is de tekst aangepast onder afbeelding een analyse van de bouwhoogten en zichtlijnen. Onder de afbeelding stond in het ontwerp dat het over bouwlagen ging, maar dat is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast naar maximale bouwhoogten in meters;
- In paragrafen 3.2.2, 3.4.3 en 4.11 en was in het ontwerpbestemmingsplan een verwijzing opgenomen naar een groene pergola. Die groene pergola is al na het voorontwerpbestemmingsplan vervallen;
- Op 1 oktober 2024 is er een nieuwe versie van de Aeries Calculator uitgekomen. Berekeningen met betrekking tot stikstof zijn daarom opnieuw uitgevoerd, waarna de memo (bijlage 5) en de uitvoerbijlagen (bijlage 5 a en 5b) zijn geactualiseerd. De resultaten uit paragraaf 4.7 blijven hetzelfde;
- Alle verwijzingen naar een deelauto, zijn geschrapt. Totdat verder beleid is uitgewerkt met betrekking tot deelauto's, passen we deelauto's in ruimtelijke plannen niet toe. Dat betekent dat in het plan drie extra parkeerplaatsen komen, omdat de geplande deelauto is komen te vervallen. Die 3 extra parkeerplaatsen waren al gereserveerd, zoals de Nota parkeernormen voorschrijft. De wijziging heeft betrekking op paragraaf 2.2 onder verkeer en parkeren, paragraaf 4.10.2 en hoofdstuk 6;
- Doordat er drie extra parkeerplaatsen komen (die ruimtelijke gezien wel al gereserveerd waren) is er minder groen beschikbaar. In totaal neemt het aantal m² aan groen met ongeveer 37,5 m² af ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van de bestaande situatie is nog steeds sprake van een toename van 400 m² aan groen. Dit is verwerkt in paragrafen 2.2 onder Inrichting openbare ruimte, paragraaf 3.4.3 onder Planspecifiek, paragraaf 4.8 onder Planspecifiek en paragraaf 4.11 onder Planspecifiek (Klimaatadaptatie);
- Paragrafen 4.3 (Geluid) en 4.5 (Bedrijven en milieuzonering) zijn aangepast. Nieuw akoestisch onderzoek is uitgevoerd vanwege een andere bouwhoogte en een verandering van het bouwvlak van het woongebouw. Bijlagen 11 en bijlage 12 zijn gewijzigd;
- Het archeologisch rapport dat in artikel 4.9.1 is benoemd (bijlage 6), is gewijzigd. Het titelblad van het rapport (Transect, d.d. 8 december 2022, bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan) is aangepast. Archeologie Rotterdam (BOOR) is vast archeologisch adviseur van de gemeente. Gezien voorgaande is verwerkt, heeft de gemeente Ridderkerk het rapport goedgekeurd;
- Alle verwijzingen naar de CROW zijn geschrapt. Met de vaststelling van de Nota parkeernormen 2024 (d.d. 26 februari 2024) is sprake van een vastgesteld parkeerbeleid, waar in de vaststelling aan is getoetst. In het ontwerpbestemmingsplan was, vooruitlopend op de vaststelling, al gerekend met de Nota parkeernormen 2024. De wijziging heeft betrekking op paragraaf 4.10. Ook de tabellen zijn

gewijzigd, waarbij voor de zorgwoning een parkeernorm van 0,6 is toegepast, in overeenstemming met de Nota parkeernormen 2024. In afwijking daarop is in de toelichting gemotiveerd, waarom alsnog een norm van 0,5 per zorgwoning is aangehouden. Die afwijking is een discretionaire bevoegdheid die in de Nota parkeernormen is opgenomen. De afwijking is gemotiveerd in bijlage 7 van de plantoelichting;

- We voegen paragraaf 4.10.3 toe aan de plantoelichting. Die paragraaf gaat in op het fietsparkeren, waarbij we ook hier verwijzen naar de Nota Parkeernormen 2024. Bij de woningen van Wooncompas gaan we uit van woningen van 61 t/m 100 m² en van woningen t/m 60 m². Voor de zorgwoningen van Aafje gaan we uit van een gezondheidscentrum waar alleen fietsparkeren nodig is voor bezoekers en personeel;
- Paragraaf 4.12 is aangepast. Er is voldaan aan de lichte TNO-norm. In het ontwerpbestemmingsplan was niet aangegeven aan welke norm was voldaan. Daarnaast is bijlage 8a toegevoegd als bestaande situatie en de eerder opgenomen bezonningsstudie vervangen voor een nieuwe bezonningsstudie (bijlage 8b), die aansluit op de aanpassingen (verlaging bouwhoogte en aanpassing bouwvlak woongebouw);
- Bijlagen 9.c en 9.d zijn toegevoegd, naar aanleiding van door initiatiefnemers georganiseerde informatieavonden op 24 oktober 2023 en 2 oktober 2024.

5.2 Regels

- In artikel 12.1.2 en 12.1.3 is verwezen naar de Nota Parkeernormen 2024, die op 26 februari 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. De verwijzing naar CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' is daarmee komen te vervallen;

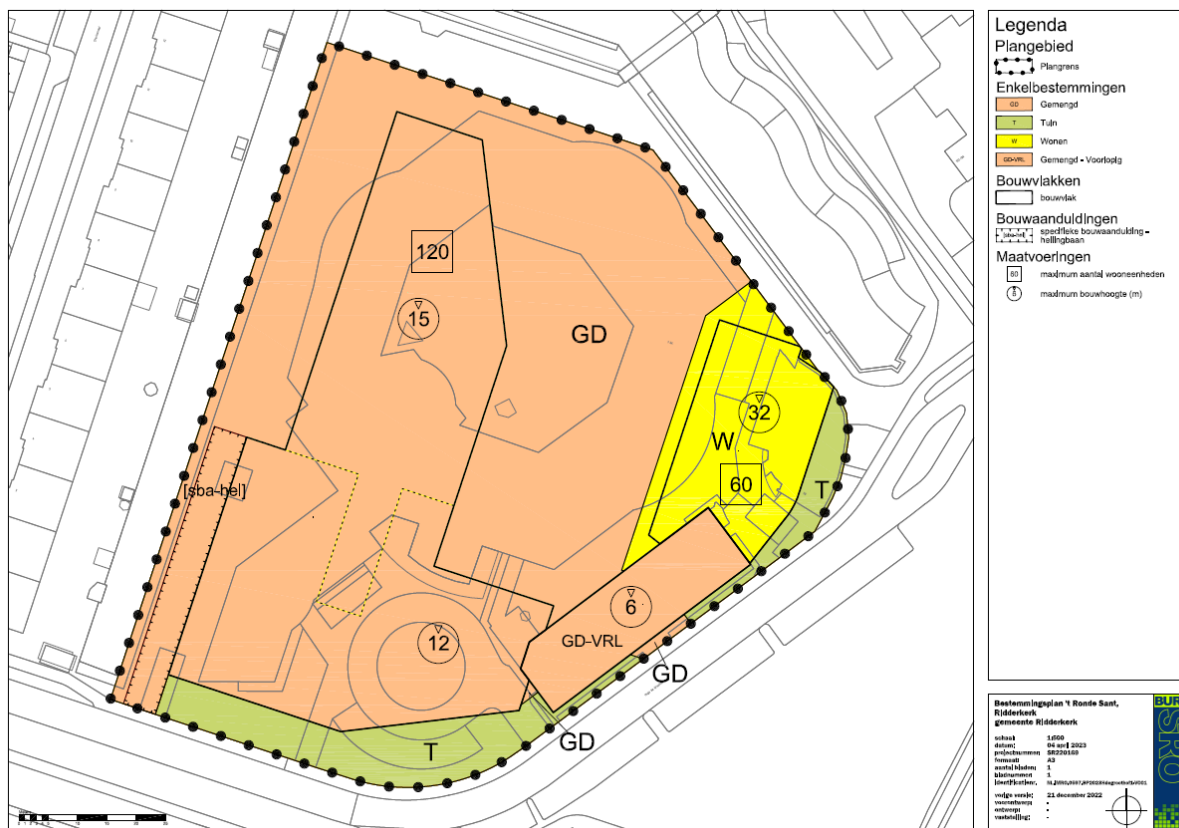
5.3 Verbeelding

- Op de verbeelding is de maximum bouwhoogte van het woongebouw verlaagd van 23 naar 20 meter;
- Ook is het bouwvlak opgerekt, naar de noord en zuidzijde. Tegelijkertijd is de afstand tussen de gevel van het bouwvlak van het woongebouw en het ten oosten liggende woongebouw De Reijer, verhoogd van ongeveer 37 naar 42 meter;
- De woonbestemming is ruimer dan het bouwvlak. Dit is om balkons mogelijk te maken.

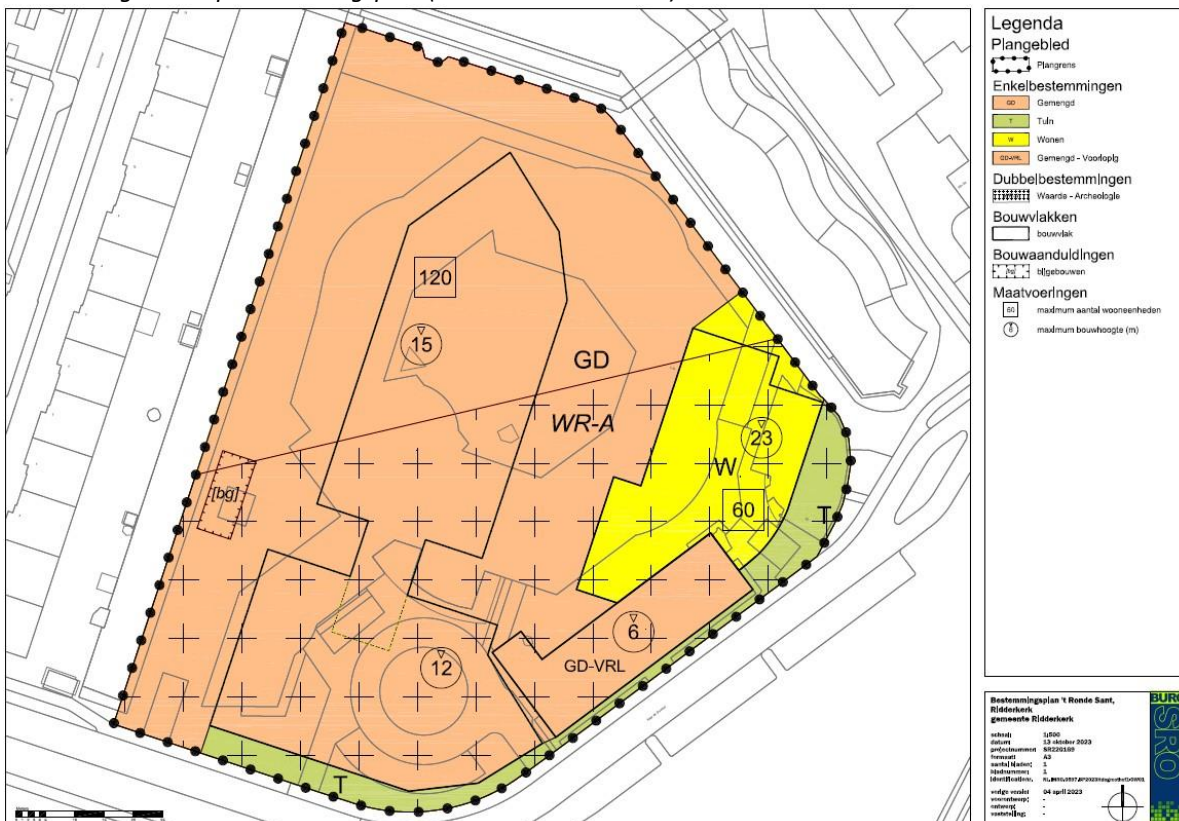
In bijlage 1 zijn de verbeeldingen van het voorontwerp-, het ontwerp- en het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

Bijlage 1: verbeelding voorontwerpbestemmingsplan, ontwerpbestemmingsplan en vaststelling

Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan (d.d. 1 juni 2023)



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (d.d. 1 december 2023)



Legenda

Plangebied

Hergrens

Enkelbestemmingen

GO Gemengd

T Tuin

W Wonen

GO+W Gemengd - Veevoelg

Dubbelbestemmingen

Waarde + Archeologie

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

afgraven

Maatvoeringen

maximum aantal woonseenheden

maximum bouwhoogte (m)

[illegible]