



NOTA ZIENSWIJZEN

Behorend bij collegebesluit met kenmerk 60357

Het ontwerpwijzigingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning Middenmolendijk 199 hebben vanaf 31 januari 2019 tot en met 13 maart 2019 ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt met een publicatie in de Staatscourant, de Blauwkai en op onze website op 30 januari 2019. Iedereen kon de stukken tijdens die periode bekijken en er op reageren (zienswijze indienen).

Van die mogelijkheid hebben twee personen gebruik gemaakt, namelijk

1. Bewoner Middenmolendijk 197 op 9 maart 2019 (ontvangen op 11 maart 2019)
2. Bewoners Middenmolendijk 207 op 9 maart 2019 (ontvangen op 11 maart 2019)

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een antwoord voorzien. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning.

1. Bewoner Middenmolendijk 197

- a. Deze bewoner maakt zich grote zorgen over het plan om een damwand te slaan en een bouwput van circa 4 meter te graven. Vooral omdat de bouwwerkzaamheden zo dicht bij de woning van deze bewoner plaatsvinden. In de achterzijde van de woning zijn al scheuren ontstaan door de nieuwbouw in Het Zand. De angst is dat de bouwwerkzaamheden op Middenmolendijk 199 voor grotere schade zullen zorgen.
- b. Bewoner hoopt dat het plan herzien kan worden.

Antwoord gemeente

- a. Wij begrijpen de vrees om schade te lijden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Eén van de dingen waar wij bij vergunningverlening op letten, is dat werkzaamheden geen schade veroorzaken aan naastgelegen panden. Hierover zijn regels opgenomen in het Bouwbesluit. In dit geval hebben wij het risico op schade beoordeeld aan de hand van het Bouwveiligheidsplan van 9 november 2018 van bureau Docter. Dit bouwveiligheidsplan hoort bij de aangevraagde omgevingsvergunning. Over de damwand staat daarin dat deze in de grond wordt 'gedrukt', in plaats van 'getrild'. Wij verwachten daarom niet dat de damwand schade aan de naastgelegen woningen zal veroorzaken.

In de ontwerp-omgevingsvergunning hadden wij dit bouwveiligheidsplan ten onrechte niet genoemd. Wij hebben de omgevingsvergunning daarom op dit punt aangevuld. Gelet op deze zienswijze hebben we daarnaast een aanvullend voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen. Daarin vragen wij van vergunninghouder een monitoringsplan ter voorkomen van schade aan naburige bouwwerken. De vergunninghouder mag pas met werkzaamheden beginnen als hij aan dat voorschrift heeft voldaan en de gemeente heeft goedgekeurd.

Jammer genoeg kunnen wij niet alle situaties vooraf voorzien en voorkomen. Dit betekent dat bouwwerkzaamheden soms toch schade veroorzaken. In dat geval zijn niet wij, maar is de aannemer aansprakelijk. Voordat een aannemer gaat bouwen sluit hij voor die situaties een CAR-verzekering af. Voor het kunnen afsluiten van zo'n verzekering is onder andere een opname van naastgelegen woningen nodig. In dit geval dus ook van de woning op Middenmolendijk 197. Voor een opname maakt een bureau foto's van zowel de binnen- als de buitenkant van de woning, als van eventueel aanwezige scheuren. Dit gebeurt allemaal voordat de aannemer start met de werkzaamheden.





- b. Er zijn geen redenen om de aangevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Herziening van het plan is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de omgevingsvergunning:

- Op pagina 1 is bij het kopje 'bijbehorende documenten' het bouwveiligheidsplan toegevoegd.
- Op pagina 4 bij voorschrift 1, vijfde gedachtestreepje is de volgende zinsnede toegevoegd: '... een bemalingsplan en een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken'.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

2. Bewoner Middenmolendijk 207

- a. Deze bewoner heeft grote moeite met het voornemen om een damwand te slaan/trillen zo dicht op hun eigen woning. De damwand dient voor een bouwput van 3 à 4 meter diepte. Daaruit zal veel grondwater moeten worden gepompt. Zij vrezen hierdoor een aanzienlijke daling van de bodem en schade aan tuinbeplanting en schuur.
- b. Bewoner vreest ook schade aan de woning als gevolg van het plaatsen en weer verwijderen van deze damwand. Het funderingssysteem van hun woning is namelijk erg gevoelig voor verstoring van grondlagen en grondwater.
- c. Bij de bouw van hun eigen woning in 1995 is hen door een ambtenaar verzekerd dat nieuwbouw, zo dicht op hun eigen woning, uitgesloten was.
- d. Bewoner vindt de voorgenomen bouwhoogte van 9,80 meter niet wenselijk.
- e. De positie van de nieuwe woning wijkt af van bestaande woningen. Deze hebben alle een noklijn die evenwijdig loopt aan de Middenmolendijk. Gevraagd wordt de noklijn van de nieuwe woning daarop aan te passen. Dat draagt ook bij een betere lichtinval in hun eigen woning.

Antwoord gemeente

- a. Wij begrijpen de vrees om schade te lijden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Eén van de dingen waar wij bij vergunningverlening op letten, is dat werkzaamheden geen schade veroorzaken aan naastgelegen panden. Hierover zijn regels opgenomen in het Bouwbesluit. In dit geval verwachten wij geen daling van de bodem bij de naastgelegen woningen. De damwand laat maar kleine hoeveelheden lekwater door. Het klopt dat water uit de bouwput in de naaste omgeving wordt geloosd. Dit voorkomt een daling van het grondwater buiten de damwand/bouwput.

Het type damwand dat gebruikt gaat worden is op het bovenstaande van invloed. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning was deze informatie nog niet bekend. Daarom hebben we daarover een voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning. Gelet op deze zienswijze hebben we ook een aanvullend voorschrift opgenomen. Daarin vragen wij van vergunninghouder een bemalingsplan en monitoringsplan ter voorkomen van schade aan naburige bouwwerken. De vergunninghouder mag pas met werkzaamheden beginnen als hij aan dat voorschrift heeft voldaan en de gemeente heeft goedgekeurd.

- b. Wij hebben het risico op schade als gevolg van de damwand beoordeeld aan de hand van het Bouwveiligheidsplan van 9 november 2018 van bureau Docter. Dit bouwveiligheidsplan hoort bij de aangevraagde omgevingsvergunning. Over de damwand staat daarin dat deze in de grond wordt 'gedrukt', in plaats van 'getrild'. Wij verwachten daarom niet dat de damwand schade aan de naastgelegen woningen zal veroorzaken.



In de ontwerp-omgevingsvergunning hadden wij dit bouwveiligheidsplan ten onrechte niet genoemd. Wij hebben de omgevingsvergunning daarom op dit punt aangevuld. Ter voorkoming van schade vragen we vergunninghouder in de omgevingsvergunning ook om een monitoringsplan.

Jammer genoeg kunnen wij niet alle situaties vooraf voorzien en voorkomen. Dit betekent dat bouwwerkzaamheden soms toch schade veroorzaken. In dat geval zijn niet wij, maar is de aannemer aansprakelijk. Voordat een aannemer gaat bouwen sluit hij voor die situaties een speciale verzekering af. Voor het kunnen afsluiten van zo'n verzekering is onder andere een opname van naastgelegen woningen nodig. In dit geval dus ook van de woning op Middenmolendijk 197. Voor een opname maakt een bureau foto's van zowel de binnen- als de buitenkant van de woning, als van eventueel aanwezige scheuren. Dit gebeurt allemaal voordat de aannemer start met de werkzaamheden.

- c. Dat de nieuwbouw in 1995 nog niet te voorzien was, betekent niet dat deze alleen daardoor ontoelaatbaar zou zijn. Omstandigheden en inzichten veranderen. Het gebied ligt binnen de bebouwde kom, tegen de laatste grote inbreidingswijk van Ridderkerk aan. Dit betekent dat de omgeving in de loop der tijd verandert. De nu gevraagde vervangende woning is in die zin een ontwikkeling die in de lijn der verwachting lag. Dat geldt ook voor de plek van deze nieuwe woning achter op het perceel.

Uiteindelijk was de ontwikkeling voor bewoners te voorzien via het bestemmingsplan Het Zand en de Gorzen. Daarin heeft de gemeenteraad de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan het college nu gebruik maakt. Dat bestemmingsplan heeft toen zowel als voorontwerpbestemmingsplan, als ontwerpbestemmingsplan en als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende die perioden op het plan reageren. De bewoners van de Middenmolendijk 207 hebben geen gebruik gemaakt van die mogelijkheid. Op 28 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld.

- d. Op deze locatie aan de dijk zijn de maximale nokhoogtes van de verschillende woningen divers. Ze variëren tussen de 7,5 meter en 9,5 meter. De wijzigingsbevoegdheid maakt, afhankelijk van de positie van de woning, nokhoogtes tot 10 meter mogelijk. De nieuwbouw in het Zand heeft een nokhoogte van 11 meter. Wij hebben daarom geen bezwaar tegen de door initiatiefnemer gewenste nokhoogte van 9,80 meter.
- e. Het aanzicht op en vanaf de dijk wordt voor een groot deel bepaald op welke wijze de woningen aan de dijk staan en welke vorm en massa ze hebben. De wijzigingsbevoegdheid maakt vervangende nieuwbouw mogelijk op verschillende posities ten opzichte van de dijk:
- Woningen die in de dijk staan kunnen 'over de dijk heen kijken' en hebben meestal een nok evenwijdig aan deze dijk.
 - Woningen die onder aan de dijk staan hebben verschillende nokrichtingen: haaks of evenwijdig aan de dijk.
 - Woningen die wat verder van de dijk staan hebben meestal een nok haaks op de dijk.

De nieuwe woning staat verder van de dijk. Een nokrichting haaks op de dijk sluit daar wat ons betreft daarom goed bij aan. Overigens zijn in de wijzigingsbevoegdheid geen regels opgenomen over de nokrichting.





Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de omgevingsvergunning:

- Op pagina 1 is bij het kopje 'bijbehorende documenten' het bouwveiligheidsplan toegevoegd.
- Op pagina 4 bij voorschrift 1, vijfde gedachtestreepje is de volgende zinsnede toegevoegd: '...', een bemalingsplan en een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken'.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.