



COLLEGEBSLUIT

Onderwerp	Datum vergadering/ agendanummer	Kenmerk
Wijzigingsplan Graaf van Hoornestraat vaststelling (164984)		165037
Commissie		Openbaar: Openbaar
BBVnummer: 164984		

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk

Overwegende dat:

- de raad op 5 juni 2008 het bestemmingsplan Slikkerveer heeft vastgesteld en het bestemmingsplan bij besluit van 27 januari 2009 door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk is goedgekeurd;
- het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden vanaf 25 november 2009;
- de gronden ter plaatse de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" hebben;
- realisatie van appartementen in strijd is met de bestemmingsplanbepalingen behorende bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden";
- artikel 7 lid 2 van bestemmingsplan Slikkerveer het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid II ex artikel 11 WRO" te wijzigen ten behoeve van woningen, tuinen, verkeersgebied, waarmee de realisatie van het appartementengebouw niet meer in strijd is met het bestemmingsplan Slikkerveer;
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald.
- het ontwerp van de 4e wijziging van het bestemmingsplan met ingang van 5 september 2014 voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn voor belanghebbenden gelegenheid bestond zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan naar voren te brengen;
- dat van deze gelegenheid wel gebruik is gemaakt;

Gelet op:

- artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7 van het bestemmingsplan Slikkerveer;
- het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;
- de Crisis- en herstelwet, in het bijzonder artikel 1.1, lid 1, sub a, juncto bijlage I, artikel 3.1;

**BESLUIT:**

Het wijzigingsplan 'Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat (4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer)' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken met identificatiecode NL.IMRO.05970000WPSLIK2012REIJE-VG01, waarbij het bepaalde in Artikel 3 (Bouwmogelijkheden) onder lid 4 (overschrijding bouwgrenzen) van het bestemmingsplan Slikkerveer, voor zover het betrekking heeft op balkons, niet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk

van 5 mei 2015.

De secretaris,

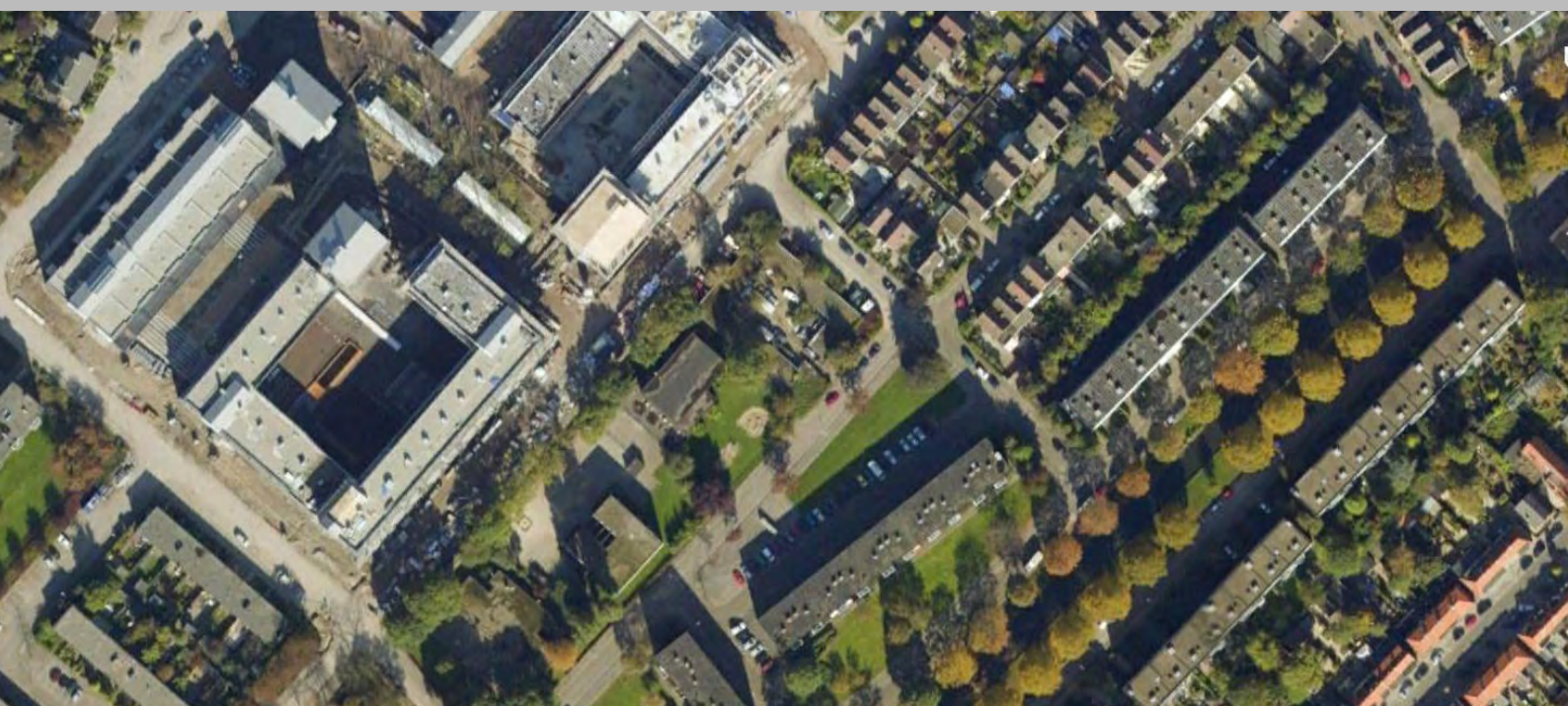
dhr. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,

mw. A. Attema

Ridderkerk

Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat



4e WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN SLIKKERVEER



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ridderkerk

Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat

4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

identificatie

projectnummer:

0597.14923.00

projectleider:

ir. L.C. Snel

planstatus

datum:

27-01-2014

30-06-2014

05-05-2015

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Bouwplan en toetsing	7
2.1	Bouwplan	7
2.2	Toetsing aan wijzigingsregels	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	14
Hoofdstuk 4	Milieuonderzoek	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Wegverkeerslawaaï	15
4.3	Industrielawaai	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Leidingen	16
4.6	Bedrijven en milieuzonering	16
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Ecologie	17
4.9	Water	18
4.10	Bodem	21
4.11	Archeologie	21
4.12	Cultuurhistorie	22
4.13	Eindconclusie	22
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	23
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlagen		
Bijlage 1	Schaduwtekeningen	
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek	
Bijlage 3	Nader ecologisch onderzoek	
Bijlage 4	Bodemonderzoek	
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6	Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen	

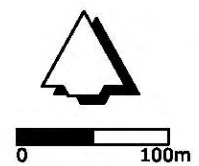


0TR7-flg

Figuur 1.1: Ligging wijzigingsplan

legenda

 **ligging wijzigingsplan**



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het vigerende bestemmingsplan Slikkerveer van de gemeente Ridderkerk. Het bestemmingsplan Slikkerveer is door de gemeenteraad op 5 juni 2008 vastgesteld en op 27 januari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouwontwikkeling. Met dit plan wordt toepassing gegeven aan deze mogelijkheid. Ter plaatse van het projectgebied bevond zich een garagebedrijf. Met het saneren van het bedrijf en de ontwikkeling van woningbouw wordt er een einde gemaakt aan een ruimtelijk/visueel en milieutechnisch ongewenste situatie.

Aanleiding voor dit wijzigingsplan is de aanvraag om op het perceel aan de kruising van de Reijerweg en de Graaf van Hoornestraat een appartementengebouw te realiseren. Hiervoor dient de bestemming van de gronden te worden gewijzigd. De gronden hebben conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met een nadere aanduiding voor uitsluitend opslag (Bo). Ter plaatse van deze gronden zijn woningen niet toegestaan en is wijziging, middels de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan, noodzakelijk. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid uit een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp voor 1 januari 2010 ter visie heeft gelegen, mag dezelfde bestemmingssystematiek van het geldende plan worden aangehouden.

Het plan bestaat uit een wijzigingskaart en deze toelichting waarin het project wordt beschreven. De regels voor 'Wonen' en 'Verblijfsgebied', zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Slikkerveer, zijn na vaststelling van dit wijzigingsplan van toepassing op dit wijzigingsgebied.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt ook getoetst aan de wijzigingsregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Slikkerveer. In hoofdstuk 3 en 4 worden het beleidskader en de relevante sectorale aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische regeling. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan verwoord.

Hoofdstuk 2 Bouwplan en toetsing

2.1 Bouwplan

Het voorliggende wijzigingsplan vormt de planologisch-juridische basis om de gronden nabij de kruising van de Reijerweg en Graaf van Hoornestraat te herontwikkelen. In het verleden was hier vanuit diverse bergingen/garageboxen een garagebedrijf actief. Daarnaast werden door het garagebedrijf veel (slooprijpe) auto's op straat en in de directe woonomgeving geparkeerd. Om deze ruimtelijk/visueel en milieutechnisch ongewenste situatie te beëindigen is in het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om woningbouw te realiseren. Zo kan op de "kop" van de voorzieningenstrip, grenzend aan de gymzaal een woonblok worden gerealiseerd, aansluitend op de gestapelde woningbouw ten oosten en ten westen van het projectgebied. Op basis van het bouwplan in vijf bouwlagen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis van de bijbehorende schaduwtekeningen blijkt dat er wel sprake is van schaduwwerking, maar dat dit geen belemmering is voor de voortgang van het project. In de reactie op de zienswijzen is daarop ook nader ingegaan. De schaduwtekeningen zijn opgenomen in Bijlage 1.

Het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van circa 15,5 m, waarmee de hoogte aansluit op de ten westen van het projectgebied gerealiseerde bebouwing. Het plan heeft een heel eigen architectuur die duidelijk afwijkt van de omliggende complexen en woningen. Het plan voorziet hiermee in een duidelijke ruimtelijke beëindiging van de strook met bijzondere voorzieningen.

Het bouwplan bestaat uit een blokvormig alzijdig woongebouw in 5 lagen. In het woonblok bevindt zich een parkeervoorziening. De parkeervoorziening wordt tot maximaal 1 m boven het maaiveld gebouwd. De entree van de parkeergarage wordt gesitueerd aan de zijde van de Prinsenstraat.

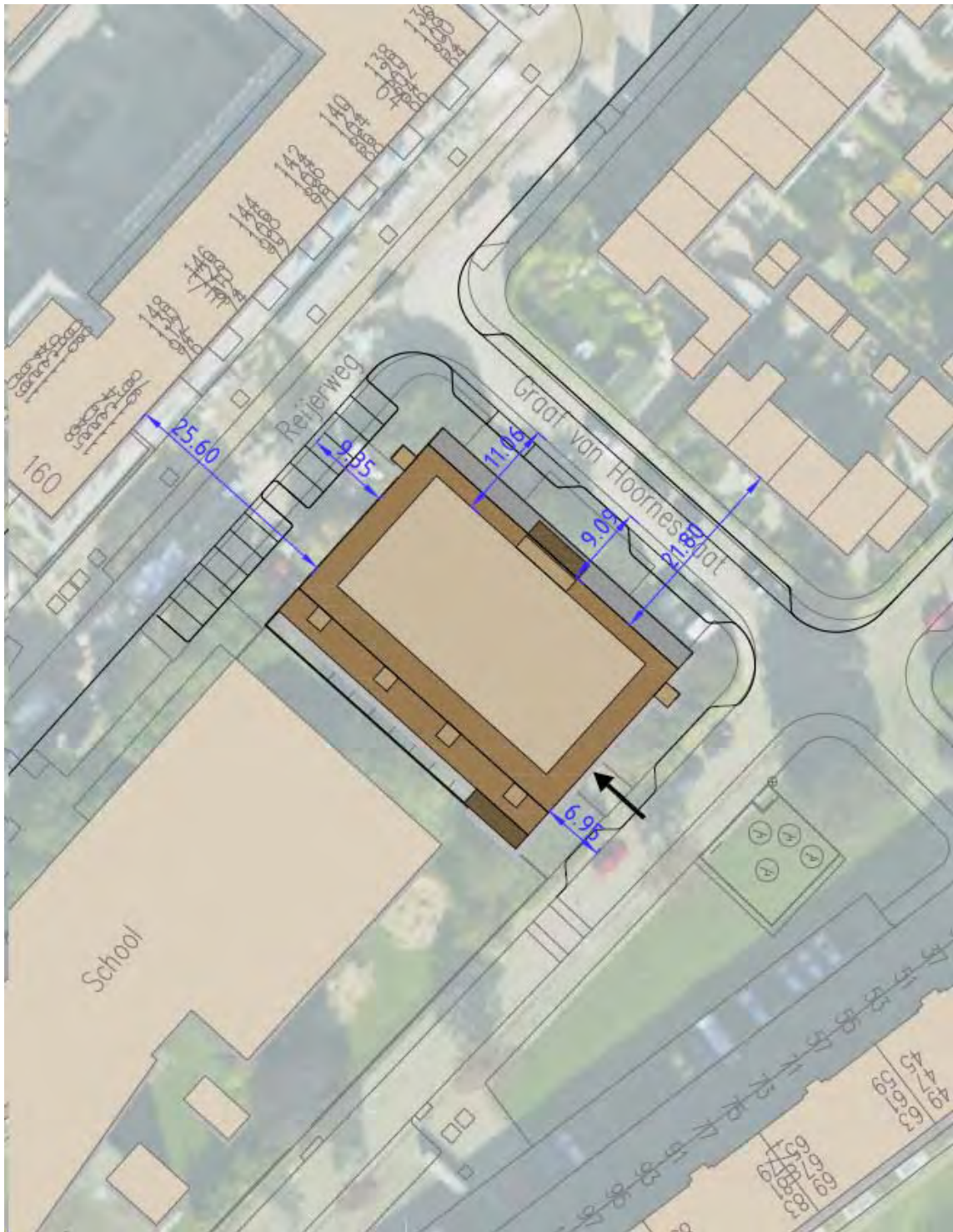
Aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat bevindt zich de entree. Het gebouw heeft uitkragende balkons aan beide zijgevels en de achtergevel. De appartementen aan de voorzijde hebben op de beganegrond en op de bovenste verdieping ruime (dak)terrassen.

Een tekening van de voorgevel (aan de Graaf van Hoornestraat) van het bouwplan is opgenomen in figuur 2.1. Een situatietekening is opgenomen in figuur 2.2. Daarop zijn ook de afstanden tussen bestaande en nieuwe bebouwing aangegeven en de afstanden tot de (huidige) rand van de omringende wegen. Tenslotte is ook de entree naar de parkeervoorziening met een pijl aangeduid.

In de situatie is tevens een voorstel opgenomen om het profiel van de van Hoornestraat te wijzigen, waarbij alle parkeerplaatsen in vakken buiten de rijbaan komen te liggen. Dit voorstel is ontwikkeld naar aanleiding van de zienswijzen en wordt in de reacties daarop ook aangehaald.



Figuur 2.1 Eerste impressie vooraanzicht bouwplan



Figuur 2.2 Situatietekening

2.2 Toetsing aan wijzigingsregels

Binnen de regels van het bestemmingsplan Slikkerveer is in artikel 7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van woningbouw. Hiermee kan de bestemming van de gronden die zijn aangeduid met "wijzigingsgebied II" gewijzigd worden door het college van burgemeester en wethouders. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om de bestemming Bedrijfsdoeleinden te wijzigen naar de bestemming Woondoeleinden, Tuinen, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen.

Wijziging van de bestemming is mogelijk als aan regels zoals opgenomen in artikel 7 van het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan. Onderstaand zijn de voor dit plan relevante regels opgenomen:

- a. het aantal woningen bij gestapelde woningen mag maximaal 30 bedragen;
- b. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag maximaal 20 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte in een zone van 10 m vanaf de Graaf van Hoornestraat maximaal 15 m mag bedragen;
- c. voor gestapelde woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 1 parkeerplaats te realiseren in een gebouwde voorziening;
- d. de gebouwde parkeervoorziening bij gestapelde woningen mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitsteken;
- e. de afstand van de bebouwing tot aan de rijbaan van de omringende wegen dient minimaal 5 m te bedragen.

ad. a.

In het appartementengebouw worden 23 appartementen gerealiseerd. Dit aantal woningen valt ruim binnen het in de wijzigingsregels opgenomen maximum aantal.

ad b.

Het appartementengebouw bestaat uit 5 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van circa 15,5 m. Hiermee voldoet de bouwhoogte ruimschoots aan het aangegeven maximum van 20 meter. Het gebouw staat maar voor een klein gedeelte binnen een afstand van 10 meter vanaf de huidige Graaf van Hoornestraat. De voorgevel staat op ruim 9 meter afstand. Omdat de bovenste verdieping terugliggend wordt gerealiseerd is de bouwhoogte in de eerste zone lang de Van Hoornestraat circa 12,5 meter. Een uitzondering daarop vormt de entreepartij die 15 meter hoog is. Uitgaande hiervan voldoet het plan aan de gestelde maximum hoogte van 15 meter. De verschillende hoogtes zijn ook (afgerond op hele meters) vastgelegd op de verbeelding.

ad c.

Uitgaande van 1,8 parkeerplaats per woning, moeten er voor de 23 appartementen 42 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiervan moeten minimaal 23 parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening worden gerealiseerd en minimaal 19 parkeerplaatsen rondom het appartementengebouw. Aan de voorzijde komen 5 langsparkeervakken. Aan de zijde van de Prinsenstraat komen 3 langsparkeervakken. Langs de Reijerweg komen 11 haaksparkeervakken. In de parkeervoorziening worden 21 reguliere- en twee mindervalide parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

ad d.

De parkeervoorziening wordt gerealiseerd in het appartementengebouw. De wand steekt 1,0 m boven het maaiveld uit. Met deze bouwhoogte voldoet de maatvoering aan de gestelde norm.

ad e.

Het projectgebied ligt aan de Graaf van Hoornestraat, Reijerweg en de Prinsenstraat. De aangehouden afstanden vanaf de (huidige) rijbaan tot aan de gevel van de appartementen bedraagt bij de Graaf van Hoornestraat ruim 9 m (bij de entree circa 7 meter). Deze afstand bedraagt bij de Reijerweg 9,35 m en bij de Prinsenstraat bijna 7 m. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de afstand van 5 m tot aan de omringende wegen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het wijzigingsplan moet worden getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid- en toetsingskader. Hieronder is dit beleid- en toetsingskader nader beschreven. Er geldt geen specifiek rijksbeleid voor dit plan met uitzondering van de ladder voor duurzame verstedelijking die is toegelicht in paragraaf 3.2. Paragraaf 3.3 behandelt het provinciale en regionale beleid- en toetsingskader. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.4. Paragraaf 3.5 geeft de conclusies.

3.2 Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

- a. Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan 23 seniorenwoningen. Op de actuele regionale behoefte is nader ingegaan in paragraaf 3.3.
- b. De behoefte wordt op een binnenstedelijke locatie opgevangen door transformatie.
- c. Toetsing aan de derde trede is niet noodzakelijk. De locatie is overigens passend multimodaal ontsloten en er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in een gebouwde parkeervoorziening.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen. Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Deze ontwikkeling geeft mede invulling aan rode draad 1: 'De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.'

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de provinciale visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie zet in op kwaliteitsverbetering en het beter benutten van de ruimte. De locatie betreft een herontwikkelingslocatie die goed ontsloten is binnen het bestaand stedelijk gebied van Ridderkerk. De ontwikkeling sluit aan bij de behoefte en de omliggende functies en zorgt voor een binnenstedelijke kwaliteitsverbetering door het opheffen van een ruimtelijk ongewenste situatie.

Verordening Ruimte (2014)

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de ontwikkeling van het plangebied is onderstaande van toepassing.

Artikel 2.1.1 Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing

- a. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een invulling van een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen ter plaatse 30 woningen worden gerealiseerd. Met de realisatie van 23 woningen worden minder woningen gerealiseerd dan mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan voorziet in de behoefte aan seniorenwoningen. De actuele behoefte aan 23 seniorenwoningen is regionaal afgestemd in de Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014-2020 (zie hierna).
- b. De ontwikkeling is voorzien op een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.
- c. Niet van toepassing, omdat wordt voldaan aan b.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing

Gelet op het karakter van de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan in dit geval worden gesproken van inpassen. b en c zijn in dit geval niet van toepassing.

Conclusie

De Verordening Ruimte staat de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg.

Dat spreken we samen af, Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014-2020

Het project is opgenomen in de afspraken over woningbouw die de gemeente Ridderkerk heeft gemaakt met gemeenten in de (sub)regio en met de provincie Zuid-Holland. Met deze regionale woonvisie (Dat spreken we samen af, Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014-2020) kan het aanbod in regionaal verband beter afgestemd worden op de vraag. De 23 appartementen van de Graaf van Hoornestraat zijn opgenomen als nog te realiseren woningen (regionale planvoorraad) waarmee in de woonvisie rekening wordt gehouden.

Dit sluit overigens ook aan op de verdere afspraken die gemaakt zijn in deze woonvisie. Genoemd wordt dat er in Ridderkerk sprake is van een bovenmatige vergrijzing en ontgroening. Afgesproken is dat er voor Ridderkerk niet alleen ruimte is voor grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen, maar als uitzondering hierop ook ruimte kan zijn voor specifieke opgaven zoals de (suburbaan compacte) centrumontwikkelingen die specifiek bedoeld zijn om de doorstroming van de lokale (oudere) bevolking op gang te brengen. Aangegeven is dat hierbij de demografische trends en ontwikkelingen nadrukkelijk dienen te worden meegenomen.

Conclusie

De levensloopbestendige woningen van het project aan de Graaf van Hoornestraat geven invulling aan een regionale behoefte aan seniorenwoningen in Ridderkerk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ridderkerk 2020

De afgelopen jaren is een koerswijziging ingezet, waarin de aandacht wordt gelegd bij een kwalitatieve verbetering van het bestaand stedelijk gebied. De afgelopen decennia was met name geïnvesteerd in infrastructuur en bedrijventerreinen. Nu is de aandacht gericht op het aantrekkelijk blijven voor bewoners, ondernemers en bezoekers door kwaliteitsimpulsen te geven aan bestaande structuren. Om dit te bewerkstellen is een aantal kernpunten geformuleerd.

Een belangrijke kernkwaliteit van Ridderkerk is bijvoorbeeld dat de Ridderkerker in de gemeente zelf kan wonen en werken. Hierbij wordt gestreefd naar een functiemenging tussen wonen, werken, leren, landschap en voorzieningen. Daarnaast dienen alle wijken in Ridderkerk levensloopbestendig en geschikt te zijn voor alle leeftijden. In de structuurvisie wordt Slikkerveer omschreven als dorp aan het water, in de luwte van de dynamiek.

Door ingrepen in de ruimtelijke structuur binnen Slikkerveer, wordt gezocht naar het versterken van het 'wij-gevoel'. Hiervoor wordt de groene rand rondom Slikkerveer in tact gehouden en wordt deze toegankelijk gemaakt voor recreatieve en sportieve activiteiten. Het centrum van de wijk is het winkelcentrum Dillenburgplein, waar omheen ook de woonzorgzone zich bevindt. Senioren wordt de mogelijkheid geboden om ook in de toekomst in de wijk te blijven wonen. Hierbij is ook ruimte voor extramurale zorg, zodat meer contact met andere bewoners van Slikkerveer onderhouden kan worden. Bij ontwikkelingen op de woningmarkt krijgen starters meer ruimte door bevordering van de doorstroming. Nieuwe woningen kunnen in een iets hogere prijsklasse vallen, zodat de doorstroming wordt bevorderd en de kwaliteit van de leefomgeving een extra impuls krijgt.

Met het onderhavige wijzigingsplan wordt voorzien in appartementen in het middeldure segment. De woningen zijn ontworpen voor gebruik door senioren. Dit is een stimulans voor de doorstroming op de woningmarkt, terwijl tegelijkertijd de huisvestingsmogelijkheden voor senioren wordt uitgebreid. Daarnaast ligt de locatie relatief dicht bij het winkelcentrum en de daar rondom aanwezige woonzorgzone. Tenslotte krijgt de omgeving met dit nieuwbouwproject een positieve kwaliteitsimpuls.

Woningbouwstrategie en Werkboek woningbouw 2011

In het gemeentelijk woningbouwbeleid (Woningbouwstrategie en Werkboekwoningbouw uit 2011) is aangegeven dat er in Ridderkerk behoefte is aan levensloopbestendige woningen voor de oudere doelgroep in de nabijheid van zorg-, ontmoetings- en winkelvoorzieningen. Aangegeven is dat een gemengd woonmilieu nabij het stadscentrum of de centra in de wijken daarvoor geschikt zijn.

De appartementen in dit plan passen in dit beleid. Het betreft levensloopbestendige woningen die zijn gelegen in de nabijheid van de voorzieningen bij het Dillenburgplein. De beoogde prijsklassen van middeldure koopwoningen maakt dat deze woningen toegankelijk zijn voor onder andere de oudere doelgroep. Alleen de penthouses vallen in een duurder segment.

3.5 Conclusie

Het plan geeft invulling aan een regionale woningbehoefte en past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de stadsregio Rotterdam en de gemeente Ridderkerk.

Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de benodigde onderzoeken met de daarbijbehorende conclusies.

4.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Slikkerveer is voor het onderhavige projectgebied reeds onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek is gebleken dat de locatie niet is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van gezoneerde wegen. In verband met een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de geluidsbelasting van niet-gezoneerde wegen.

De Reijerweg is als secundaire interne ontsluitingsweg het meest van invloed op het wijzigingsgebied. De Reijerweg is een 30 km/h weg, waarbij de verkeersintensiteit niet hoger zal zijn dan 3.000 mvt/etmaal. Voor de geluidsberekening is gerekend vanuit de as van de Reijerweg tot aan de bestemmingsgrens van het onderhavige plan. De geluidsbelasting van 53 dB zal hier niet worden overschreden. Verder wordt in het bouwplan een grotere afstand aangehouden dan de minimaal vastgelegde 5 m tussen de bebouwing en de straat. Dit betekent dat de geluidsbelasting lager is dan in het bestemmingsplan was berekend.

Bij een geluidsbelasting aan de gevel tot 53 dB kan de vereiste binnenwaarde van 33 dB voor (nieuwe) woningen zondermeer worden gegarandeerd met een standaardgevel met een normale kierdichting en dubbel glas. Er wordt daarom gesteld dat sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat. Verder onderzoek of het indienen van een verzoek tot hogere waarden is niet aan de orde.

4.3 Industrielawaai

Bij ontwikkelingen in Slikkerveer dient rekening gehouden te worden met de zone Industrielawaai van het industrieterrein IJsselmonde-Noordrand en IHC Kinderdijk. Op dit terrein zijn inrichtingen gevestigd die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de 50 dB(A) zone worden gerealiseerd moeten er hogere waarden worden vastgesteld.

Het projectgebied is gelegen aan de Graaf van Hoornestraat en de Reijerweg. Deze locatie ligt op zeer ruime afstand buiten de 50 dB(A) grens van de hiervoor genoemde industrieterreinen. Het aspect Industrielawaai vormt daarom geen belemmering met de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de omgeving van het projectgebied vindt eveneens geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, zodat er geen sprake is van invloed van externe veiligheidsrisico's binnen het wijzigingsgebied. Verder zijn in de omgeving van het projectgebied geen buisleidingen aanwezig voor transport van gevaarlijke stoffen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.5 Leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het wijzigingsgebied rekening moet worden gehouden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

In verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied liggen geen bedrijven of bedrijfsbestemmingen. De bedrijven aan de overzijde van de dijk liggen op voldoende afstand. De beoogde woningen liggen in een gemengd gebied en wordt omgeven door de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' (school). Volgens de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand tot de school 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan. Ter plaatse van de woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen moet de luchtkwaliteit worden onderzocht. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm, en de bijbehorende regeling, is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Onderzoek en conclusie

Het plan (realisatie van 23 woningen in een appartementengebouw) valt binnen een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de Wlk. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan, draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dan ook voldaan aan de Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse toch in beeld gebracht. Uit informatie van de zogenoemde Saneringstool, en de achtergrondconcentratie van het meest recente CAR-programma, blijkt dat ter plaatse wordt voldaan aan de normen uit de Wlk. Het aspect luchtkwaliteit staat daarom de vaststelling van dit wijzigingsplan niet in de weg.

4.8 Ecologie

Beleid en normstelling

Een wijzigingsplan is een besluit dat ruimtelijke ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt moet daarom zeker zijn of ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkelingen in het wijzigingsgebied is onderzoek uitgevoerd naar de invloed op de aanwezige flora en fauna. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Dit onderzoek gaf aanleiding tot nader onderzoek naar de aanwezigheid van huismussen. Een volledige rapportage van dit nader onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de aanwezige flora en fauna de vaststelling van dit wijzigingsplan niet in de weg staat.

Wel worden twee punten genoemd om negatieve effecten te voorkomen:

1. Struiken en ander groen verwijderen buiten het broedseizoen en in verband met de winterverblijfplaatsen van de huismus niet tijdens een zeer koude periode (rond vriespunt);
2. Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd (half maart tot en met half juli) is een extra broedvogelcontrole nodig om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn. Mocht blijken dat een broedende vogel aanwezig is, dient er gewacht te worden tot de jongen zijn uitgevlogen en mogen er geen werkzaamheden rondom het nest plaatsvinden,

Bij de uitvoering van het plan dient met bovenstaande punten rekening gehouden te worden. Daarnaast wordt aanbevolen om groenstructuren terug te planten om ook op de lange termijn het plangebied voor de mus geschikt te houden. Gekeken wordt op welke wijze met gevelbegroeiing invulling kan worden gegeven aan deze aanbeveling.

4.9 Water

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het wijzigingsgebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta. Deze is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het wijzigingsgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Gemeentelijk beleid

De hoofddoelstelling van het Waterplan 2 Ridderkerk (2008-2012) is: 'Het realiseren van een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem, met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers, dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd. Het waterplan moet leiden tot een brede en integrale visie op het watersysteem.' In het waterplan staan de maatregelen beschreven die de gemeente Ridderkerk en waterschap Hollandse Delta tot 2012 uitvoeren om de waterkwaliteit van sloten en singels te verbeteren en de wateroverlast te beperken. Wateroverlast wordt aangepakt door ruimte voor water te creëren. Daarnaast worden maatregelen uitgevoerd om de kwaliteit van het water te verbeteren.

Huidige situatie

Sinds ongeveer tien jaar speelt in een gedeelte van Slikkerveer, een structureel knelpunt van (grond)wateroverlast. Hier is regelmatig sprake van hoge grondwaterstanden in woningen, tuinen en groenvoorzieningen. Er is betrekkelijk weinig oppervlaktewater aanwezig. Uit het Waterstructuurplan IJsselmonde van het Waterschap IJsselmonde blijkt dat er in het gebied Slikkerveer voor de komende decennia een groot gebrek is aan open oppervlaktewaterberging, zeker gezien de grote hoeveelheid verhard oppervlak. Bij de herstructurering van Slikkerveer Zuid Oost wordt door realisering van nieuw open water een deel van het knelpunt aangepakt.

In het kader de bouwontwikkeling wordt bestaande bebouwing gesloopt en worden diverse verhardingen en enkele smalle groenstroken verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt een appartementengebouw gerealiseerd. De overgebleven gronden worden ingericht voor parkeren en stoepen en groenvoorzieningen. Dit betekent weliswaar een beperkte toename van verharding, maar er vindt geen structurele wijziging plaats.

Milieubeschermingsgebied voor grondwater

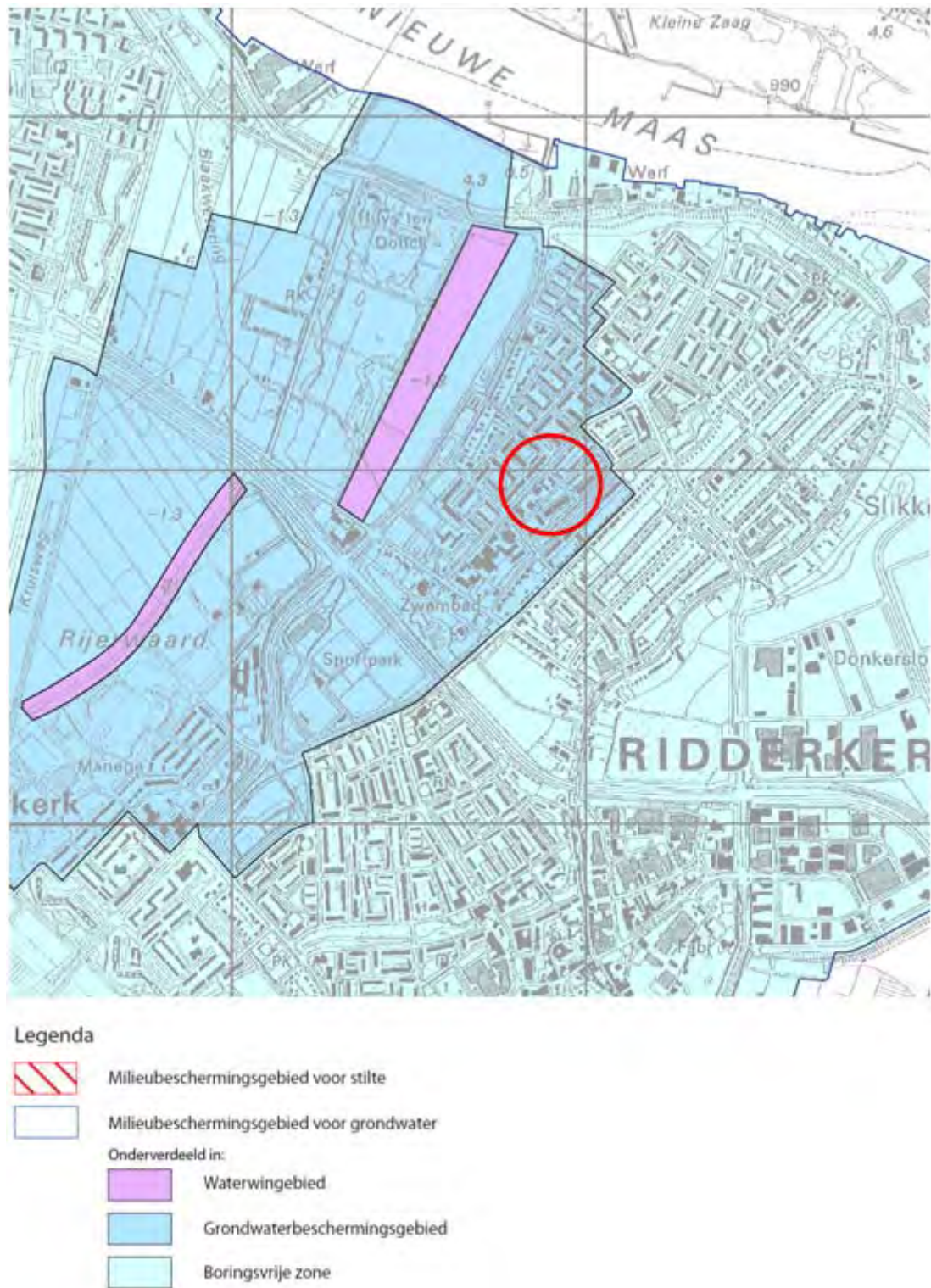
De drinkwatervoorziening in het gebied van Oasen is volledig aangewezen op grondwater. De grondwaterwinning vindt plaats in watervoerende zandlagen op een diepte van 40 tot 100 m. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening is door de provincie een aantal "Milieubeschermingsgebieden voor grondwater" aangewezen waar extra aandacht voor de bodem en grondwaterkwaliteit geregeld is. Dit vertaalt zich in aanvullende regelgeving die vastgelegd is in de provinciale milieu-verordening (PMV). De regelgeving wordt strenger naarmate de zone zich dichterbij de bronnen bevindt. De milieubeschermingsgebieden voor grondwater kennen 3 zones, met grofweg de volgende kenmerken:

- Waterwingebied: percelen waarop het puttenveld zich bevindt: hier mag vrijwel niets, behalve water winnen;
- Grondwaterbeschermingsgebieden: hier mag bijna alles, maar wel met extra voorzorgsmaatregelen (vloeistof dichte vloeren etc.);
- Boringsvrije zone: hier mag alles, behalve gaten maken dieper dan 2,5 m. Hiervoor is ontheffing nodig.

Het projectgebied ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals dat is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels gesteld om het grondwater te beschermen. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het projectgebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied (zie figuur 4.1). Dit is het gebied waaruit het drinkwater voor nu en de komende generatie (50 jaar) wordt opgepompt. Ter bescherming van het grondwater is het verboden om sterk milieubelastende activiteiten uit te voeren. In de provinciale milieuverordening is uitgebreid beschreven welke dit zijn. Er zijn ontheffingsmogelijkheden.



Figuur 4.1 Milieubeschermingsgebieden voor grondwater (uitsnede kaart 8 Krimpenerwaard / Alblasserwaard behorende bij de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland)

Doordat het appartementencomplex wordt voorzien van een gesloten parkeervoorziening is er sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van het huidige gebruik. Tot voor kort was immers een (vervuilend) garagebedrijf aanwezig.

Uitgaande hiervan heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen maar juist een positief effect op de

waterhuishoudkundige situatie van het projectgebied.

4.10 Bodem

Normstelling en beleid

Bij bestemmingswijzigingen moet op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de wijziging. Ook moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de bestemming, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat het mag worden gebruikt (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het wijzigingsgebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Een volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de uitgevoerde boringen (grondonderzoek) geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Door dichte begroeiing was het niet mogelijk boringen uit te voeren ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen. Hierdoor wordt aanbevolen om voorafgaand aan de herinrichting de milieu hygiënische kwaliteit van de ondergrond (0,5 tot 1,2 meter onder maaiveld) ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen te bepalen. Daarnaast wordt aanbevolen om tijdens de werkzaamheden de matig tot sterk verontreinigde grond ter plaatse van een drietal boringen te verwijderen. Wanneer tijdens de geplande werkzaamheden grondwateronttrekking en lozing gaan plaatsvinden, rekening te houden met de aanwezige matige en sterke verontreinigingen met barium en arseen in het grondwater.

4.11 Archeologie

Regelgeving en beleid

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag moet worden onderzocht of er geen archeologische restanten worden beschadigd.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Onderzoek

Om de archeologische waarden in het wijzigingsgebied te onderzoeken is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Een volledige rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5.

Uit eerder uitgevoerd bureauonderzoek blijkt dat een middelgrote kan bestaat op de aanwezigheid van archeologische sporen. In het wijzigingsgebied zijn hierom boringen gezet tot dieptes variërend tussen 300 en 500 cm. Hieruit blijkt dat de ondergrond bestaat uit een opeenvolging van een kleipakket op veenpakket op kleipakket. Binnen het bovenste kleipakket kan een onderscheid worden gemaakt tussen oeverafzettingen (sterk siltig karakter) op komafzettingen (zwak siltig karakter). In dit pakket zijn geen archeologische indicatoren aanwezig. In de top van het veen en in de top van het klastische pakket onder het veen ontbreken eveneens enige aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen.

Het archeologisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Op basis van dit onderzoek adviseert het BOOR geen vervolgonderzoek uit te voeren. De kans dat bij de nieuwbouw waardevolle archeologische resten worden aangetast, wordt als zeer klein ingeschat. De geplande werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder verdere archeologische bemoeienis.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling vormt geen bedreiging op de aantasting van archeologische waarden. De archeologische waarden staan hiermee de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg.

4.12 Cultuurhistorie

Erfgoedbeleid Ridderkerk 2013

In september 2013 is het gemeentelijk erfgoedbeleid vastgesteld door de gemeenteraad van Ridderkerk. Naast zaken als archeologie en monumenten wordt in dit beleid ingegaan op cultuurlandschap en historische stedenbouw. Op de bijbehorende beleidskaart is aangegeven welke gebieden en welke ruimtelijke structuren vanuit cultuurhistorie specifieke aandacht behoeven bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In deze beleidskaart is voor (de omgeving van) het wijzigingsgebied geen specifiek beleid opgenomen. Het wijzigingsgebied valt buiten het oudere deel van Slikkerveer waarvoor is aangegeven dat de doorzichten van de rechte straten, terug te voeren op de eerdere polderverkaveling, van belang zijn. Het aspect cultuurhistorie staat hierdoor de vaststelling van dit wijzigingsplan niet in de weg.

4.13 Eindconclusie

Op basis van de onderzochte aspecten worden geen bijzondere belemmeringen verwacht die de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de huidige bestemming Bedrijfsdoeleinden, naar de bestemmingen Woondoeleinden en Verblijfsgebied. Het appartementengebouw, inclusief de (toegang tot) de parkeergarage krijgt de bestemming Woondoeleinden. Voor het appartementengebouw wordt de aanwijzing (g) opgenomen, conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van deze aanwijzing (g) mogen woningen gestapeld worden gebouwd. De overige gronden worden bestemd als Verblijfsgebied.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het deel uitmaken van het geldende (moeder)bestemmingsplan 'Slikkerveer'. De bestemmingsregels uit artikel 8 (Woondoeleinden) en artikel 23 (Verblijfsgebied) uit het geldende bestemmingsplan zijn van toepassing op de gronden van het wijzigingsgebied.

Op de verbeelding zijn binnen het bouwvlak de toegestane bouwhoogtes aangegeven. Daar waar geen bouwhoogte is aangegeven is ook geen bouwvlak aanwezig.

Het bepaalde in Artikel 3 (Bouwmogelijkheden) onder lid 4 (overschrijding bouwgrenzen) zal, voor zover het betrekking heeft op balkons, niet van toepassing zijn op voorliggend wijzigingsplan.

Daarnaast zijn de overige bepalingen uit de regels van het bestemmingsplan 'Slikkerveer' wel van toepassing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het plan betreft een particuliere ontwikkeling. Met betrekking tot deze ontwikkeling is een overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Ridderkerk. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is tevens een planschadeovereenkomst afgesloten omtrent het uitkeren van eventuele planschadevergoedingen. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd, zodat het plan kan worden gerealiseerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Ontwerpwijzigingsplan

In september 2010 is een ontwerpwijzigingsplan voor de nieuwbouw aan de Graaf van Hoornestraat in procedure gebracht. Dit plan maakte de realisatie mogelijk van een appartementen van zes lagen op het perceel van het voormalige garagebedrijf.

Tegen dit plan is door omwonenden een groot aantal zienswijzen ingebracht. Naar aanleiding hiervan is door de gemeente op 30 maart 2011 een participatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is door de initiatiefnemer een aangepast bouwplan gepresenteerd waarbij het aantal bouwlagen is teruggebracht tot vijf en de bovenste verdieping terugliggend wordt gerealiseerd. Tevens is naar aanleiding van de zienswijzen de inrit van de parkeergarage verschoven naar de zijde van de Prinsenstraat.

Het bouwplan dat binnen deze bijgestelde kaders is uitgewerkt wordt met voorliggend wijzigingsplan mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan dat, mede naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is bijgesteld, acht de gemeente maatschappelijk uitvoerbaar.

Met het ontwerpwijzigingsplan is het plan opnieuw in procedure gebracht. Dit betekent dat de procedure die was gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpwijzigingsplan in september 2010 niet is afgemaakt. De eerder ingediende zienswijzen zijn wel beantwoord en zijn meegewogen in het plan. Op het voorliggende wijzigingsplan kon opnieuw een zienswijze naar voren worden gebracht. Dit gaf ook nieuwe belanghebbenden de mogelijkheid om te reageren. Deze zienswijzen worden behandeld in paragraaf 6.2.2 en Bijlage 6.

In februari 2014 is het ontwerpwijzigingsplan, in het kader van het vooroverleg, toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, de stadsregio Rotterdam, het waterschap Hollandse Delta en Oasen. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn geen opmerkingen gemaakt.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat (4e wijziging bestemmingsplan Slikkerveer) heeft van 5 september 2014 tot en met 23 oktober 2014 ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in een publicatie in De Combinatie, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon gedurende die periode een zienswijzen indienen. In deze periode zijn 61 zienswijzen ontvangen.

In de nota zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota zienswijzen is opgenomen in Bijlage 6.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Schaduwtelingen

Ridderkerk

Ridderkerk

Appartementen Graaf van Hoornestraat

Toekomstige situatie

Bezonningstekeningen

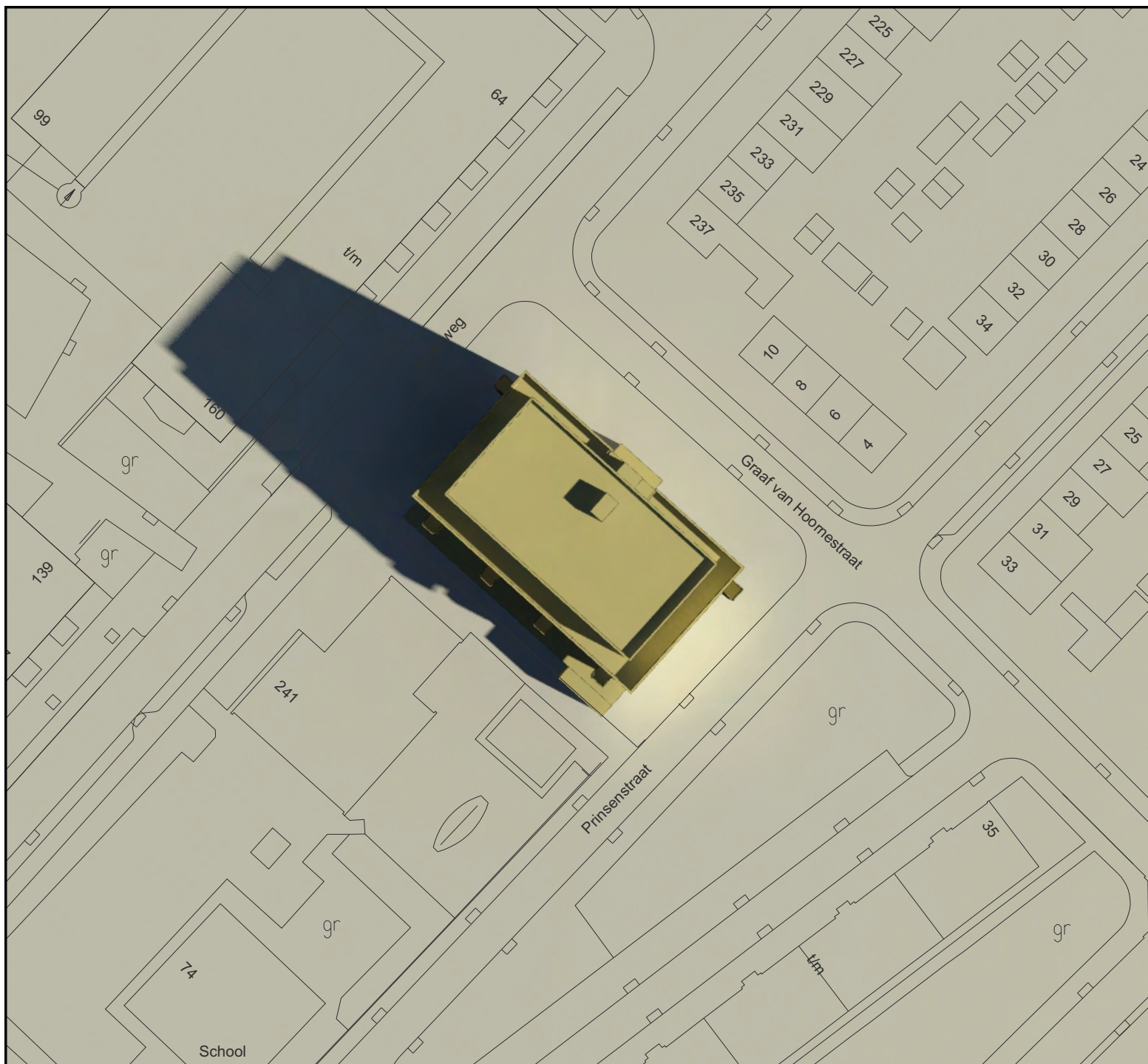


Rho

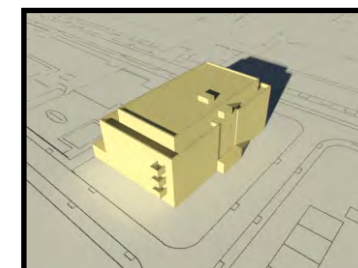
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



bezonnigstekeningen 21 maart/23 september



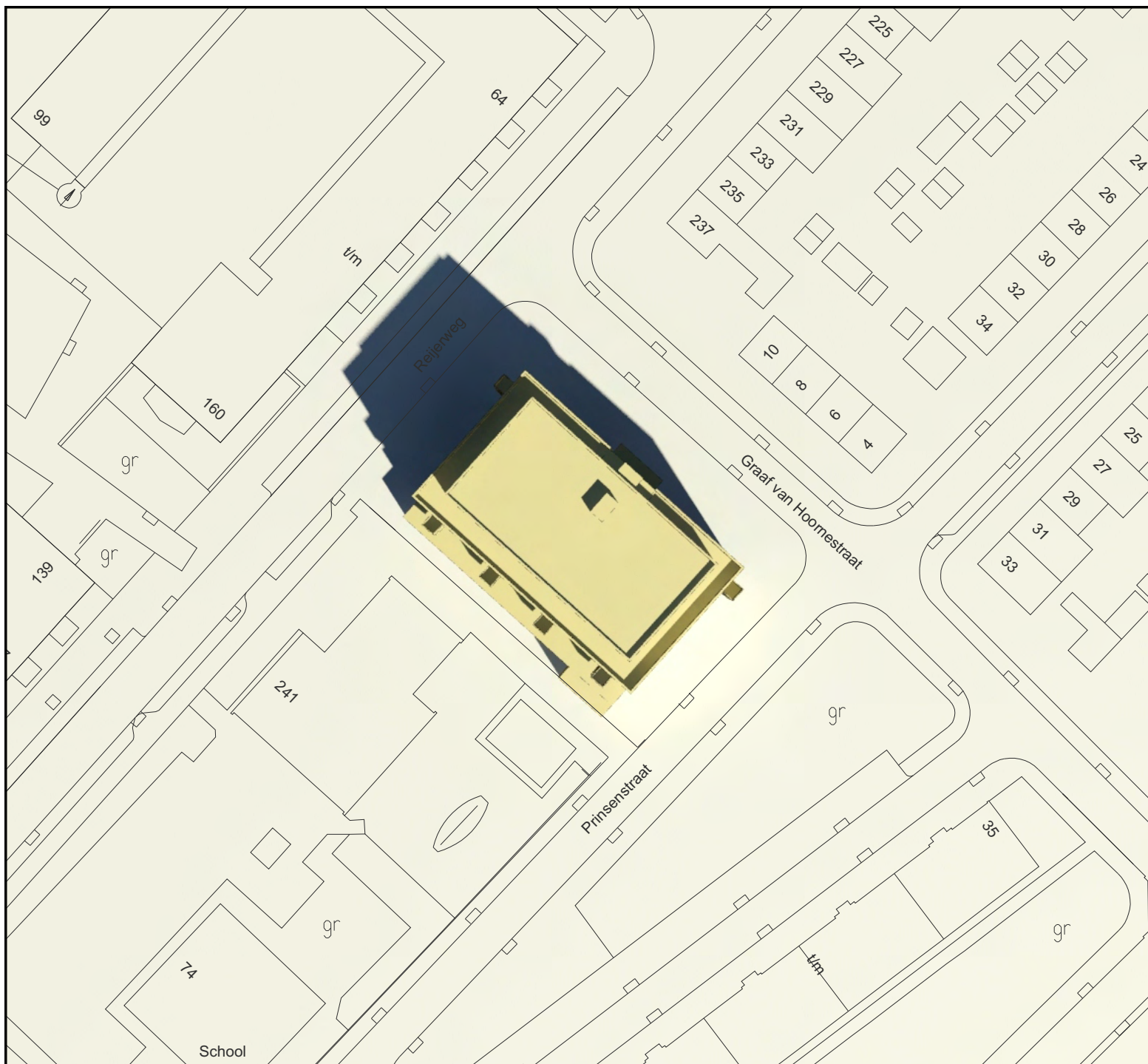
21 maart/23 september 09:00
Toekomstige situatie



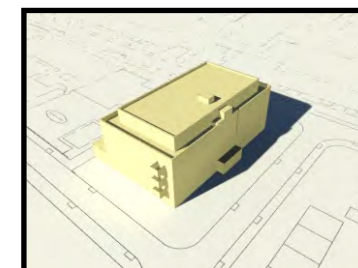
gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



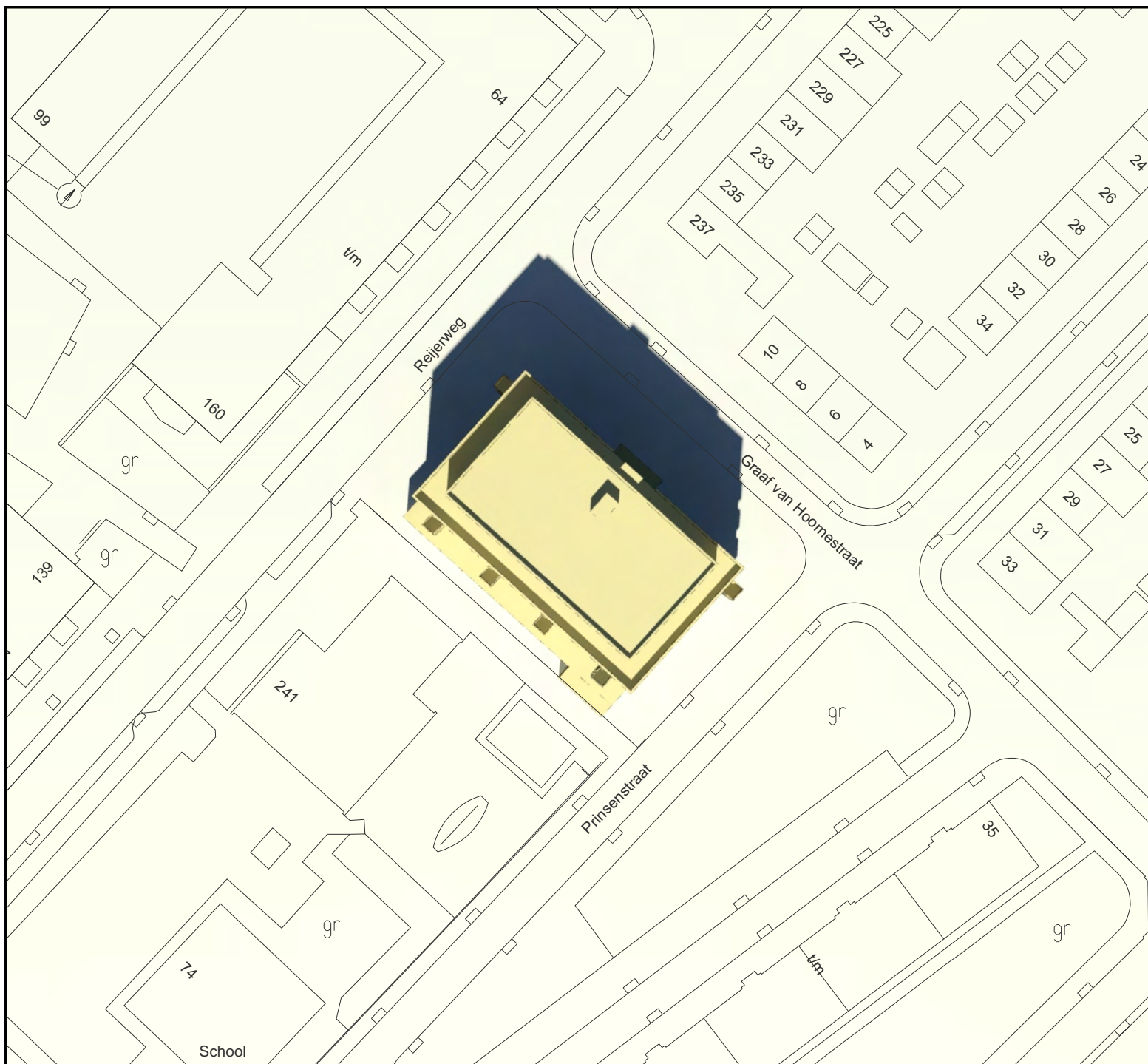
21 maart/23 september 11:00
Toekomstige situatie



gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



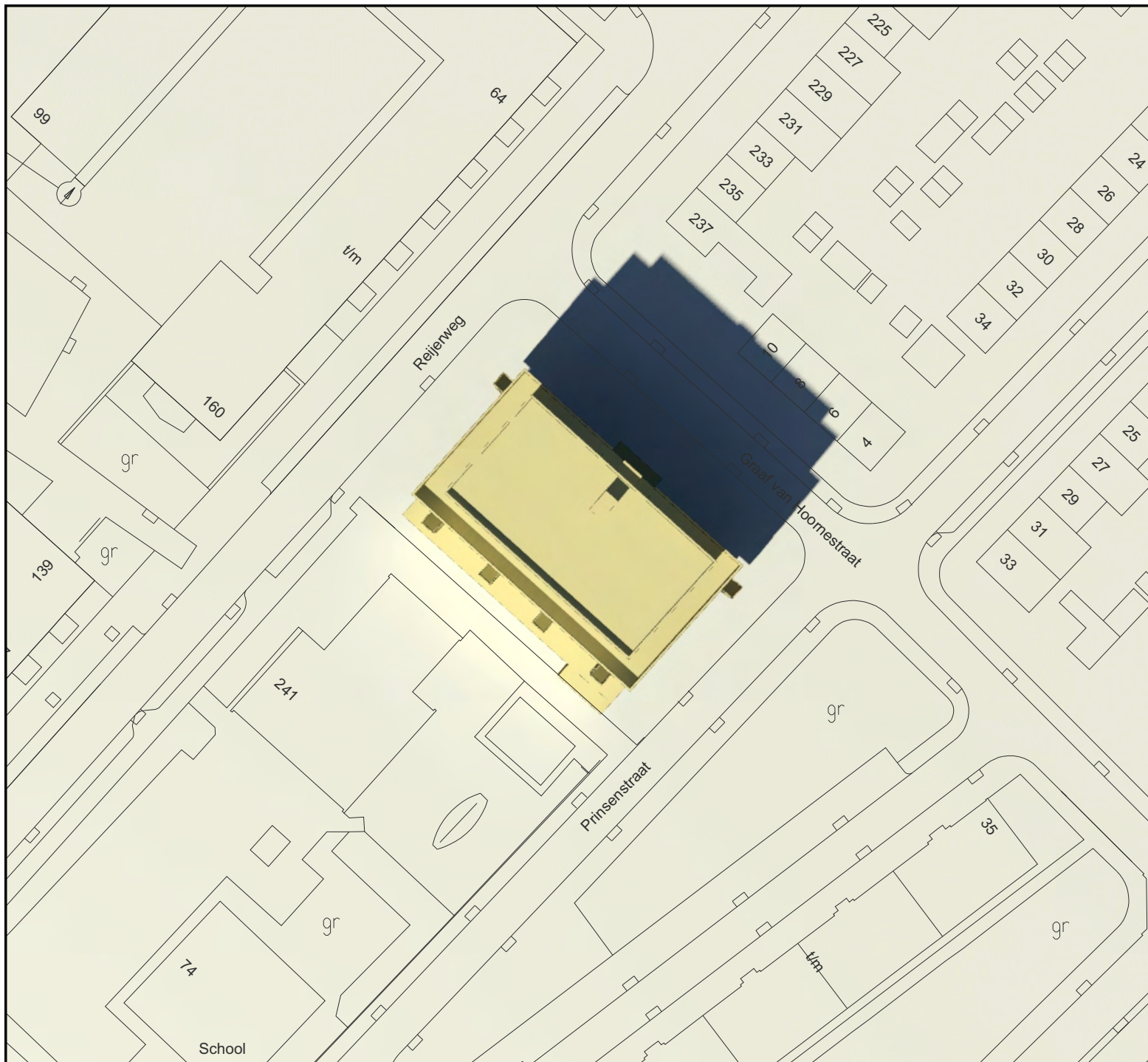
21 maart/23 september 13:00
Toekomstige situatie



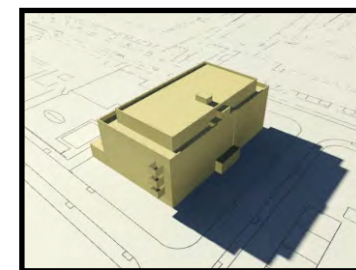
gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



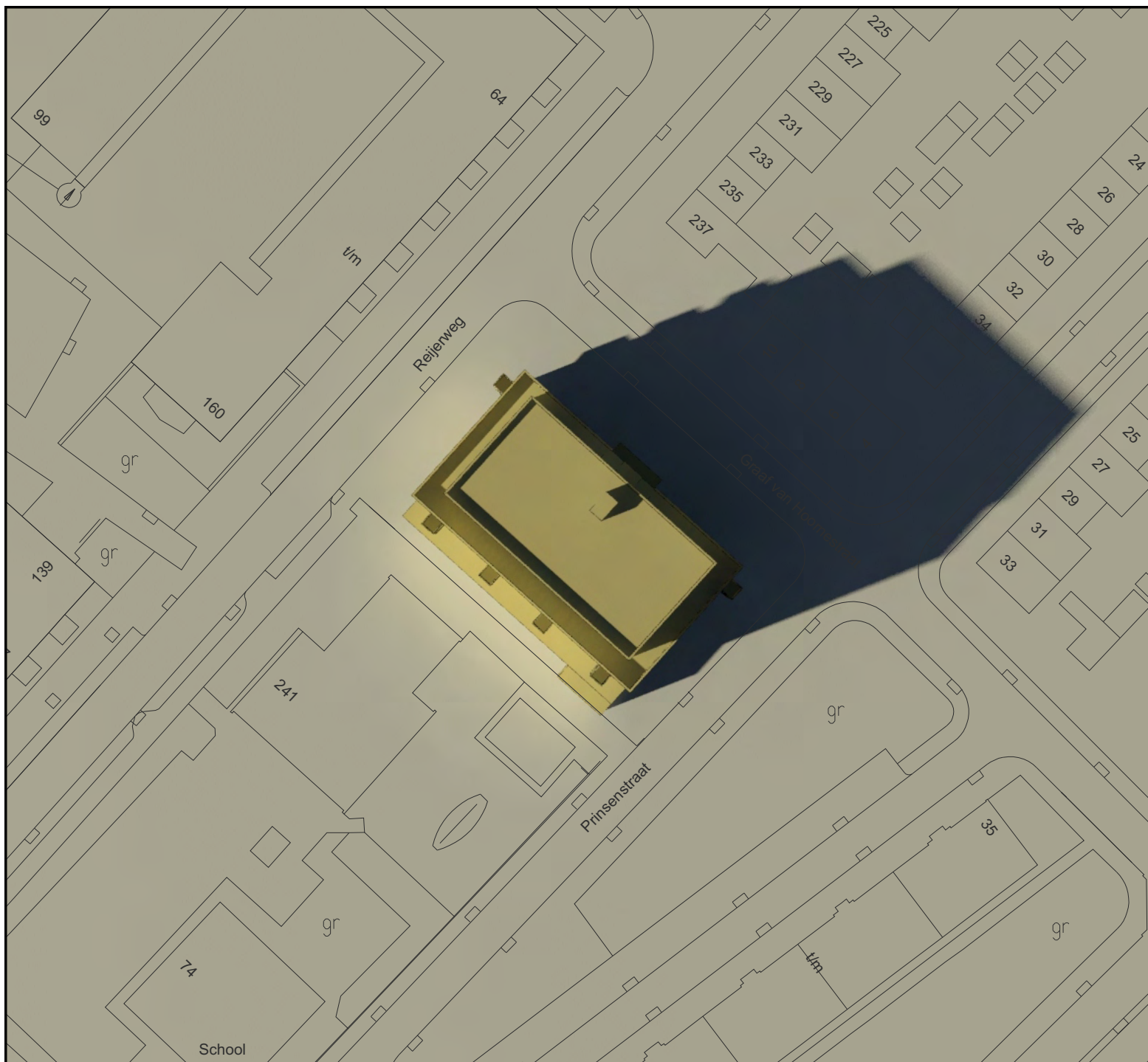
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



21 maart/23 september 15:00
Toekomstige situatie



gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



21 maart/23 september 17:00
Toekomstige situatie



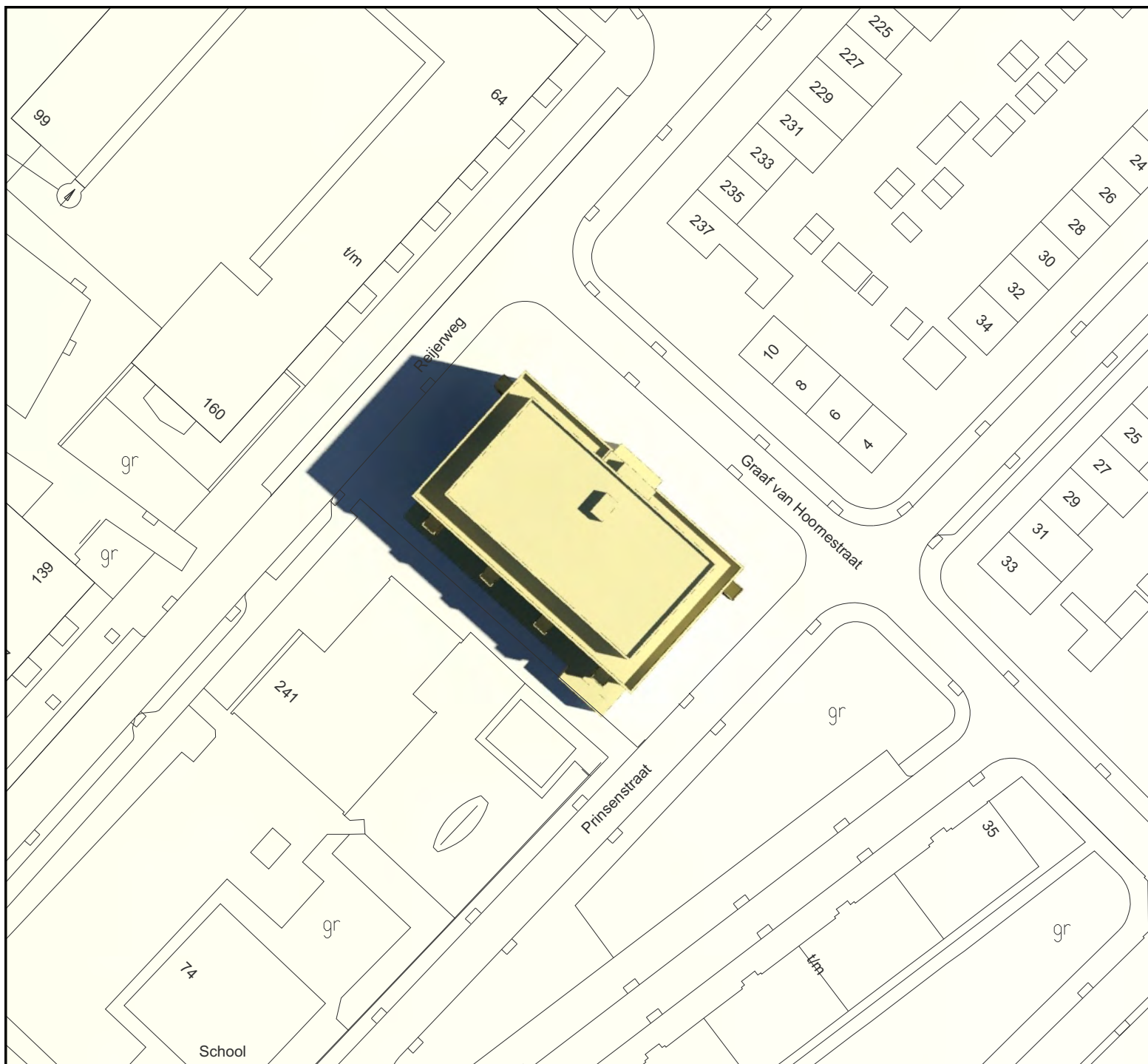
gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



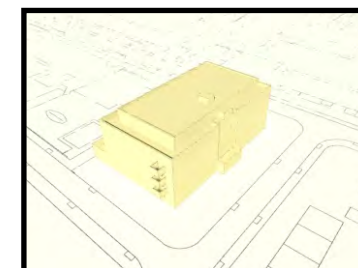
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



bezoningstekeningen 21 juni



21 juni 09:00
Toekomstige situatie



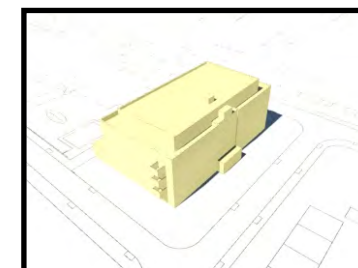
gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



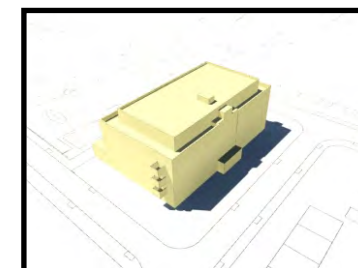
21 juni 11:00
Toekomstige situatie



gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



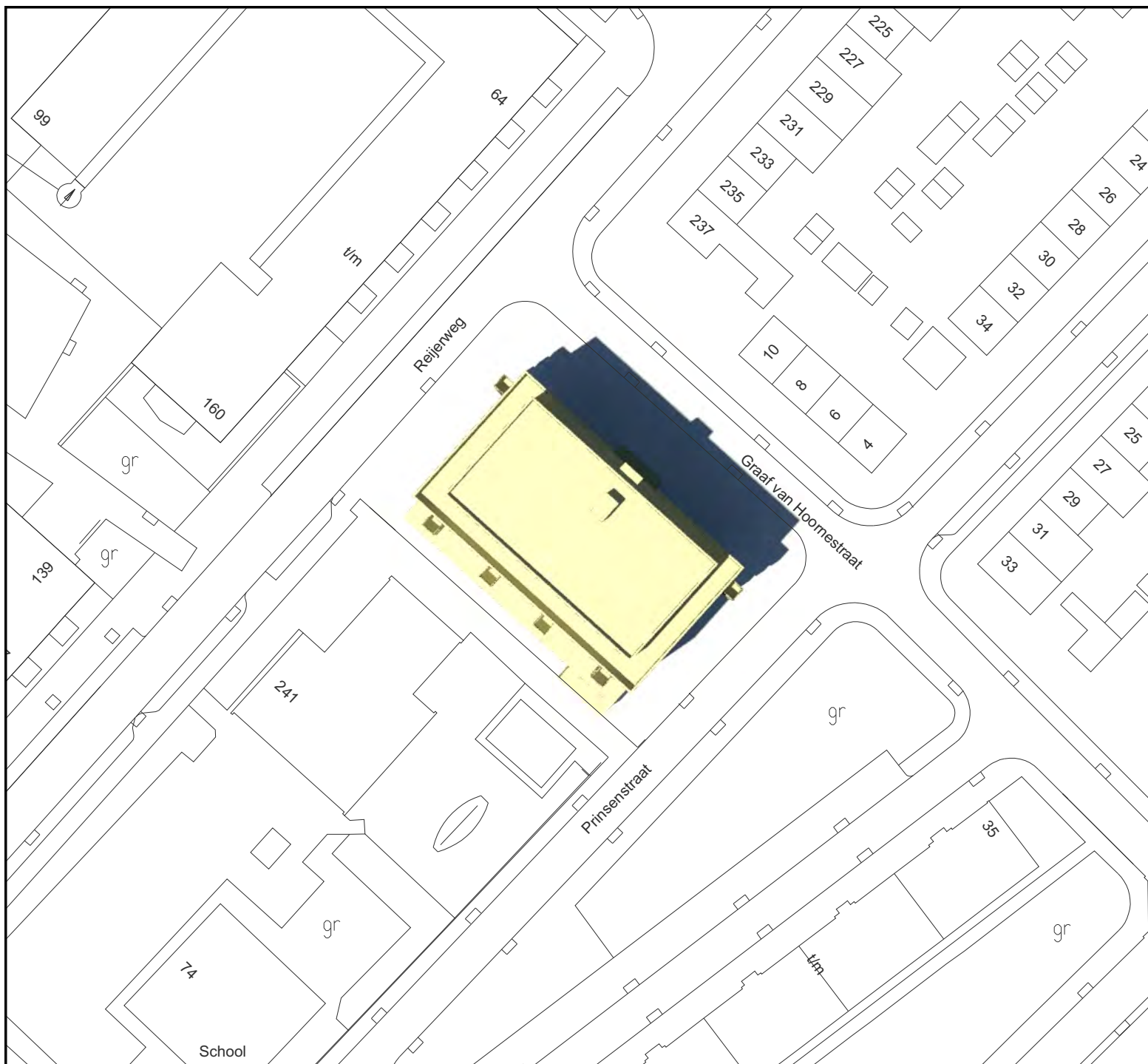
21 juni 13:00
Toekomstige situatie



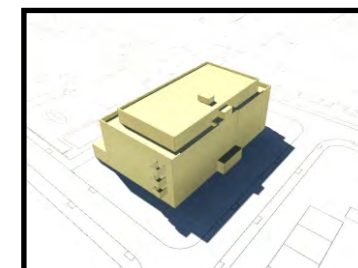
gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



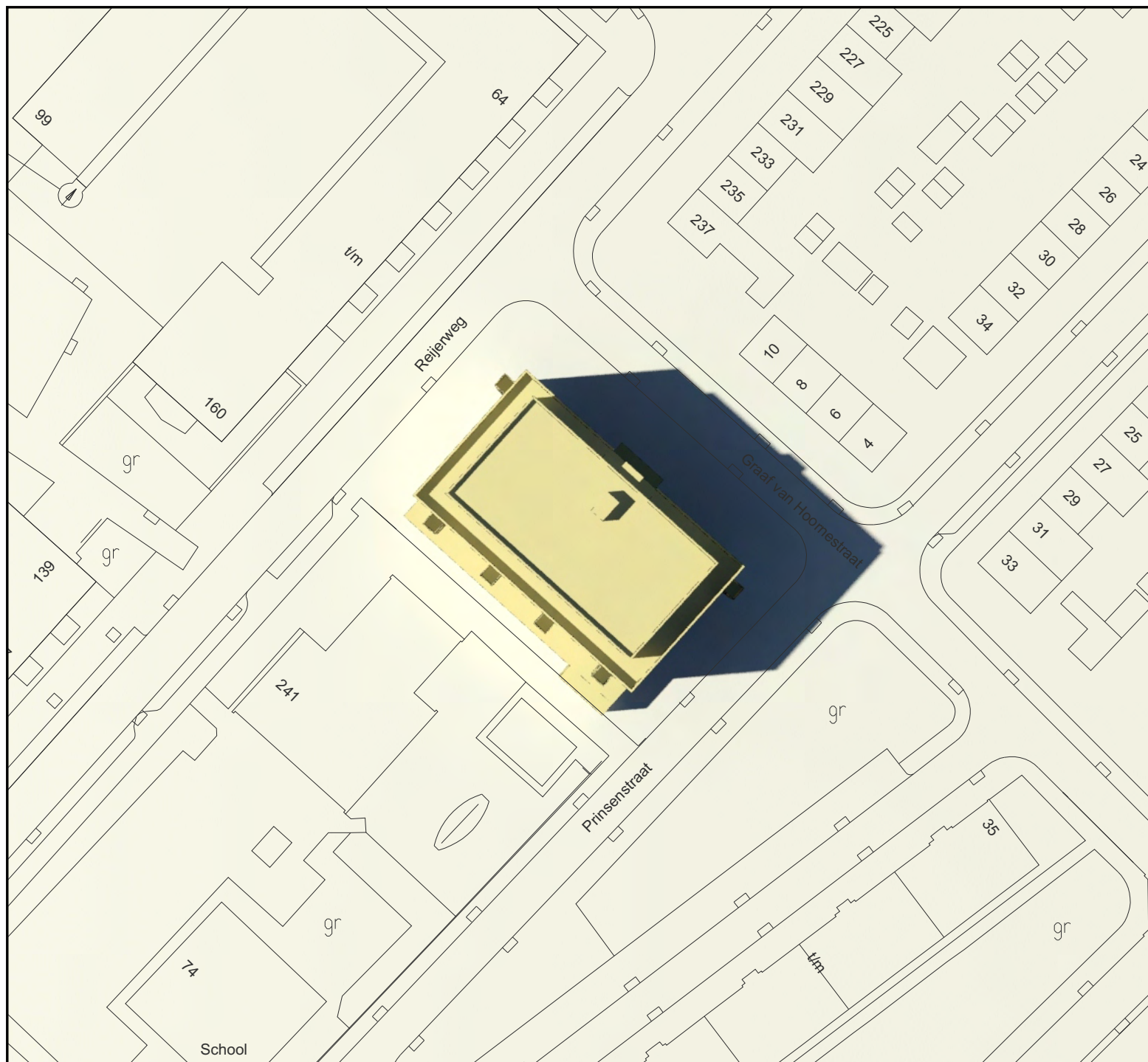
21 juni 15:00
Toekomstige situatie



gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



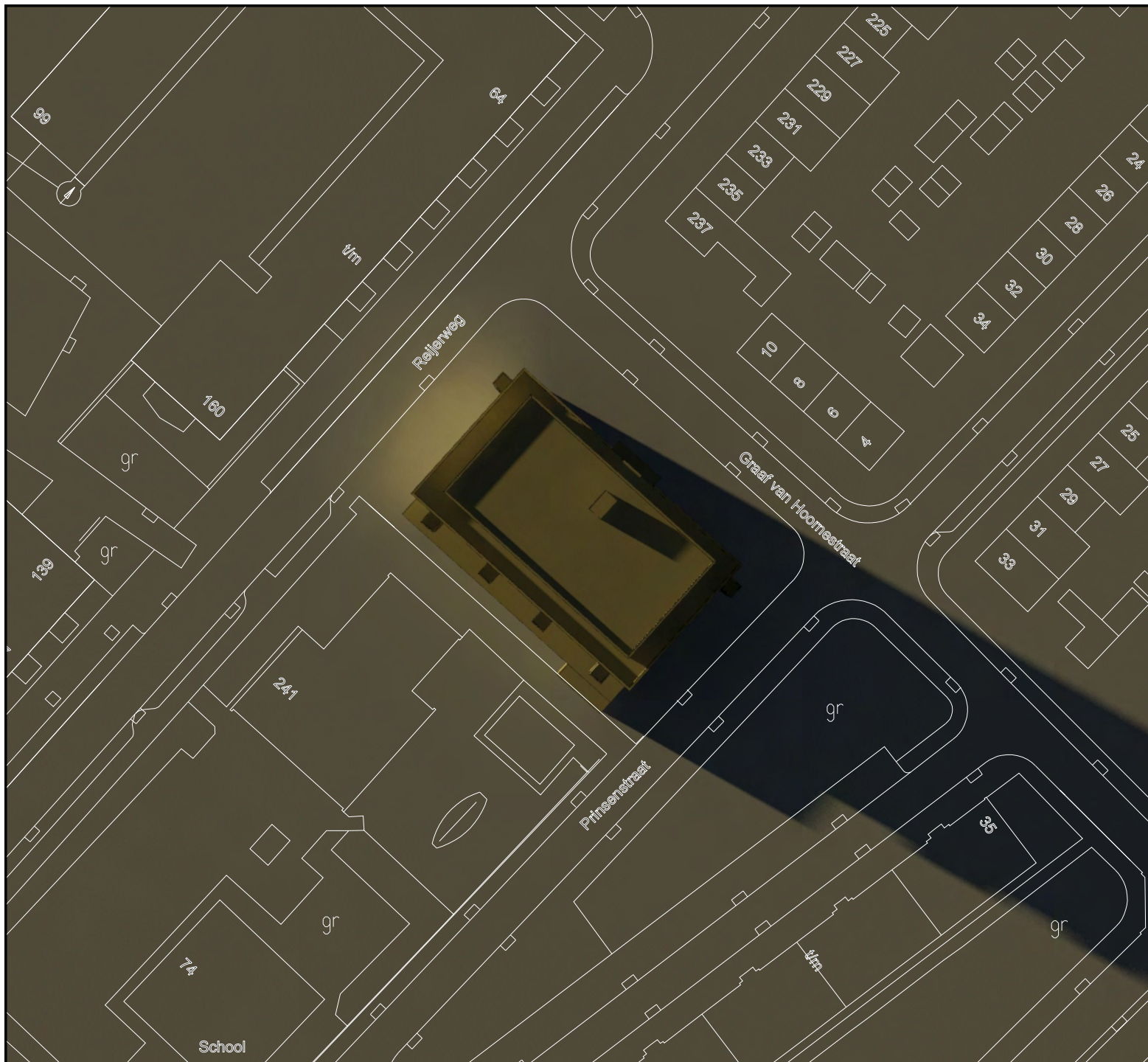
21 juni 17:00
Toekomstige situatie



gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



21 juni 20:00
Toekomstige situatie



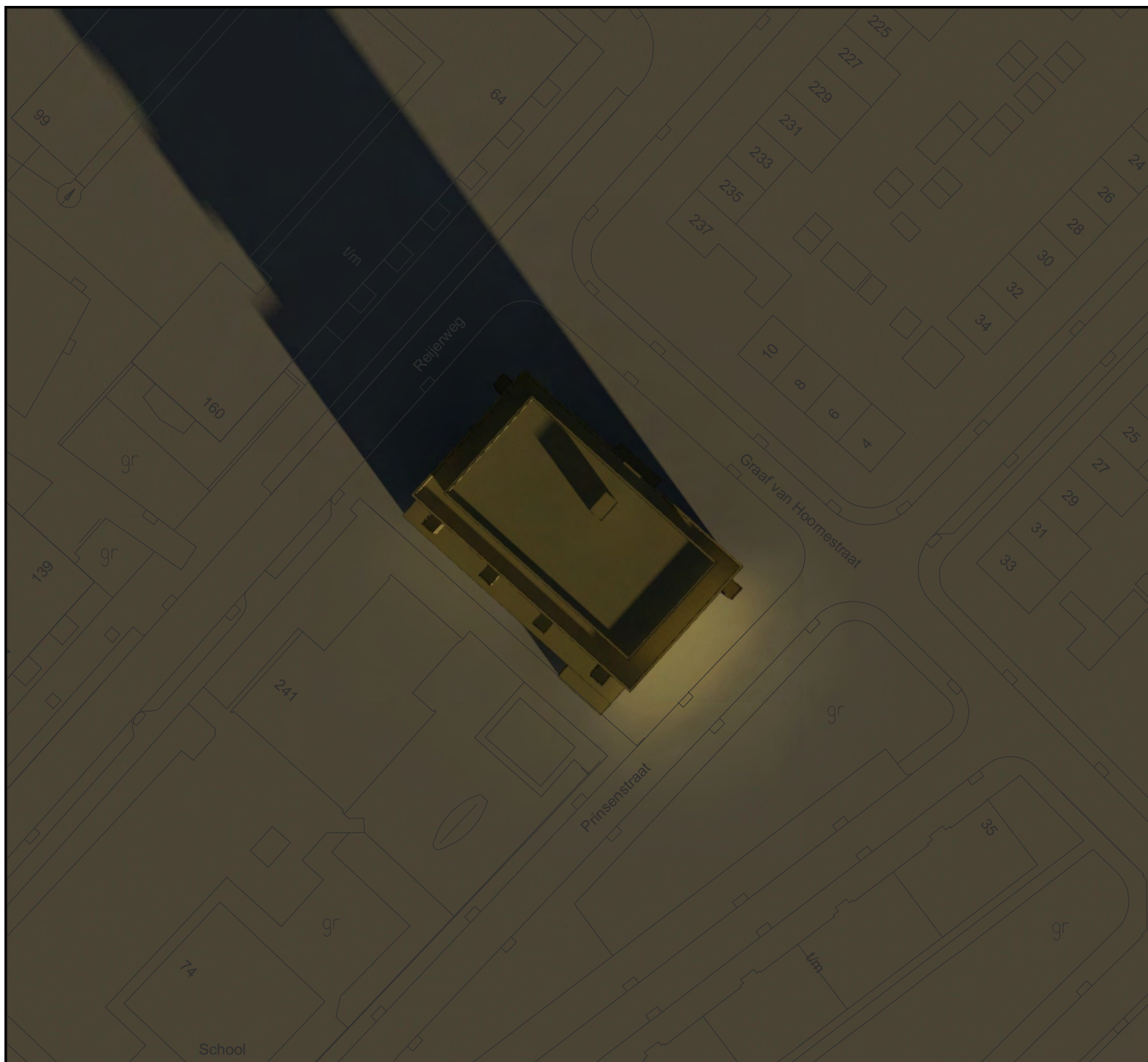
gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



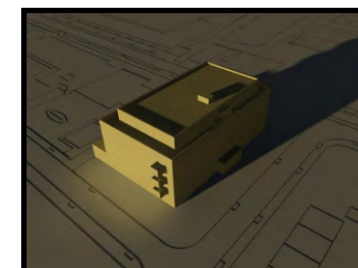
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



bezonningstekeningen 22 december



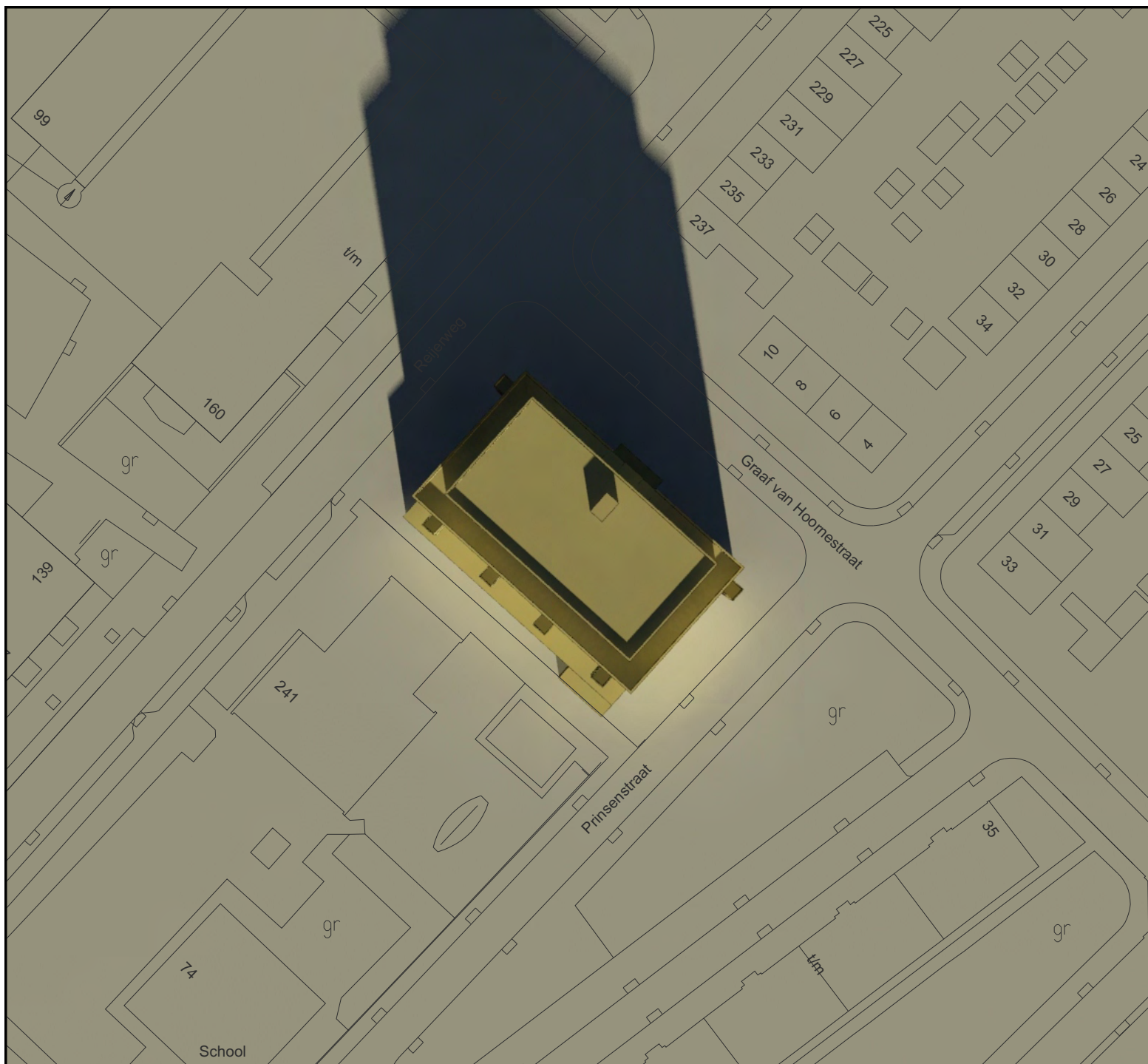
22 december 10:00
Toekomstige situatie



gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



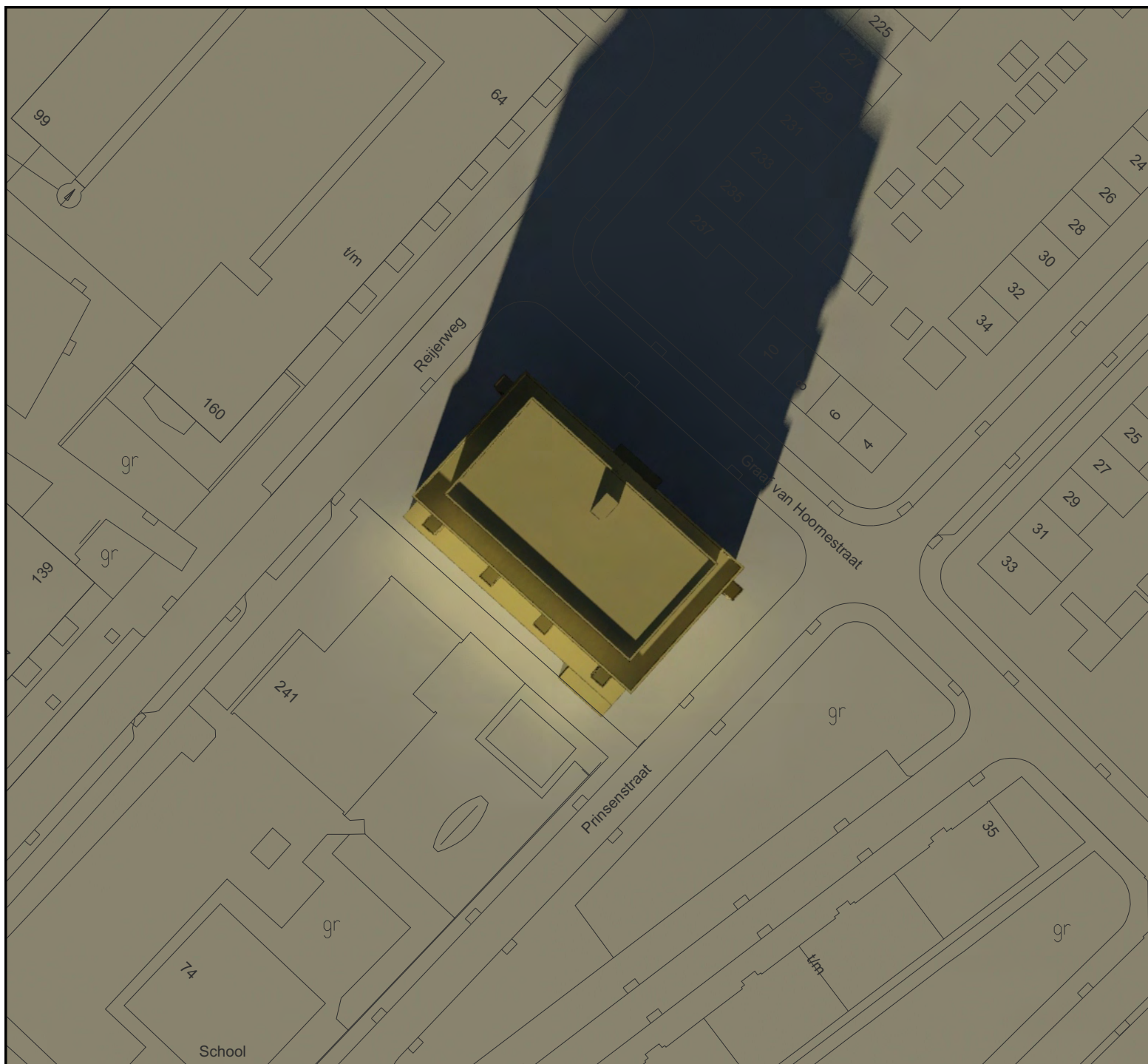
22 december 12:00
Toekomstige situatie



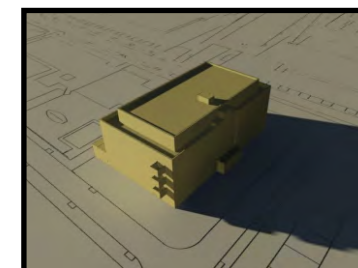
gemeente: Ridderkerk
 opdracht: Appartementen Graaf van Hoonestraat
 onderwerp: Bezonningstekeningen
 Appartementen Graaf van Hoonestraat
 datum: 20-04-2015
 bureau: Rotterdam
 getekend: r.n.



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



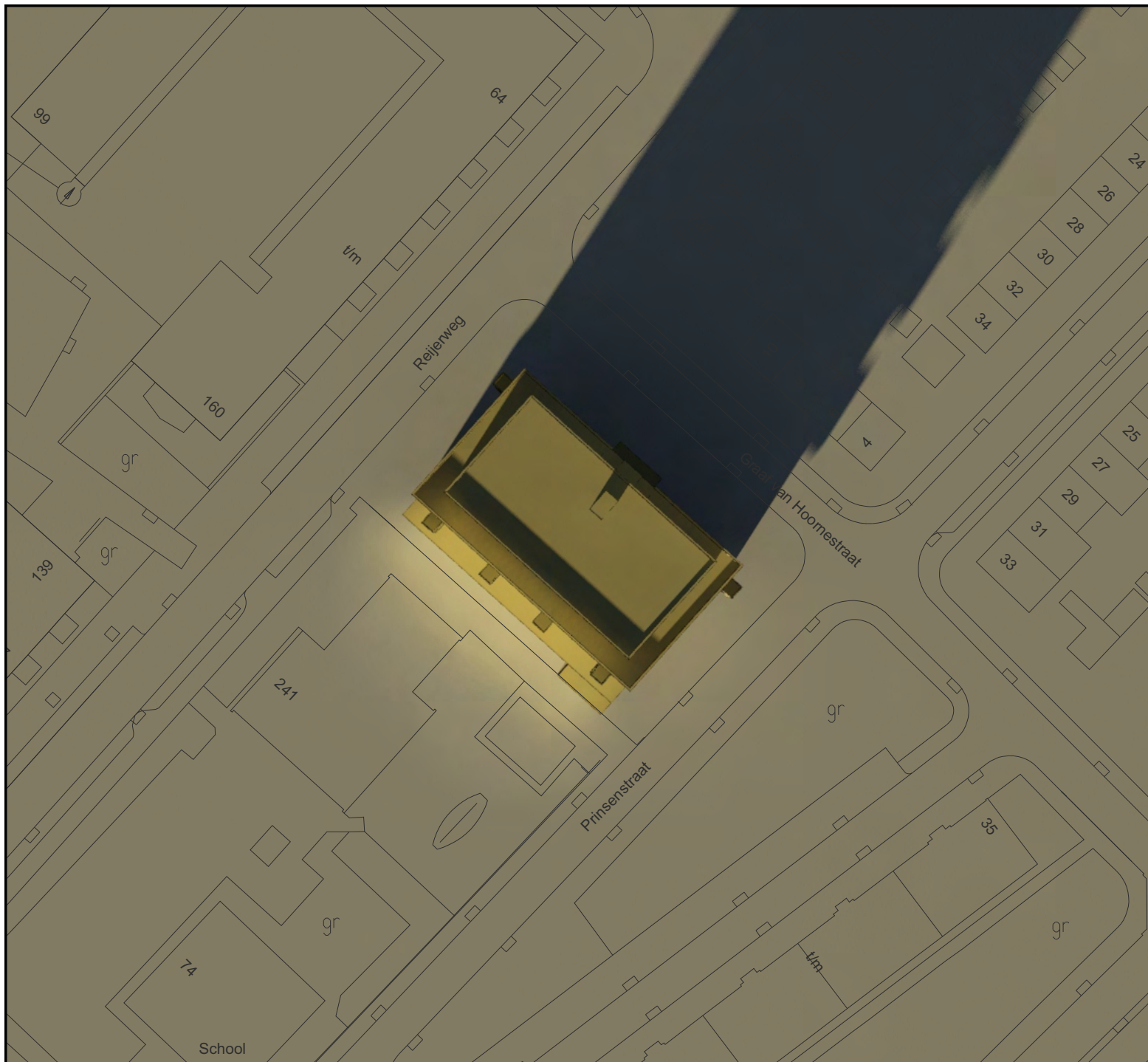
22 december 14:00
Toekomstige situatie



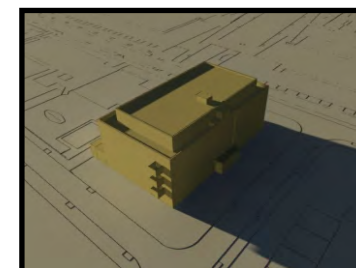
gemeente: Ridderkerk
opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
onderwerp: Bezonningstekeningen
Appartementen Graaf van Hoornestraat
datum: 20-04-2015
bureau: Rotterdam
getekend: r.n.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



22 december 15:00
Toekomstige situatie



gemeente: Ridderkerk
 opdracht: Appartementen Graaf van Hoornestraat
 onderwerp: Bezonningstekeningen
 Appartementen Graaf van Hoornestraat
 datum: 20-04-2015
 bureau: Rotterdam
 getekend: r.n.



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Van Houwelingen Rotterdam B.V
De heer E. Guit
Schuttevaerweg 73
Postbus 11384
3004 EJ Rotterdam

Geldermalsen, 14 februari 2014

betreft: Quicksan Flora- en faunawet
project: Herontwikkeling locatie Reijerweg 239 Ridderkerk
referentie: 20131116E/rap01/definitief
behandeld door: T. (Tom) Bruinsma
Collegiale toets: W.H. (Wijnanda) Hulsegge/ F. (Francine) van der Loop
bijlage(n): 1 Lijst jaarrond beschermde vogels

Geachte heer Guit,

Hierbij ontvangt u de resultaten van de uitgevoerde quickscan Flora- en faunawet in het kader van de geplande herontwikkeling op de locatie Reijerweg 239 te Ridderkerk.

Aanleiding

Van Houwelingen BV heeft het voornemen de locatie te herontwikkelen. Hierbij wordt de huidige bebouwing gesloopt en nieuwbouw van circa 30 appartementen gerealiseerd. De voorgenomen plannen kunnen effecten hebben op beschermde soorten van de Flora- en faunawet. Vooral vogels en vleermuizen welke gebouwen en groenstructuren kunnen gebruiken als verblijfplaats.

Om een overtreding van verbodsbepalingen op beschermde soorten genoemd in tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet te voorkomen, moet het plangebied onderzocht worden op geschiktheid voor beschermde soorten. De te slopen bebouwing en groenstructuren die aanwezig zijn in het plangebied worden voor aanvang van de werkzaamheden onderzocht worden op de geschiktheid als leefgebied voor deze soorten. Aangezien het plangebied gelegen is midden in de bebouwde kom en helder, vegetatierijk water afwezig is. Zijn de soortgroepen vissen, amfibieën/reptielen en ongewervelden buiten beschouwing gelaten in dit onderzoek. Gekeken is naar de geschiktheid van het plangebied als verblijfplaats, vlieg- en foerageroute voor vleermuizen en als leefgebied voor jaarrond beschermde vogelsoorten, grondgebonden zoogdieren en flora.

Juridisch kader en doelstelling

Via de Flora- en faunawet is de bescherming van een aantal plant- en diersoorten in Nederland vastgelegd. In de wet zijn soorten opgenomen die landelijk of op Europees niveau zeldzaam zijn of worden. Het voorgenomen plan heeft mogelijk negatieve gevolgen op (de leefgebieden van) beschermde soorten. Het is volgens deze wetgeving niet toegestaan om het leefgebied aan te tasten. Een ontheffing is in dat geval noodzakelijk om de werkzaamheden te mogen uitvoeren.

Dit onderzoek heeft tot doel de effecten te bepalen van de voorgenomen werkzaamheden op de soortgroepen flora, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogels. Dit is essentieel om uitspraken te doen over de effecten op populaties van deze beschermde soorten, de eventueel te nemen maatregelen en het al dan niet aanvragen van een ontheffing bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) voor het mogelijk overtreden van verbodsbepalingen.

De doelstelling voor dit onderzoek kan worden geformuleerd in de volgende onderzoeksvragen:

- Welke beschermde soorten flora en fauna, genoemd in tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie als onderdeel van het leefgebied?
- Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde soorten, die (mogelijk) gebruik maken van de planlocatie als onderdeel van het leefgebied?
- Welke maatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken?
- Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen voor het uitvoeren van het voorgenomen plan?

Een overtreding van verbodsbepalingen op soorten uit de zwaardere beschermingscategorieën (tabel 2 en 3) is soms te voorkomen door voorafgaand aan de werkzaamheden voorzorgsmaatregelen te treffen. Behoud van de functionaliteit van de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de soort is hierbij van belang. Voorzorgsmaatregelen zijn gericht op het voorkomen van negatieve gevolgen van een activiteit op beschermde soorten. Er geldt echter wel een ontheffingsplicht voor de soorten uit de zwaardere beschermingscategorieën (tabel 2 & 3) als de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen niet kan worden behouden door het nemen van voorzorgsmaatregelen. Te verwachten soorten zoals de huismus en vleermuizen behoren onder andere tot deze zwaar beschermde categorie. In de conclusie worden aanbevelingen gedaan met betrekking tot de te nemen voorzorgsmaatregelen.

Huidige situatie

Het plangebied voor de beoogde herontwikkeling bestaat uit een erf met daaromheen garageboxen. Deze garageboxen zijn onder invloed van langdurige leegstand en vandalisme deels gestript en vervallen. Muren en daklijsten zijn deels ingestort, weggerot of opengebroken. Op het erf zijn de straatstenen overwoekerd met struiken. De gevels van de garageboxen aan de straatzijde (Prinsenstraat en Graaf van Hoornestraat) zijn nog intact en volledig begroeid met klimop. Aan deze straatzijde bestaan de randen van het plangebied uit dichte struikgewas met soorten zoals sneeuwbes, vuurdoorn, lijsterbes. Enkele impressies van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: impressie plangebied met vervallen bebouwing (links) en begroeide gevel met beplantingshaag (rechts)

Methode

Voorafgaande aan het locatiebezoek is een literatuurstudie uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten (tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) in de omgeving, zodat de kans op voorkomen kon worden ingeschat. Voor het verkrijgen van informatie is gebruik gemaakt van beschikbare literatuur en openbaar toegankelijke bronnen via internet.

Tijdens het veldbezoek is gekeken of het plangebied daadwerkelijk geschikt is als verblijf- en broedplaats voor beschermde soorten. Er is gekeken naar de aanwezigheid van uitwerpselen, veren en (oude) nesten in het gebied.

Resultaten literatuurstudie

Uit de verschillende bronnen blijkt dat de omgeving van het plangebied geschikt is voor de soortgroepen flora, broedvogels, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren. In onderstaande tabel 1 is aangegeven welke soorten mogelijk aanwezig zijn op basis van verspreidingsinformatie via openbaar toegankelijke informatie.

Tabel 1: Mogelijk aanwezige soorten op grond van verspreidingsinformatie.

Soortgroep	Mogelijk aanwezige soorten op grond van verspreiding
Flora	tongvaren
Broedvogels (jaarrond beschermd cat 1-4)	Ooievaar, boomvalk, havik, grote gele kwikstaart, gierzwaluw, huismus
Broedvogels (niet jaarrond beschermd inventarisatie gewenst, cat. 5)	Pimpelmees, boomklever, zwarte roodstaart
Broedvogels (tijdens broedseizoen beschermd)	sijs, keep, appelvink, kleine plevier, zilvermeeuw, gaai, winterkoning, heggemus, merel, roodborst,
Vleermuizen	ruige- en gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, watervleermuis gewone grootoorvleermuis
Grondgebonden zoogdieren	Steenmarter

Resultaten veldbezoek

Op 10 december 2013 is door een ecooloog van ATKb een veldbezoek gebracht aan het plangebied.

Flora

Het veldbezoek is uitgevoerd in de winterperiode, waardoor waarnemingen van beschermde planten niet gedaan kunnen worden. Daarom is voor flora gekeken naar de mogelijk geschikte groeiplaatsen binnen het gebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen die zijn vermeld in tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet.

Beschermde varens waaronder de tongvaren komt voor op oude vochtige muren, waterputten, straatputten, grachtkanten en op de grond in vochtige, beschutte bossen (bron: www.stowa.nl). Langs de gevel van de aanwezige bebouwing is een natte plek gevonden ter plaatse van een kapotte hemelwaterafvoer (zie figuur 2). Deze muur wordt nauwelijks beschenen door de zon en is hierdoor (naar verwachting) het gehele jaar nat. Het voorkomen van enkele exemplaren Robertskruid is een aanwijzing dat het metselwerk oud is, waardoor plantzaden hier kiemen. Beschermde varens zoals tongvaren en steenbreekvaren (die in de winter groenblijvend zijn) zijn hier niet aangetroffen.

In het plangebied is een geschikte groeiplaats voor beschermde muurvarens aanwezig, maar er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Vogels

De nesten van alle broedvogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd, daarnaast zijn een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (categorie 1 t/m 4). De nesten van jaarrond beschermde vogels worden meerdere jaren achter elkaar gebruikt en worden meestal aangetroffen in gebouwen, spechtenholen of eksternesten. Sommige soorten zijn in principe niet jaarrond beschermd, maar alleen als de ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen (categorie 5) zoals bij o.a. Grote bonte specht, koolmees, zwarte kraai. Alle jaarrond beschermde vogels staan in de lijst in Bijlage 1.

Jaarrond beschermde vogels (cat.1 t/m 4)

Van de jaarrond beschermde vogelsoorten is de huismus in het plangebied aangetroffen. De huismus is voor zijn voorkomen afhankelijk van een functionele leefomgeving waartoe vaste voorplantingsplaatsen in de zomer en vaste rust- en verblijfplaatsen in de winter behoren. Het leefgebied van de huismus bedraagt niet meer dan enkele honderden meters waarin deze vaste plekken aanwezig zijn. De huismus is een cultuurvolger, broedt in de nabijheid van mensen in landelijk en stedelijk gebied. Het is een koloniebroeder die vaak onder dakpannen en achter regenpijpen broedt, maar ook geregeld zijn nest maakt in klimop. In de winter maakt de soort gebruik van groenstructuren als winterverblijfplaats.

De groenstructuren in het plangebied welke grotendeels bestaan uit klimop en dichte struikhagen vormen een geschikte dekking voor huismussen. De klimop blijft het hele jaar groen en is daarom een favoriete uitvalsbasis voor de huismus als vaste rust – en verblijfplaats in de winter. Het is echter ook niet uit te sluiten dat er nesten aanwezig zijn in de klimop. Een aantal gevels van de te slopen bebouwing zijn volledig begroeid met klimop met een dekking van stekelige struikhagen. In de groenstructuren zijn circa 3 huismussen tijdens het veldbezoek roepend gehoord. Verwacht wordt dat meerdere huismussen in de winter gebruik maken van deze gevelbegroeiing en groenstrook als vaste rust- en verblijfplaats, maar dat er mogelijk ook één of meerdere nesten aanwezig zijn.

Gedurende het veldbezoek is de huismus aangetroffen in het plangebied. Het is niet uit te sluiten dat er een nest aanwezig is in de gevelbegroeiing (klimop). Daarnaast wordt het aanwezige groen gebruikt als vaste rust en verblijfplaats in de winter.

Niet jaarrond beschermde vogels (cat. 5)

Sommige redelijke algemeen voorkomende categorie 5 soorten zoals koolmees en pimpelmees kunnen gebruik maken van het plangebied, maar geschikte nestgelengheid (bomen of nestkastjes) ontbreken.

Er is niet geschikt broedbiotoop voor niet jaarrond beschermde cat. 5 soorten in het plangebied. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Algemene broedvogels

De struikhagen en gevelbegroeiing zijn geschikt voor algemene broedvogels zoals houtduif, merel, roodborst en winterkoning. Op een locatie is een merelnest aangetroffen. Dit nest is vervallen en verkeert in een slechte staat waardoor aangenomen kan worden dat dit niet meer in gebruik is ten tijde van het veldbezoek.

Algemene broedvogels kunnen in de aanwezige struikhagen en gevelbegroeiing tot broeden komen.

Grondgebonden zoogdieren

Voor grondgebonden zoogdieren, zoals de steenmarter, vormt het plangebied geen geschikt habitat. Uit literatuuronderzoek blijkt dat de soort er een keer is waargenomen. De garageboxen zijn te open voor de soort om het als zomer- en/of winterverblijfplaats te gebruiken. Overige grondgebonden zoogdieren worden ook niet in het plangebied verwacht.

Het plangebied heeft geen functie voor beschermde grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige elementen als vlieg- en/of foerageerroute. Lijnvormige elementen zijn onder andere aaneengesloten bomenrijen en watergangen. Diverse vleermuizen maken gebruik van gebouwen als verblijfplaats maar er zijn ook boombewonende vleermuizen. Vleermuizen maken gebruik van kraam-, zomer-, paar- en winterverblijven en wisselen van verblijfplaats.

Ter plaatse van het plangebied kunnen vleermuizen de bebouwing en groenstructuren gebruiken om hierlangs te foerageren. De aanwezige groenstructuren vervullen geen functie als vliegroute omdat het slechts een geïsoleerd stukje groen. Er staan geen bomen in het plangebied die als lijnvorming element (vliegroute) fungeren voor vleermuizen.

Uit de literatuur is naar voren gekomen dat vleermuissoorten zoals de ruige- en gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, watervleermuis en de gewone grootoorvleermuis voorkomen in de omgeving van de planlocatie. Van deze soorten maken alleen de laatvlieger en gewone dwergvleermuis gebruik van bebouwing als verblijfplaats. De garageboxen op de planlocatie bestaat uit spouwmuren maar hebben geen open stootvoegen. De spouw is zichtbaar doordat grote stukken muur zijn afgebroken (zie figuur 2, rechts). De muren verkeren in dermate slechte staat dat de ruimte tussen de twee steenlagen in, tochtig en daardoor niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen.

Aanwezige spouwmuren zijn tochtig waardoor de bebouwing ongeschikt is als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Vliegroutes zijn niet aanwezig in het plangebied, mogelijk dat vleermuizen er wel kunnen foerageren.



Figuur 2: natte muur met Robertskruid (links)tochtige spouw ongeschikt voor vleermuizen (rechts)

Effecten en maatregelen

Jaarrond beschermde broedvogels (cat. 1-4)

Door het verwijderen van de groenstructuren verdwijnen er vaste winter rust- en verblijfplaatsen en mogelijk ook nesten van de huismus.

Als de groenstructuren in het plangebied alleen in gebruik zijn als winterverblijf mag aangenomen worden dat er in de omgeving voldoende alternatieven zijn. Er zijn namelijk in de directe omgeving van dit plangebied, binnen de homerange van de in de omgeving voorkomende huismussen voldoende alternatieve vaste- rust en verblijfplaatsen aanwezig zijn in de vorm van laurier en ligusterhagen. Heeft het verwijderen van de klimopbegroeiing heeft dan geen invloed op de kwaliteit van het leefgebied van de huismus. Wel wordt aanbevolen om groenstructuren terug te planten om ook op de lange termijn het plangebied voor de mus geschikt te houden.

Er is echter aanvullend onderzoek nodig om vast te kunnen stellen of er ook huismussen broeden in de klimop. Dit kan pas gedaan worden in het broedseizoen. Mochten er inderdaad mussen broeden dan is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen en nieuwe nestgelegenheid te creëren.

Algemene broedvogels

De herontwikkeling van het plangebied, waarbij bestaande bebouwing en groenstructuren worden verwijderd heeft mogelijk negatieve effecten op het broedsucces van algemene broedvogels. Alle broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Voor algemene broedvogels zijn de volgende maatregelen nodig om effecten te voorkomen.

Maatregelen algemene broedvogels

- Het groen verwijderen buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli). Afhankelijk van het weer kan het broedseizoen eerder of later starten en langer doorgaan.
- Indien niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, zijn controles op broedvogels noodzakelijk in de periode maart-september. Buiten deze periode is de kans op aanwezige broedvogels erg klein;
- Bij aanwezigheid van nesten die in gebruik zijn dient een verstoringvrije zone rondom het nest te worden aangehouden van minimaal vijf meter (de lengte en breedte van deze zone dient door een ter zake kundige te worden vastgesteld);
- Het uitstellen van de werkzaamheden in de verstoringvrije zone tot het moment dat het nest niet meer wordt gebruikt;
- Een nest is in gebruik vanaf het moment dat het nest is aangebouwd tot de periode dat de jongen definitief het nest hebben verlaten.

Conclusies

De bebouwing die voor de herinrichting dient te worden gesloopt is gedeeltelijk begroeid met klimop en daarlangs een groenstrook. De klimop en groenstrook vervullen in de winter een belangrijke functie als vaste rust- en verblijfplaats voor een jaar rond beschermde vogelsoort, de huismus. Bovendien is het niet uit te sluiten dat de huismus hier een nest heeft. Aanvullend onderzoek in de periode april tot mei is nodig om dit vast te kunnen stellen. Zoals afgesproken doen wij u hiervoor een aanbieding.

Mochten er inderdaad mussen broeden dan is het noodzakelijk om een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen en nieuwe nestgelegenheid te creëren. Omdat er geen effecten op populatieniveau worden verwacht is het bij het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk om een dwingende reden van groot openbaar belang van het project aan te tonen. Verwacht wordt dat een ontheffing in deze situatie wordt verleend.

Als de groenstructuren alleen in gebruik zijn als winterverblijf is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen (zie toelichting vorige paragraaf). Wel wordt in dat geval aanbevolen om nieuw groen aan te planten (in het bijzonder gevelbegroeiing) om het plangebied in de toekomst weer geschikt te maken als winterverblijf voor de huismus. Daarnaast moet sowieso rekening gehouden worden met vogels tijdens het broedseizoen. Zie hiervoor de maatregelen uit de vorige paragraaf. Het voorkomen van andere beschermde soorten op de locatie is uitgesloten.

Ten slotte

Indien u opmerkingen heeft of aanvullende informatie wenst, dan kunt u hiervoor contact opnemen met mevrouw W.H. (Wijnanda) Hulsegge, bereikbaar op telefoonnummer 088 - 1153265 of per email w.hulsegge@at-kb.nl. Of met ondergetekende via telefoonnummer 088-1153247 of per email f.vanderloop@at-kb.nl.

Met vriendelijke groet,
AquaTerra-KuiperBurger BV



F.L. (Francine) van der Loop
Projectleider ecologie

Literatuur

Hoogenstein L. & G. Meesters. *Handboek vogels van Nederland*, KNNV-uitgeverij, Zeist 2009.

Soortenstandaard Huismus. Dienst Regelingen, ministerie van E,L&I, december 2011.

Websites

- Waarnemingensite; www.waarneming.nl
- Informatie over verspreiding van zoogdieren per provincie; www.zoogdieratlas.nl

Bijlagen:

1. Lijst jaarrond beschermde vogels

BIJLAGE 1 Lijst Jaarrond beschermde vogels

Soort	Koloniebroeder	In bebouwde omgeving aanwezig?	Aanwezig in (beschermde) natuurgebieden?	Categorie vast nest*
Steenuil	Nee	Ja	Nee	1
Gierzwaluw	Ja	Ja	Nee	2
Roek	Ja	Ja	Nee	2
Huismus	Ja	Ja	Nee	2
Grote gele kwikstaart	Nee	Nee	Ja	3
Kerkuil	Nee	Ja	Nee	3
Oehoe	Nee	Nee	Ja	3
Ooievaar	Nee	Ja	Nee	3
Slechtvalk	Nee	Ja	Ja	3
Boomvalk	Nee	Nee	Ja	4
Buizerd	Nee	Nee	Ja	4
Havik	Nee	Nee	Ja	4
Ransuil	Nee	Nee	Ja	4
Sperwer	Nee	Nee	Ja	4
Wespendief	Nee	Nee	Ja	4
Zwarte wouw	Nee	Nee	Ja	4
Blauwe reiger	Ja	Ja	Ja	5
Boerenwaluw	Nee	Ja	Nee	5
Bonte vliegenvanger	Nee	Ja	Ja	5
Boomklever	Nee	Ja	Ja	5
Boomkruiper	Nee	Ja	Ja	5
Bosuil	Nee	Nee	Ja	5
Brilduiker	Nee	Nee	Ja	5
Draaihals	Nee	Nee	Ja	5
Eidereend	Nee	Nee	Ja	5
Ekster	Nee	Ja	Nee	5
Gekraagde roodstaart	Nee	Ja	Ja	5
Glanskop	Nee	Ja	Ja	5
Grauwe vliegenvanger	Nee	Ja	Ja	5
Groene specht	Nee	Nee	Ja	5
Grote bonte specht	Nee	Nee	Ja	5
Hop	Nee	Nee	Ja	5
Huiswaluw	Nee	Ja	Nee	5
IJsvogel	Nee	Nee	Ja	5
Kleine bonte specht	Nee	Nee	Ja	5
Kleine vliegenvanger	Nee	Ja	Ja	5
Koolmees	Nee	Ja	Ja	5
Kortsnavelboomkruiper	Nee	Ja	Ja	5
Oeverwaluw	Nee	Ja	Ja	5
Pimpelmees	Nee	Ja	Ja	5
Raaf	Nee	Nee	Ja	5
Ruigpootuil	Nee	Nee	Ja	5
Spreeuw	Nee	Ja	Ja	5
Tapuit	Nee	Nee	Ja	5
Torenvalk	Nee	Ja	Ja	5
Zeearend	Nee	Nee	Ja	5
Zwarte kraai	Nee	Ja	Ja	5
Zwarte mees	Nee	Ja	Ja	5
Zwarte roodstaart	Nee	Ja	Ja	5
Zwarte specht	Nee	Nee	Ja	5

*Categorie 1 t/m 4 zijn vogelsoorten met nesten die jaarrond beschermd zijn. Categorie 5 zijn soorten met nesten die niet jaarrond beschermd zijn, maar inventarisatie wel gewenst is.

Bijlage 3 Nader ecologisch onderzoek

VHR Bouw
De heer E. Guit
Schuttevaerweg 73
Postbus 11384
3004 EJ Rotterdam

Geldermalsen, 30 april 2014

betreft: Resultaten aanvullend huismussen onderzoek
project: Herontwikkeling locatie Reijerweg 239 Ridderkerk
referentie: 20131116E/brf02 definitief
behandeld door: T. (Tom) Bruinsma
gecontroleerd: W.H. (Wijnanda) Hulsegge

Geachte heer Guit,

Hierbij ontvangt u een beknopte briefrapportage van het uitgevoerde onderzoek naar de huismus ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling op de locatie Reijerweg 239 te Ridderkerk.

Aanleiding

Van Houwelingen BV heeft het voornemen om op de locatie oude garageboxen volledig te slopen, en op de locatie 23 appartementen te bouwen. Het plan heeft mogelijk effecten op beschermde soorten fauna. Voor dit project is reeds een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd (ATKB kenmerk 20131116E/brf01, d.d. 14 februari 2014). Hieruit blijkt dat er mogelijk vaste rust- en verblijfsplaatsen van de huismus aanwezig zijn in de te verwijderen gevelbegroeiing van het te slopen gebouw. Door de voorgenomen sloop van het gebouw kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus worden aangetast. Waardoor verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. De huismus is voor zijn voorkomen afhankelijk van een functionele leefomgeving, waartoe vaste voorplantingsplaatsen in de zomer en vaste rust- en verblijfplaatsen in de winter behoren.

Het naderonderzoek naar huismussen had tot doel om te onderzoeken of er daadwerkelijk huismussen broeden of vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus aanwezig zijn.

Methode

Het onderzoek naar de huismus is uitgevoerd aan de hand van de soortenstandaard Huismus die het ministerie heeft vrijgegeven (www.hetinvloket.nl). In de soortenstandaard is de volgende onderzoeksinspanning opgenomen:

- De aanwezigheid van huismus wordt aangetoond door minimaal 1 nest indicatieve waarneming in geschikt broedbiotoop in de periode 10 maart tot 20 juni;
- De afwezigheid van huismus wordt vastgesteld door twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot 15 mei, of vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot 20 juni.

Een nest indicatieve waarneming is bijvoorbeeld een zingend mannetje op de dakrand, of een paar nabij een geschikte nestplaats, het uitsteken van veertjes of ander nestmateriaal onder een dakpan of de dakrand. Het plangebied is tweemaal bezocht in de periode 1 april tot 15 mei. Tijdens het onderzoek naar huismus zijn ook broedgevallen van andere soorten genoteerd. Het veldbezoek is rond zonsopkomst uitgevoerd.

Resultaten

De resultaten van de twee veldbezoeken worden in deze paragraaf beschreven. De kenmerken en weersomstandigheden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1: algemene gegevens uitgevoerde veldbezoeken

Datum veldbezoek	Tijdstip	Weer	Windkracht/ richting	Temperatuur (°C)	Zon op (uur)	Veldmedewerker
15 april 2014	07:30 – 09:00	zon	2, ZW	11	06:44	Tom Bruinsma
28 april 2014	07.30 – 09.30	zon	1, ZO	12	06.17	Tom Bruinsma

Gedurende de twee veldbezoeken is het plangebied en de omgeving (omgevingscheck) onderzocht op de aanwezigheid van de huismus. Op 28 april zijn twee huismussen aangetroffen in de aanwezige groenbeplanting rondom de planlocatie. Zij gebruikte de aanwezige struiken om hierin te foerageren, vervolgens keerden zij terug naar de aangrenzende woonwijk die gelegen is aan de oostzijde van de planlocatie. In de klimopbegroeiing die aanwezig is aan de buitenmuren van de te slopen garageboxen zijn geen waarnemingen van de huismus gedaan. Ook zijn er geen sporen gevonden die erop duiden dat de huismus gebruikmaakt van de klimopbegroeiing om hierin te broeden.

Wel is er een nest gevonden dat werd bebroed door een merel. Gezien de aanwezigheid van meerdere vervallen merelnesten kan ervan worden uitgegaan dat de merel al enkele jaren gebruikmaakt van de klimopbegroeiing om hierin te nestelen. Verder is in de omliggende begroeiing nog een nest van een tortelduif aangetroffen.

Bij het onderzoeken van de groenstructuren buiten het plangebied (omgevingscheck) zijn verschillende huismussen gezien en gehoord. De eerste waarneming was aan de overzijde van de straat, hier zat een huismusman te roepen vanuit de dakgoot. Bij het verder betreden van deze woonwijk werden steeds meer huismussen gezien en gehoord. De voortuinen en gemeentelantsoenen in deze wijk vormen door hun inrichting met groenblijvende hagen en struiken ideale rust- verblijf en broedplekken voor de huismus. Aan de hand van sporen en roepende huismussen zijn bij enkele huizen onder de dakpannen nesten van huismussen vastgesteld. Vastgesteld kan worden dat deze woonwijk, welke gelegen is aan de oostzijde van het plangebied een belangrijk functie als leef- broedgebied voor de huismus heeft (zie figuur 1).



Figuur 1. Rood: plangebied, groen: woonwijk als geschikt leefgebied voor de huismus met vastgestelde nestlocatie (oranje omlijnd) (Bron: Google Maps)

Conclusie

De te verwijderen klimopbegroeiing wordt niet gebruikt als broedlocatie door de (jaarrond beschermde) broedvogel de huismus.

Tijdens de quickscan (veldbezoek in de winter) is vastgesteld dat de groenstructuren in het plangebied wel dienst doen als (vast) winterverblijfplaats. Zoals ook in de quickscan geconcludeerd zijn er in de omgeving hiervoor echter voldoende alternatieven. Er zijn namelijk in de directe omgeving van dit plangebied, binnen de homerange van de in de omgeving voorkomende huismussen voldoende alternatieve vaste winter-, rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in de vorm van laurier en ligusterhagen. Het verwijderen van de klimopbegroeiing heeft daarom geen invloed op de kwaliteit van het leefgebied van de huismus.

Daarnaast maken algemene broedvogels zoals de merel en tortelduif gebruik van de klimopbegroeiing en het omliggende struikgewas als broedgelegenheid.

De volgende maatregelen zijn noodzakelijk om effecten te voorkomen:

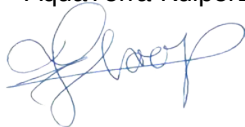
- Struiken en groen opslag verwijderen buiten het broedseizoen en in een verband met de winterverblijfplaatsen van de huismus niet tijdens een zeer koude periode (rond vriespunt);
- Als de werkzaamheden (op korte termijn) in het broedseizoen worden uitgevoerd (half mrt t/m half juli) is een extra broedvogelcheck nodig, om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn. Mocht blijken dat een broedende vogel aanwezig is, dient er gewacht te worden tot de jongen zijn uitgevlogen en mogen er geen werkzaamheden rondom het nest plaatsvinden.

Daarnaast wordt aanbevolen om groenstructuren terug te planten om ook op de lange termijn het plangebied voor de mus geschikt te houden.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u opmerkingen heeft of aanvullende informatie wenst, dan kunt u hiervoor contact opnemen met mevrouw W.H. (Wijnanda) Hulsegge (projectadviseur ecologie) bereikbaar op telefoonnummer 088 – 1153 265 of per email w.hulsegge@at-kb.nl.

Met vriendelijke groet,
AquaTerra-KuiperBurger BV



F.L. (Francine) van der Loop
Projectleider natuurwetgeving

ATKB kan u tevens van dienst zijn met:

BODEM

- Verkennend en nader (asbest) bodemonderzoek
- Partijkeuringen grond, bagger en niet vormgegeven bouwstof
- Opstellen saneringsplannen, bestekken conventionele en in-situ landbodemsaneringen
- Begeleiding, evaluatie van conventionele en in-situ landbodemsanering
- Non destructief bodemonderzoek (grondradar)
- Second opinions
- Monitorings- en nazorgplannen
- Juridisch advies bodemzaken
- Beleidsondersteuning
- Civieltechnisch onderzoek naar asfalt, zand en klei
- Coördinatie archeologisch onderzoek
- Coördinatie asbestonderzoek gebouwen

ECOLOGIE

- Soortgericht onderzoek (o.a. vleermuizen, amfibieën, vogels)
- Toetsingen aan natuurwetgeving
- Ecologisch werkprotocol en begeleiding
- Vegetatiekarteringen
- Hydrobiologisch onderzoek
- Waterplantenonderzoek en ecoscans
- Visstandbemonstering
- Vismigratieonderzoek (vistelemetrie, pit-tag)
- Actief Biologisch Beheer
- Visserijmanagement
- Visbeheerplannen
- Beleidsstudies, beheerplannen en adviezen
- BREEAM-NL (gecertificeerd duurzaam bouwen)
- BREEAM-NL PLUS (duurzaamheid en milieuvergunning)

WATER&RUIMTE

- Kwalitatief en kwantitatief waterbodemonderzoek
- Baggerplan en werkplan baggerwerk
- Directievoering, toezicht en begeleiding baggerwerken
- Inrichting en beheer grondwatermeetnetten
- Grondwatermonitoring (grondwaterstand en -kwaliteit)
- Onderzoek en monitoring oppervlaktewaterkwaliteit
- Watervraagstukken
- Coördinatie/opstellen bemalingsplannen
- Watertoetsen en waterparagrafen
- Meldingen en vergunningen
- Coördinatie/opstellen ruimtelijke onderbouwing
- Saneringsplan en bestek waterbodemsanering
- Begeleiding en evaluatie van waterbodemsanering
- BREEAM-NL (gecertificeerd duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling)
- BREEAM-NL PLUS (duurzaamheid en milieuvergunning)

Bijlage 4 Bodemonderzoek

NADER BODEMONDERZOEK

Graaf van Hoornestraat 1/Reijerweg 239 te Ridderkerk

Rapportkenmerk: 20131116_rap01
Status: Versie 1
Datum: 24 december 2013

Auteur: Ir. J. Ampt
Projectleider: Ing. N. Boom
Kwaliteitscontrole: Ing. N. Boom

Opdrachtgever: VHR
T.a.v. dhr. E. Guit
Schuttevaerweg 73
Postbus 11384,
3004 EJ Rotterdam

Dit rapport is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud van de rapportage is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	1
2 ACHTERGRONDEN	2
2.1 Locatiegegevens	2
2.2 Geraadpleegde documenten	2
2.3 Verontreinigingssituatie	2
2.4 Bodemopbouw/geohydrologie	3
2.5 Conclusie vooronderzoek	5
3 CONCEPTUEEL MODEL EN ONDERZOEKSVRAAG	6
3.1 Conceptueel model	6
3.2 Onderzoeksvragen	6
3.3 Bijstelling	6
4 ONDERZOEKSSTRATEGIE EN -OPZET	7
5 VELDONDERZOEK	8
5.1 Resultaten	8
6 Uitvoering	10
6.1.1 Grond	10
6.1.2 Grondwater	10
6.1.3 Asbest	10
6.2 Resultaten	10
7 TOETSING EN INTERPRETATIE	11
7.1 Toetsingskader	11
7.2 Overschrijdingstabellen	11
7.3 Interpretatie van de analyseresultaten	12
7.3.1 Grond	12
7.3.2 Grondwater	12
7.3.3 Bron en ouderdom verontreiniging	12
7.3.4 Ernst van de verontreiniging	12
7.3.5 Risico's van de verontreiniging	13
8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	14
8.1 Conclusies vooronderzoek	14
8.2 Conclusies grond	14
8.3 Conclusies grondwater	14
8.4 Aanbevelingen	15
9 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK	16

TABELLEN

Tabel 1.	Voorlopige onderzoeksstrategie fase 1	7
Tabel 2.	Bodemopbouw	8
Tabel 3.	Visuele afwijkingen aan grondlagen	8
Tabel 4.	Grondwatermonstername	9
Tabel 5.	Analysepakket grondmonsters	10
Tabel 6.	Analysepakket grondwater	10
Tabel 7.	Overschrijdingstabel grond	11
Tabel 8.	Overschrijdingstabel grondwater	12

FIGUREN

Figuur 1.	Geohydrologische modellen REGIS II.0	4
Figuur 2.	Landelijk Hydrogeologisch model versie II.1	4

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Kwalibo-erkenningen
Bijlage 2.	Kadastrale gegevens
Bijlage 3.	Achtergrondinformatie
Bijlage 4.	Situatietekening onderzoek en foto's locatie
Bijlage 5.	Boorbeschrijvingen
Bijlage 6.	Analysecertificaten
Bijlage 7.	Toetsingstabellen



1 INLEIDING

In opdracht van VHR (Van Houwelingen Rotterdam) is door AquaTerra - KuiperBurger B.V. (ATKB) een nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Graaf van Hoornestraat 1/Reijerweg 239 te Ridderkerk. Voor de ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de omgevingskaart en de kadastrale gegevens in bijlage 2.

De aanleiding voor het nader bodemonderzoek zijn de resultaten van voorgaand bodemonderzoek en de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Het doel van het nader bodemonderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de eerder vastgestelde sterke verontreinigingen met minerale olie in de grond en matige tot sterke verontreinigingen met barium en arseen in het grondwater.

In de volgende hoofdstukken zal worden ingegaan op de locatie- en historische gegevens, het conceptueel model, de opzet en uitvoering van de veld- en laboratoriumwerkzaamheden en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. De verzamelde gegevens zijn getoetst aan de huidige richtlijnen. Op basis van de verkregen inzichten en resultaten zijn conclusies getrokken.

2 ACHTERGRONDEN

2.1 Locatiegegevens

- Locatie : **Graaf van Hoornestraat 1/Reijerweg 239 te Ridderkerk**
- Kadastrale aanduiding : Gemeente Ridderkerk, sectie A, nummer 6438
- Oppervlakte (m²) : 1.647
- Aard maaiveld : Bedrijfsterrein
- Huidig locatiegebruik : Beton (bebouwing), tegels/klinkers
- Omgeving : Bedrijven en openbare weg

De locatie is gelegen in de wijk Slikkerveer, gemeente Ridderkerk. Op de locatie was in het verleden een auto-onderdelenbedrijf gevestigd. Tevens werden er autoreparatiewerkzaamheden uitgevoerd. Meerdere delen van de locatie zijn bebouwd met onder andere garageboxen. Te midden van de garageboxen is een open binnenplaats aanwezig waar werkzaamheden werden verricht en opslag van auto's heeft plaatsgevonden. Hier is tevens een voormalig benzineservicestation gevestigd geweest. Tot 2009 is de locatie in gebruik geweest als garagebedrijf. Een luchtfoto is opgenomen in bijlage 3.

De opdrachtgever is voornemens de bestaande inrichting (garageboxen) te slopen en de locatie opnieuw in te richten met appartementen met bergingen en een parkeerterrein. De bergingen worden verdiept (1,2 m minus peil) aangelegd. Voor het onderhavig onderzoek wordt aangenomen dat het huidige peil (nagenoeg) overeenkomt met het geplande bouwpeil.

Omdat het meest recente bodemonderzoek op de onderhavige locatie is uitgevoerd in 2009 (< 5 jaar geleden) en er in de tussentijd geen significante wijzigingen hebben plaatsgevonden in de toestand of het gebruik van de onderhavige locatie, kan voor het onderhavig bodemonderzoek worden volstaan met het actualiseren en indien noodzakelijk afperken van reeds bekende matige en sterke verontreinigingen in de grond en in het grondwater.

2.2 Geraadpleegde documenten

De onderstaande relevante bodemonderzoeken zijn bekend:

- *Verslag historisch onderzoek Reijerweg 239-241 te Ridderkerk, conform NVN 5725, De Bodemonderzoeker B.V., rapportkenmerk BOZ-3443, 29 april 2004;*
- *Rapport inzake verkennend onderzoek Reijerweg 239-241 te Ridderkerk, De Bodemonderzoeker B.V., rapportkenmerk BOZ-3443 A, 4 juni 2004;*
- *Verkennend bodemonderzoek Reijerweg 239 te Ridderkerk, ATKB, kenmerk: 20091120/rap01, d.d. 2 oktober 2009.*

2.3 Verontreinigingssituatie

Uit de resultaten van het meest recente verkennend bodemonderzoek op de locatie (ATKB, d.d. 2009) is het voorlopige (onvolledige) beeld van de verontreinigingssituatie op de onderhavige locatie afgeleid. Een tekening (20091120_tek03) is opgenomen in bijlage 3.

Grond

In de puinhoudende en zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn, in wisselende samenstelling, licht verhoogde gehalten aan de metalen cadmium (Cd), koper (Cu), lood (Pb), nikkel (Ni), zink (Zn), kwik (Hg) en kobalt (Co) vastgesteld. Tevens zijn voor de parameters PAK, PCB's en minerale olie licht verhoogde gehalten vastgesteld. Nader onderzoek naar deze lichte verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht

Ter plaatse van de HBO-opslag in twee bovengrondse tanks (D) is in de bovengrond (boring 2; 0,24 – 0,60 m-mv) een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie (4.400 mg/kg.ds) vastgesteld. De verontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan morsingen ter hoogte van de bovengrondse tanks. Omdat sprake is van een interventiewaarde overschrijding wordt een nader onderzoek (middels separate analyses op minerale olie) noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks (A) is in de ondergrond (boring 6; 0,9 – 1,2 m-mv) een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie vastgesteld (10.000 mg/kg.ds). Het betreft voornamelijk de relatief zwaardere fracties C₂₂-C₄₀. De verontreiniging is waarschijnlijk een restverontreiniging achtergebleven na verwijdering/sanering van de ondergrondse tanks. Omdat sprake is van een interventiewaarde overschrijding wordt een nader onderzoek (middels separate analyses op minerale olie) noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen is op basis van voorgaand onderzoek onvoldoende informatie bekend over de kwaliteit van de ondergrond.

Grondwater

In het grondwater zijn, in wisselde samenstelling, licht verhoogde concentraties aan barium (Ba), zink (Zn), xylenen en dichloorethenen (VOCI verbinding) vastgesteld. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Ter plaatse van de veropslag en spuitrij (peilbuis 11, deellocatie C) is een matig verhoogde concentratie aan barium vastgesteld. De herkomst is niet bekend. Opgemerkt wordt dat voor de overige metalen in 2009 ten hoogste lichte verontreinigingen zijn vastgesteld, terwijl in 2004 sprake was van sterke verontreinigingen met meerdere metalen (nabijgelegen peilbuis 13). Het analyseresultaat uit 2009 wordt representatief geacht.

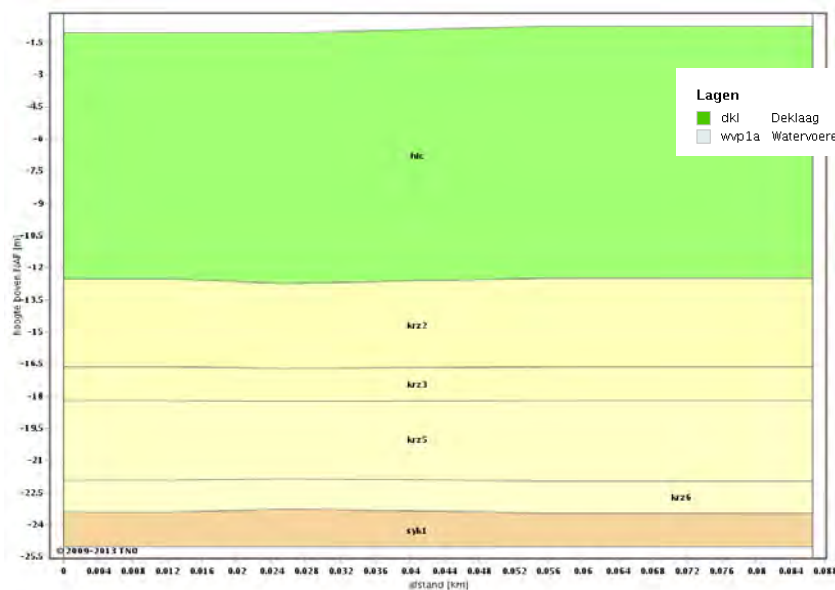
Ter plaatse van de werkplaats (peilbuis 27, deellocatie B) is een sterk verhoogde concentratie aan arseen vastgesteld. Omdat voor arseen de interventiewaarde wordt overschreden wordt een nader onderzoek naar arseen op de locatie noodzakelijk geacht.

2.4 Bodemopbouw/geohydrologie

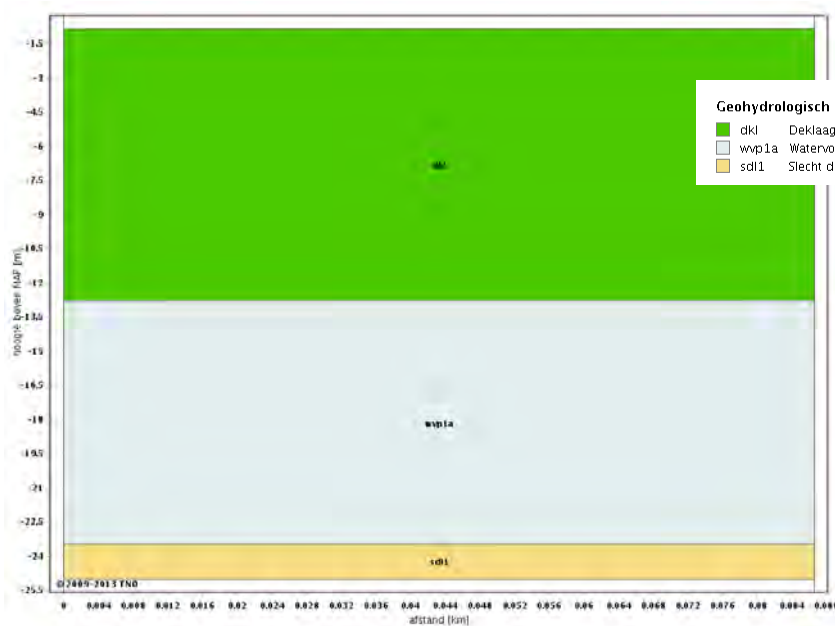
De schematisatie van de bodemopbouw en geohydrologie is gebaseerd op de grondwaterkaarten van TNO cq. de digitale informatie van DINOloket (Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond). Het DINO-systeem is de centrale opslagplaats voor geowetenschappelijke gegevens over de diepe en ondiepe ondergrond van Nederland. Het archief omvat diepe en ondiepe boringen, grondwatergegevens, sonderingen, geo-elektrische metingen resultaten van geologische, geochemische en geomechanische monsteranalyses, boorgatmetingen en seismische gegevens.

De geohydrologische opbouw van het gebied ter plaatse van de onderzoekslocatie is hieronder geschematiseerd tot een geohydrologisch systeem met een slecht doorlatende basis, watervoerende en waterscheidende lagen en een slecht doorlatende deklaag. Hierbij is het volgende profiel aangehouden:

1. Km 0 (west) → X: 100832/ Y: 432932;
2. Km 0,09 (oost) → X: 100893/ Y: 432993.



Figuur 1. Geohydrologische modellen REGIS II.0



Figuur 2. Landelijk Hydrogeologisch model versie II.1

De voorgenomen (onderzoeks)werkzaamheden vinden uitsluitend plaats in de holocene deklaag (globaal 0 m+NAP tot 13 m-NAP) en blijven beperkt tot de bodem boven het eerste watervoerende pakket (globaal 13 m-NAP tot 23 m-NAP).

Grondwaterstroming

De freatische grondwaterspiegel is op de onderzoekslocatie bevindt zich op ca. 1,0 m-mv.

De horizontale stromingsrichting van het freatische grondwater is niet bekend, maar is naar verwachting noordwestelijk gericht, richting het oppervlaktewater.

In het algemeen geldt dat deze sterk beïnvloed wordt door lokale factoren zoals drainagepatroon, wegcunetten, aanwezigheid van zandlichamen voor kabels en leidingen of funderingen en de samenstelling van de deklaag.

2.5 Conclusie vooronderzoek

Op basis van resultaten van voorgaand onderzoek dient er op de onderhavige locatie nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de ernst en omvang van een tweetal verontreinigingen met minerale olie in de grond. Tevens dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de eerder aangetroffen matige verontreiniging met barium en sterke verontreiniging met arseen in het grondwater te worden vastgesteld.

Aanvullend is met oog op de geplande herinrichting onduidelijk wat kwaliteit is van de ondergrond ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen.



3 CONCEPTUEEL MODEL EN ONDERZOEKSVRAAG

3.1 Conceptueel model

Het conceptueel model is een, afhankelijk van het gebruiksdoel, eenvoudige tot uitgebreide schematische beschrijving en/of visualisatie van de (veronderstelde) verontreinigingssituatie (bron, aard, mate en verdeling van de verontreiniging), het systeem waarin de verontreiniging zich bevindt (geologie), welke processen van invloed zijn op de verspreiding (geochemie, (geo)hydrologie) en de receptoren van die verontreiniging (bodemgebruik, bedreigde objecten).

Op basis van het conceptueel model (in tekst of beeld) wordt duidelijk wat de actuele (verontreinigings)situatie is en welke informatie nog ontbreekt. De ontbrekende informatie wordt verwoord in een aantal onderzoeksvragen op basis waarvan de onderzoeksstrategie verder wordt uitgewerkt. Het conceptueel model kan daarom beschouwd worden als een evoluerend model.

3.2 Onderzoeksvragen

Op basis van de bij de offerteaanvraag bekende informatie worden voorsnog de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Wat is de ernst en omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van deellootatie A (boring 6; 0,9 – 1,2 m-mv);
- Wat is de ernst en omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van deellootatie D (boring 2; 0,24 – 0,60 m-mv);
- Wat is de ernst en omvang van de sterke verontreiniging met arseen in het grondwater ter plaatse van peilbuis 27 (deellootatie B);
- Wat is de ernst en omvang van de matige verontreiniging met barium in het grondwater ter plaatse van peilbuis 11 (deellootatie C).

3.3 Bijstelling

Naar aanleiding van het veld- en/of laboratoriumonderzoek is het conceptueel model niet bijgesteld.

4 ONDERZOEKSSTRATEGIE EN -OPZET

Naar aanleiding van de geformuleerde onderzoeksvragen is een voorlopige onderzoeksstrategie voor het nader onderzoek bepaald. De uit te voeren werkzaamheden zijn opgenomen in tabel 1. Een tekening met boorplan is opgenomen als bijlage 4. Ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen wordt beperkt aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Op basis van aanvullende informatie en toetsing van de behaalde resultaten aan het conceptueel model kan de invulling van het onderzoek worden bijgesteld.

Tabel 1. Voorlopige onderzoeksstrategie fase 1

Deellocatie (m ²)	Boringen (BRL SIKB 2000)		Analyses (AS3000)	
	Boring	Peilbuis	Grond	Grondwater
Nader bodemonderzoek				
A (ca. 65 m ²)	4x 1,5 m-mv 1x 0,5 m-gw	-	4x minerale olie, lu+os (horizontale afperking) 1x minerale olie, lu+os (verticale afperking)	-
D (ca. 50 m ²)	5x 1,0 m-mv	-	5x minerale olie, lu+os (horizontale afperking)	-
Pb 11	-	-	-	1x barium
Pb 27	-	-	-	1x arseen
Aanvullend onderzoek ter plaatse van verdiept aan te leggen bergingen				
Bergingen (ca. 220 m ²)	4 x 1,5 m-mv	-	1x NEN5740-gr	-

De verontreinigingen met minerale olie die eerder zijn vastgesteld ter plaatse van deellocaties A (boring 6) en D (boring 2) worden middels een viertal boringen horizontaal afgeperkt. Ter plaatse van de eerder vastgestelde verontreiniging ter plaatse van boring 6 wordt een boring geplaatst ter actualisatie (zintuiglijke waarneming) en verticale afperking.

Tijdens voorgaand onderzoek zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een omvangrijke verontreiniging met minerale olie in de grond. Ten behoeve van de geplande sloop kan reeds worden aangenomen dat onder de garageboxen bij deellocatie D een beperkte verontreiniging met minerale olie aanwezig is. Ten behoeve van het nader onderzoek worden in pandige boringen (voor verticale afperking) vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van deellocatie A wordt de verontreiniging met minerale olie in eerste instantie in zuidwestelijke richting afgeperkt tot de gevel van de garageboxen. Pas wanneer blijkt dat ook hier matige of sterke verontreiniging met minerale olie wordt aangetroffen, zullen in overleg met de opdrachtgever in pandige boringen worden verricht.

Ter plaatse van de eerder vastgestelde matige verontreiniging met barium en sterke verontreiniging met arseen in het grondwater, wordt in eerste instantie een herbemonstering en –analyse van het grondwater uitgevoerd. Indien mogelijk wordt hiervoor de bestaande peilbuis gebruikt. Indien blijkt dat de verontreinigingen opnieuw worden aangetroffen, wordt in overleg met de opdrachtgever besloten of aanvullend nader onderzoek noodzakelijk is.

Het opgeboorde bodemmateriaal wordt visueel beoordeeld waarbij de resultaten worden opgenomen in boorbeschrijvingen. Het bodemmateriaal wordt per te onderscheiden fysieke bodemlaag (bijvoorbeeld klei, veen of zand) bemonsterd. Voor de monsternamen wordt een bodemtraject van maximaal 0,5 meter aangehouden. Bemonstering van het opgeboorde materiaal is continu, dat wil zeggen dat van tenminste iedere 0,5 meter bodemtraject tot de einddiepte van de boring een monster wordt genomen. Bij het waarnemen en/of vermoeden van verontreinigingen met vluchtige stoffen in de grond worden ongeroerde monsters genomen (steekbussen van een traject van 0,2 meter). Het opgeboorde bodemmateriaal wordt daarnaast beoordeeld op aanwezigheid van bodemvreemd materiaal waaronder asbestverdacht materiaal. Het betreft echter indicatief asbestonderzoek en geen asbestonderzoek volgens het onderzoeksprotocol NEN 5707.

5 VELDONDERZOEK

De eerste veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 13 december 2013. De locaties van de boringen zijn aangegeven op de situatietekening in bijlage 4. Er zijn handmatig met een Edelmanboor in totaal negen boringen (101 t/m 105 en 201 t/m 204) uitgevoerd tot een maximale diepte van 1,8 m-mv. De grondwaterspiegel is aangetroffen op een diepte van circa 0,5 m-mv.

Het grondwater ter plaatse van de bestaande peilbuis 27 is op 13 december 2013 bemonsterd. Conform de NEN 5744:2011 zijn direct voorafgaand aan de grondwatermonstername de zuurgraad en het elektrisch geleidbaarheidsvermogen van het grondwater gemeten. In afwijking op de BRL SIKB 2000, Protocol 2001, is de troebelheid van het grondwater niet gemeten.

Het bleek niet mogelijk een grondwatermonster te nemen uit peilbuis 11, aangezien dit terreindeel volledig onder water stond. In overleg met de opdrachtgever is besloten hiertoe geen extra inspanningen te verrichten. Omdat deze grondwatermonstername was gepland ter verificatie van een eerder aangetroffen sterke verontreiniging met barium in het grondwater, die naar alle waarschijnlijkheid een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft, wordt het niet onderzoeken van het grondwater ter plaatse van peilbuis 11 niet als kritische afwijking beschouwd.

Door dichte begroeiing bleek het niet mogelijk de geplande aanvullende boringen (301 t/m 306) te verrichten ter plaatse van de toekomstige verdiept aan te leggen bergingen. In overleg met de opdrachtgever is besloten deze boringen niet te plaatsen.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het nader bodemonderzoek hebben geen afwijkingen van de onderzoeksopzet plaatsgevonden welke een negatieve invloed kunnen hebben op het onderzoeksresultaat.

5.1 Resultaten

De schematische bodemopbouw vanaf het maaiveld tot 1,8 m-mv (maximale boordiepte) is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2. Bodemopbouw

Traject (cm-mv)	Grondtype	Kenmerken
0-30	Zand	Geen bijzonderheden
30-180	Klei/zand	Klei met zandlagen

De visueel vastgestelde afwijkingen aan de grondlagen, geconstateerd tijdens de boorwerkzaamheden, zijn per boring en grondlaag weergegeven in onderstaande tabel. Deze waarnemingen zijn eveneens in de boorbeschrijvingen in bijlage 5 opgenomen.

Tabel 3. Visuele afwijkingen aan grondlagen

Boring	Traject (cm-mv)	Grondtype	Afwijkingen
202	30-80	Klei	Zwakke olie-water reactie, matige oliegeur
	80-110	Klei	Zwakke olie-water reactie, zwakke oliegeur
	110-130	Zand	Sterke olie-water reactie, zwakke oliegeur

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de voor monstername op het grondwater uitgevoerde metingen.

Tabel 4. Grondwatermonstername

Peilbuis- nummer	Filtertraject (cm-mv)	Stijghoogte (cm-mv)	Zuurgraad (pH)	EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)
27	138-238	82	7,2	1.390	-*

* in afwijking op de BRL SIKB 2000, Protocol 2002 is de troebelheid niet gemeten.

6 UITVOERING

6.1.1 Grond

Aan de hand van de resultaten van de veldwaarnemingen zijn uit de verkregen grondmonsters, grond(meng)monsters geselecteerd welke vervolgens door het laboratorium zijn samengesteld en chemisch/fysisch zijn geanalyseerd.

De (meng)monsters zijn zodanig gekozen en samengesteld dat na uitvoering van het laboratoriumonderzoek een representatief beeld wordt verkregen van de huidige kwaliteit van de grond. Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens onderstaande tabel.

Tabel 5. Analysepakket grondmonsters

Code	Deelmonster(s) (cm-mv)	Bodem- type	Traject (cm-mv)	Analysepakket	Opmerkingen/motivatie
Afperking minerale olie rond boring 2 (deellocatie D)					
101.2	101(35-50)	Klei	35-50	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking
102.2	102(40-50)	Klei	40-50	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking
103.1	103(0-50)	Zand	0-50	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking
104.2	104(50-70)	Zand	50-70	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking
105.1	105(5-55)	Zand	5-55	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking
Afperking minerale olie rond boring 6 (deellocatie A)					
201.3	201(100-150)	Zand	100-150	Minerale olie, organische stof	Verticale afperking
202.2	202(30-80)	Klei	30-80	Minerale olie, organische stof	Zwakke olie-water reactie, matige oliegeur, horizontale afperking
202.4	202(110-130)	Zand	110-130	Minerale olie, organische stof	Sterke olie-water reactie, zwakke oliegeur, verticale afperking*
203.2	203(50-100)	Klei	50-100	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking
204.3	204(80-100)	Klei	80-100	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking
205.2	205(50-100)	Klei	50-100	Minerale olie, organische stof	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking

* naar aanleiding van het zintuiglijk aantreffen van oliegeur/olie-water reactie is t.o.v. de onderzoeksopzet één extra analyse ingezet.

6.1.2 Grondwater

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens onderstaande tabel.

Tabel 6. Analysepakket grondwater

Code	Peilbuis- nummer	Filtertraject (cm-mv)	Stijghoogte (cm-mv)	Analysepakket	Opmerkingen/motivatie
27-1-1	27	138-238	82	Arseen	Herbemonstering i.v.m. sterke verontreiniging met arseen

6.1.3 Asbest

Omdat zowel op het maaiveld als in het opgeboorde (bodem)materiaal geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen, zijn geen asbestanalyses uitgevoerd.

6.2 Resultaten

Voor de analyseresultaten van de uitgevoerde analyses wordt verwezen naar de analysecertificaten in bijlage 6. In hoofdstuk 7 worden de resultaten geïnterpreteerd.

7 TOETSING EN INTERPRETATIE

7.1 Toetsingskader

De analyseresultaten worden geïnterpreteerd aan de hand van de meest recente toetsingswaarden uit de vigerende versie van de Circulaire bodemsanering (streef- en interventiewaarden) en de Regeling bodemkwaliteit (achtergrondwaarden) en, wanneer van toepassing, de achtergrondconcentraties in de regio. De actuele versies zijn openbaar beschikbaar gesteld op Overheid.nl.

De toetsing aan de achtergrond- (AW), streef- (S) en interventiewaarden (I) wordt uitgevoerd op basis van de voor de onderzoekslocatie van toepassing zijnde toetsingswaarden (locatiespecifieke toetsingswaarden). Voor de berekening hiervan is gebruik gemaakt van in het laboratorium bepaalde percentage organische stof. Overschrijdingen van de toetsingswaarden worden als volgt geïnterpreteerd:

Grond

- ☐ gemeten gehalte $\leq$ AW : niet verontreinigd
- ☐ AW < gemeten gehalte $\leq$ T : licht verontreinigd
- ☐ T < gemeten gehalte $\leq$ I : matig verontreinigd
- ☐ gemeten gehalte > I : sterk verontreinigd.

Grondwater

- ☐ gemeten concentratie $\leq$ S : niet verontreinigd
- ☐ S < gemeten concentratie $\leq$ T : licht verontreinigd
- ☐ T < gemeten concentratie $\leq$ I : matig verontreinigd
- ☐ gemeten concentratie > I : sterk verontreinigd.

Bijlage 7 geeft een overzicht van de toetsing aan de locatiespecifieke toetsingswaarden.

7.2 Overschrijdingstabellen

In onderstaande tabellen zijn de resultaten van de toetsing van de analyseresultaten aan de (locatiespecifieke) toetsingswaarden weergegeven.

Tabel 7. Overschrijdingstabel grond

Code	Monsters (cm-mv)	Bodem- type	Traject (cm-mv)	Opmerkingen/ motivatie	Overschrijding(en)		
					>AW	>T	>I
Afperking minerale olie rond boring 2 (deellocatie D)							
101.2	101(35-50)	Klei	35-50	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-
102.2	102(40-50)	Klei	40-50	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-
103.1	103(0-50)	Zand	0-50	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-
104.2	104(50-70)	Zand	50-70	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-
105.1	105(5-55)	Zand	5-55	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-
Afperking minerale olie rond boring 6 (deellocatie A)							
201.3	201(100-150)	Zand	100-150	Verticale afperking	-	-	-
202.2	202(30-80)	Klei	30-80	Zwakke olie-water reactie, matige oliegeur, horizontale afperking	Minerale olie	-	-
202.4	202(110-130)	Zand	110-130	Sterke olie-water reactie, zwakke oliegeur, verticale afperking	Minerale olie	-	-
203.2	203(50-100)	Klei	50-100	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-
204.3	204(80-100)	Klei	80-100	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-
205.2	205(50-100)	Klei	50-100	Zintuiglijk schoon, horizontale afperking	-	-	-

Tabel 8. Overschrijdingstabel grondwater

Code	Peilbuis	Filtertraject (cm-mv)	Stijghoogte (cm-mv)	pH (-)	EC ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Opmerkingen/ motivatie	Overschrijding(en)		
							>S	>T	>I
27-1-1	27	138-238	82	7,2	1.390	Herbemonstering i.v.m. sterke verontreiniging met arseen	-	-	As

7.3 Interpretatie van de analyseresultaten

7.3.1 Grond

De tijdens voorgaand onderzoek aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie ter plaatse van deellocatie D, boring 2 (0,24-0,60 m-mv) is middels het onderhavig onderzoek in voldoende mate horizontaal afgeperkt. Verticale afperking ter plaatse van boring 2 wordt op basis van ontbreken van zintuiglijke oliewaarnemingen tijdens het voorgaand onderzoek en de resultaten uit het onderhavig onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er is in voldoende mate vastgesteld dat dit een beperkte verontreiniging betreft.

De tijdens voorgaand onderzoek aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie ter plaatse van deellocatie A, boring 6 (0,9-1,2 m-mv) is middels het onderhavig onderzoek in voldoende mate horizontaal en verticaal afgeperkt. Er zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met minerale olie vastgesteld. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (< 25 m³ sterk verontreinigde grond). Op basis van de zintuiglijke waarnemingen tijdens het onderhavig onderzoek wordt opgemerkt dat de kern van de beperkte olieverontreiniging zich hoogst waarschijnlijk tussen boring 6 en boring 202 bevindt, aangezien tijdens het onderhavig onderzoek ter plaatse van de gerapporteerde ligging van boring 6 zintuiglijk geen oliewaarneming is gedaan bij boring 201.

7.3.2 Grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 27 is ook bij herbemonstering en –analyse sterke verontreiniging met arseen (61 $\mu\text{g}/\text{l}$) vastgesteld. In 2009 is een arseenconcentratie van 68 $\mu\text{g}/\text{l}$ vastgesteld.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 11 kon niet worden bemonsterd doordat het betreffende terreindeel onder water stond.

7.3.3 Bron en ouderdom verontreiniging

De verontreinigingen met minerale olie in de grond zijn te relateren aan voormalige onder- en bovengrondse brandstoftanks en aanverwant leidingwerk. Het is derhalve niet uitgesloten dat (een deel van) de verontreinigingen zijn ontstaan na 1987. De tanks en het leidingwerk zijn in 2009 verwijderd. Echter, aangezien de locatie reeds lange tijd vóór 1987 als garagebedrijf/ benzinetankstation in gebruik is geweest, worden de verontreinigingen met minerale olie als historisch beschouwd.

De vastgestelde sterke verontreiniging met arseen in het grondwater en de eerder vastgestelde matige verontreiniging met barium, betreffen hoogst waarschijnlijk natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

7.3.4 Ernst van de verontreiniging

Er is op de onderhavige locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de grond.

Nadere bepaling van de omvang van de matige tot sterke verontreinigingen in het grondwater wordt, gezien de hoogst waarschijnlijk natuurlijke oorsprong, in het kader van het onderhavig onderzoek niet noodzakelijk geacht.

7.3.5 Risico's van de verontreiniging

Aangezien er slechts zeer plaatselijk sprake is van sterke met minerale olie verontreinigingen in de grond en de sterke verontreiniging in het grondwater te relateren is aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde, wordt een risico beoordeling niet noodzakelijk geacht.



8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

8.1 Conclusies vooronderzoek

- Op basis van resultaten van voorgaand onderzoek dient er op de onderhavige locatie nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de ernst en omvang van een tweetal verontreinigingen met minerale olie. Tevens dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de eerder aangetroffen matige verontreiniging met barium en de sterke verontreiniging met arseen in het grondwater te worden vastgesteld.
- Het is onduidelijk wat kwaliteit is van de ondergrond ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen.

8.2 Conclusies grond

- De bodem op de locatie bestaat tot 0,5 m-mv uit zand met daaronder klei met zandlagen. De grondwaterstand bedraagt ca. 0,8 m-mv. In de bodem zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. Wel zijn plaatselijk waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van olie(producten). Op de locatie zijn bij de inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- Door dichte begroeiing was het niet mogelijk boringen te plaatsen ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen.
- De eerder aangetroffen sterke verontreinigingen met minerale olie in de grond zijn middels het onderhavige onderzoek in voldoende mate horizontaal en verticaal afgeperkt.
- Er is ter plaatse van boring 2 geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de grond
- Er is ter plaatse van boring 6 geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de grond.
- Er hebben zich tijdens het grondonderzoek geen kritische afwijkingen van de NTA 5755 of de BRL SIKB 2000 voorgedaan. Er is alleen geen bepaling van de troebelheid verricht tijdens de watermonstername.

8.3 Conclusies grondwater

- Er is ter plaatse van peilbuis 27 sprake van sterke verontreiniging met arseen in het grondwater. Deze verontreiniging betreft hoogst waarschijnlijk een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. In de regio worden vaker verhoogde arseenconcentraties in het grondwater vastgesteld. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, echter het bevoegd gezag is in deze de beoordelende instantie.
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 11, waar tijdens voorgaand onderzoek matige verontreiniging met barium is vastgesteld, kon door beperkingen tijdens het veldwerk niet opnieuw worden onderzocht. Omdat het hier hoogst waarschijnlijk een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft, wordt in het huidige stadium van de geplande ontwikkeling verificatie van de grondwaterkwaliteit ter plaatse van peilbuis 11 niet noodzakelijk geacht.
- In afwijking op BRL SIKB 2000, Protocol 2001, is voorafgaand aan de grondwatermonstername ter plaatse van peilbuis 27 geen troebelheidsmeting gedaan. Het ontbreken van een troebelheidsmeting wordt, mede gezien het feit dat het onderhavige analyseresultaat overeenkomt met een eerdere meting, niet als kritische afwijking gezien.

8.4 Aanbevelingen

- Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de herinrichting de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond (0,5-1,2 m-mv) ter plaatse van de verdiept aan te leggen bergingen te bepalen.
- Aanbevolen wordt om tijdens werkzaamheden in het kader van de geplande nieuwbouw, vrijkomende matig tot sterk met minerale olie verontreinigde grond ter plaatse van boringen 2, 6 en 202 te verwijderen.
- Aanbevolen wordt om, wanneer tijdens de geplande werkzaamheden grondwateronttrekking en -lozing gaan plaatsvinden, rekening te houden met de aanwezige matige en sterke verontreinigingen met barium en arseen in het grondwater.



9 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK

Alle veldwerkzaamheden, met uitzondering van de analyses, zijn uitgevoerd door ATKB (tenzij anders vermeld) te Zoetermeer. ATKB is geen eigenaar van de te onderzoeken locatie en is onafhankelijk van de opdrachtgever, locatiegebruiker en -eigenaar.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder het procescertificaat van ATKB voor de BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij Milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek), Protocol 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen nemen van grondmonsters en waterpassen) en Protocol 2002 (Het nemen van grondwatermonsters).

Het veldwerk is uitgevoerd door de volgende personen:

- Dhr. E. van Os (Protocol 2001 en 2002)

De betreffende persoonsregistraties zijn opgenomen in bijlage 1.

De analyses zijn uitgevoerd door Eurofins Analytico (RvA geaccrediteerd voor AS3000 geaccrediteerde analyses) te Barneveld.

AquaTerra-KuiperBurger B.V. is in het bezit van een kwaliteitssysteem volgens NEN-EN-ISO9001:2008 en een veiligheidsmanagementsysteem conform VCA**. Tevens is AquaTerra-KuiperBurger B.V. lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB).

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht, door het steekproefsgewijs bemonsteren van bodemlagen, volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Hoewel ATKB de grootste zorgvuldigheid betracht bij het uitvoeren van bodemonderzoek is het, juist door deze steekproefsgewijze bemonstering, mogelijk dat plaatselijk afwijkingen in de samenstelling van de bodem aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. ATKB aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

In dit kader wordt tevens opgemerkt dat ATKB niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van door derden verstrekte informatie en van eventueel door derden uitgevoerd (voor)-onderzoek. Hierbij wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van bodemkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek. Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

BIJLAGE 1





Bijlage 1 bij beschikking erkenning Besluit bodemkwaliteit*

Besluitnummer rie-01961-18590
 Erkende instantie AquaTerra-KuiperBurger
 Vestigingsadres Groeneweg 2d, 2718 AA ZOETERMEER

Werkzaamheid Veldwerk
 Ingangsdatum erkenning 9 maart 2013
 Einddatum erkenning onbepaald

De erkenning geldt voor de volgende protocollen:

- SIKB 2000 - 2001 - Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
- SIKB 2000 - 2002 - Het nemen van grondwatermonsters
- SIKB 2000 - 2003 - Veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek
- SIKB 2000 - 2018 - Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem

De volgende personen zijn geregistreerd:

SIKB 2000 - 2001	de heer A.W. van Eijkeren
SIKB 2000 - 2003	de heer A.W. van Eijkeren
SIKB 2000 - 2001	de heer D. van der Spek
SIKB 2000 - 2003	de heer D. van der Spek
SIKB 2000 - 2018	de heer D. van der Spek
SIKB 2000 - 2001	de heer E. van Os
SIKB 2000 - 2002	de heer E. van Os
SIKB 2000 - 2003	de heer E. van Os
SIKB 2000 - 2001	de heer H.F. Borghouts
SIKB 2000 - 2002	de heer H.F. Borghouts
SIKB 2000 - 2003	de heer H.F. Borghouts
SIKB 2000 - 2018	de heer H.F. Borghouts
SIKB 2000 - 2001	de heer J.H. van der Sluijs
SIKB 2000 - 2002	de heer J.H. van der Sluijs
SIKB 2000 - 2001	de heer P. Tanis
SIKB 2000 - 2002	de heer P. Tanis
SIKB 2000 - 2001	de heer R. Haaksma
SIKB 2000 - 2002	de heer R. Haaksma
SIKB 2000 - 2003	de heer R. Haaksma
SIKB 2000 - 2018	de heer R. Haaksma
SIKB 2000 - 2001	de heer R.D. Hoofdman
SIKB 2000 - 2002	de heer R.D. Hoofdman
SIKB 2000 - 2003	de heer R.D. Hoofdman
SIKB 2000 - 2018	de heer R.D. Hoofdman
SIKB 2000 - 2001	de heer T. den Boer
SIKB 2000 - 2002	de heer T. den Boer
SIKB 2000 - 2001	de heer T.C. van der Werf
SIKB 2000 - 2002	de heer T.C. van der Werf
SIKB 2000 - 2003	de heer T.C. van der Werf

* Indien er een wijziging optreedt in bovenstaande gegevens dient u een wijziging van de erkenning aan te vragen.

Bijlage 1 bij beschikking erkenning Besluit bodemkwaliteit*

Besluitnummer	sch-11316-10512
Erkende instantie	Eurofins Analytico B.V.
Vestigingsadres	Gildeweg 44-46, 3771 NB BARNEVELD
Werkzaamheid	Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek
Ingangsdatum erkenning	1 juli 2009
Einddatum erkenning	onbepaald

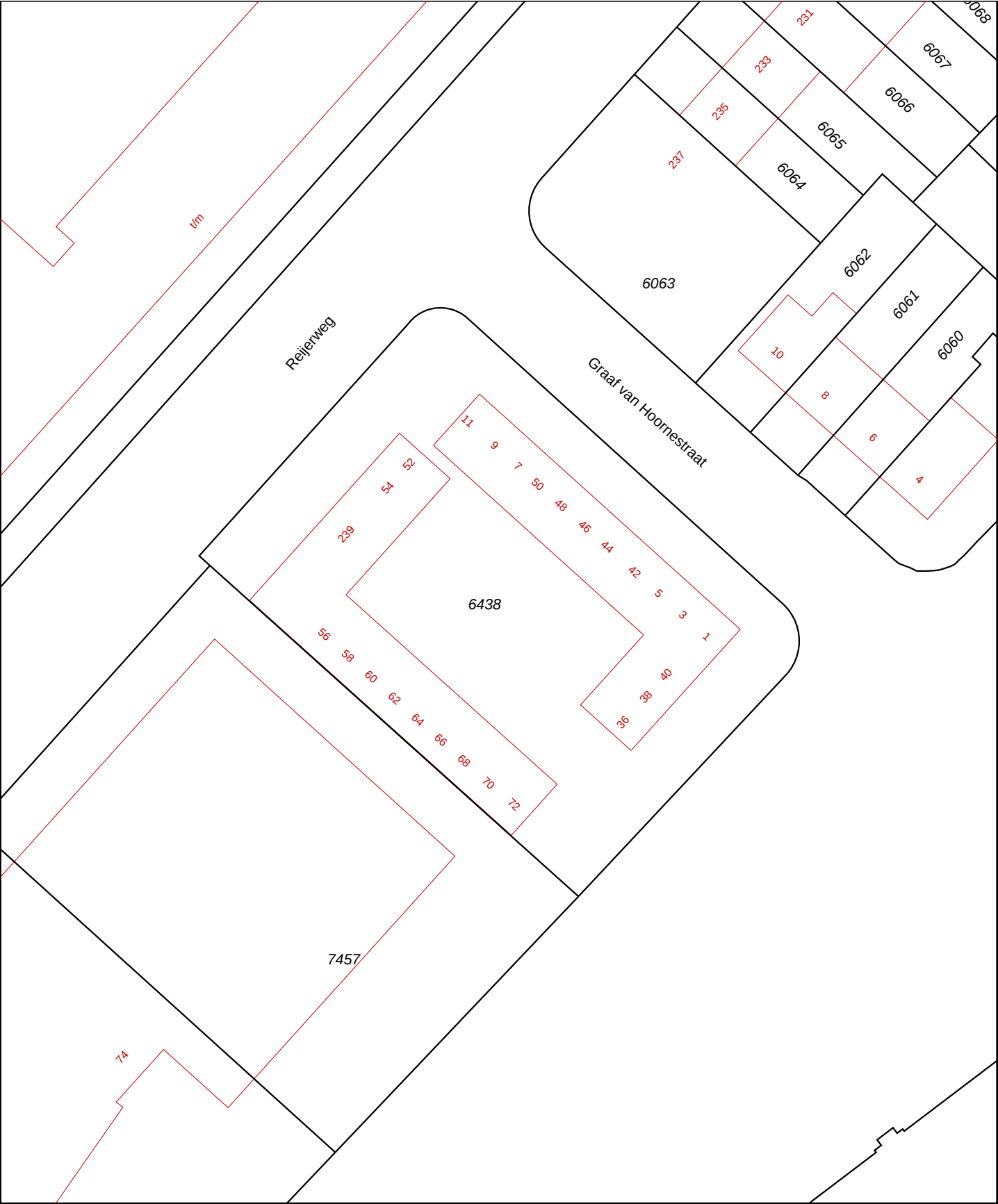
De erkenning geldt voor de volgende verrichtingen:

- AS3000 - 3001 - Conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters
- AS3000 - 3010 - Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek, basispakket
- AS3000 - 3020 - Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek, aanvullend I
- AS3000 - 3030 - Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek, aanvullend II
- AS3000 - 3040 - Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek, aanvullend III
- AS3000 - 3050 - Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek, aanvullend IV
- AS3000 - 3110 - Laboratoriumanalyses voor grondwateronderzoek - grondwater basispakket
- AS3000 - 3120 - Laboratoriumanalyses voor grondwateronderzoek - grondwater aanvullend I
- AS3000 - 3130 - Laboratoriumanalyses voor grondwateronderzoek - grondwater aanvullend II
- AS3000 - 3140 - Laboratoriumanalyses voor grondwateronderzoek - grondwater aanvullend III
- AS3000 - 3150 - Laboratoriumanalyses voor grondwateronderzoek - grondwater aanvullend IV
- AS3000 - 3210 - Laboratoriumanalyses voor waterbodemonderzoek - waterbodem basispakket
- AS3000 - 3220 - Laboratoriumanalyses voor waterbodemonderzoek - waterbodem aanvullend I
- AS3000 - 3230 - Laboratoriumanalyses voor waterbodemonderzoek - waterbodem aanvullend II
- AS3000 - 3240 - Laboratoriumanalyses voor waterbodemonderzoek - waterbodem aanvullend III
- AS3000 - 3250 - Laboratoriumanalyses voor waterbodemonderzoek - waterbodem aanvullend IV
- AS3000 - 3260 - Laboratoriumanalyse voor waterbodemonderzoek - waterbodem aanvullend V

* Indien er een wijziging optreedt in bovenstaande gegevens dient u een wijziging van de erkenning aan te vragen.

BIJLAGE 2





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Perceel

RIDDERKERK

A

6438

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 december 2013

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



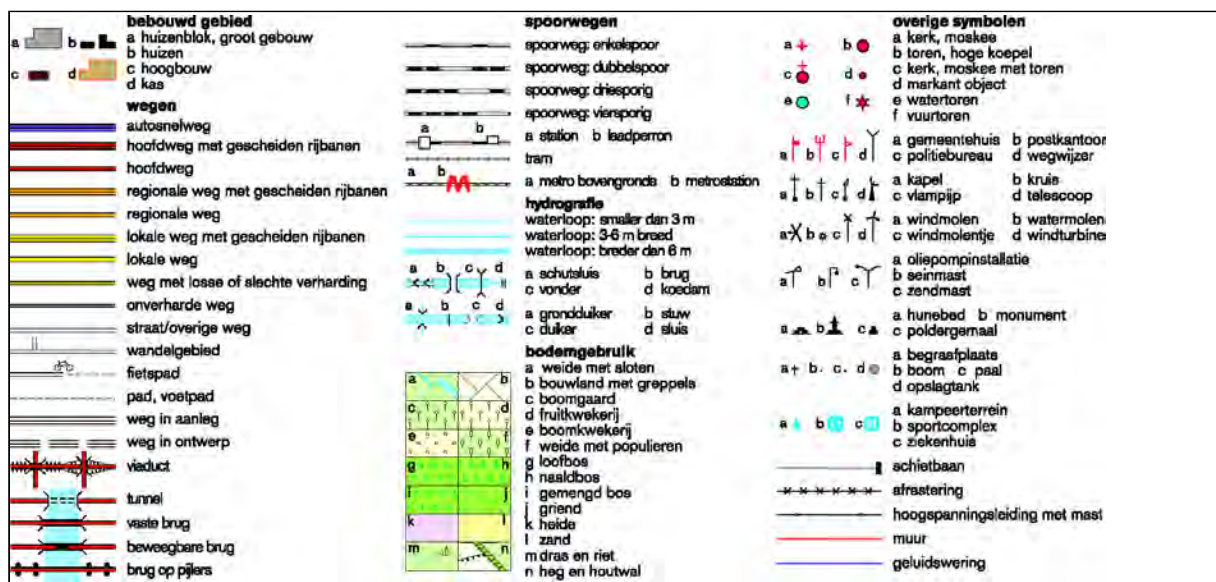
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object RIDDERKERK A 6438

Graaf van Hoornestraat 1, 2983 CD RIDDERKERK

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	RIDDERKERK A 6438	23-12-2013
	Graaf van Hoornestraat 1 2983 CD RIDDERKERK	16:56:27
Uw referentie:	20131116	
Toestandsdatum:	20-12-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>RIDDERKERK A 6438</u>
Grootte:	16 a 47 ca
Coördinaten:	100891-432966
Omschrijving kadastraal object:	BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) ERF - TUIN

Kadaster

Betreft: RIDDERKERK A 6438
Graaf van Hoornestraat 1 2983 CD RIDDERKERK
Uw referentie: 20131116
Toestandsdatum: 20-12-2013

23-12-2013
16:56:27

Locatie: Graaf van Hoornestraat 1
2983 CD RIDDERKERK
Graaf van Hoornestraat 3
2983 CD RIDDERKERK
Graaf van Hoornestraat 5
2983 CD RIDDERKERK
Graaf van Hoornestraat 7
2983 CD RIDDERKERK
Graaf van Hoornestraat 9
2983 CD RIDDERKERK
Graaf van Hoornestraat 11
2983 CD RIDDERKERK
Prinsenstraat 36
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 38
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 40
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 42
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 44
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 46
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 48
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 50
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 52
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 54
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 56
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 58
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 60
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 62
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 64
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 66
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 68
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 70
2983 CL RIDDERKERK
Prinsenstraat 72
2983 CL RIDDERKERK
(Er zijn meer adressen bij dit kadastraal object)
Koopsom: € 391.204 Jaar: 1988
Oorspronkelijke koopsom is NLG 862.100

Kadaster

Betreft:	RIDDERKERK A 6438	23-12-2013
	Graaf van Hoornestraat 1 2983 CD RIDDERKERK	16:56:27
Uw referentie:	20131116	
Toestandsdatum:	20-12-2013	

(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 15-2-1988

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75445 d.d. 18-11-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Stichting Gambiet

Stokroos 1

2317 EM LEIDEN

Zetel:

LOENEN AAN DE VECHT

Recht ontleend aan:

HYP4 10223/56 reeks ROTTERDAM

d.d. 7-10-1988

Eerst genoemde object in
brondocument:

RIDDERKERK A 6438

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 10613/47 reeks ROTTERDAM

d.d. 3-7-1989

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



BIJLAGE 3



REIJERWEG

GRAAF VAN HOORNSESTRAAT

241

spuitcabine

garageboxen

PB12

239

verfopslag

2x og benzinetank (verwijderd)

AW-contour

2x og olletank (aanwezig)

smeerkuil

ontluchtingspunt

benzine/vetvangput

afleverzull

autobrug

garageboxen

garageboxen

nulpunt

Legenda

— locatiegrens

▭ verdachte deellocatie

○ AW-contour
minerale olie



boring x tot min. 0,5 m-mv

boring x tot min. 2,0 m-mv

peilbuis x: filter NEN

peilbuis x: filter snijgend

2,5 5 7,5 10 12,5



20091120/TEK03

05/10/2009

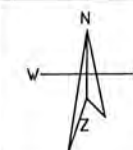
1:250

A3

AW- contouren minerale olie

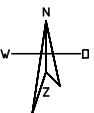
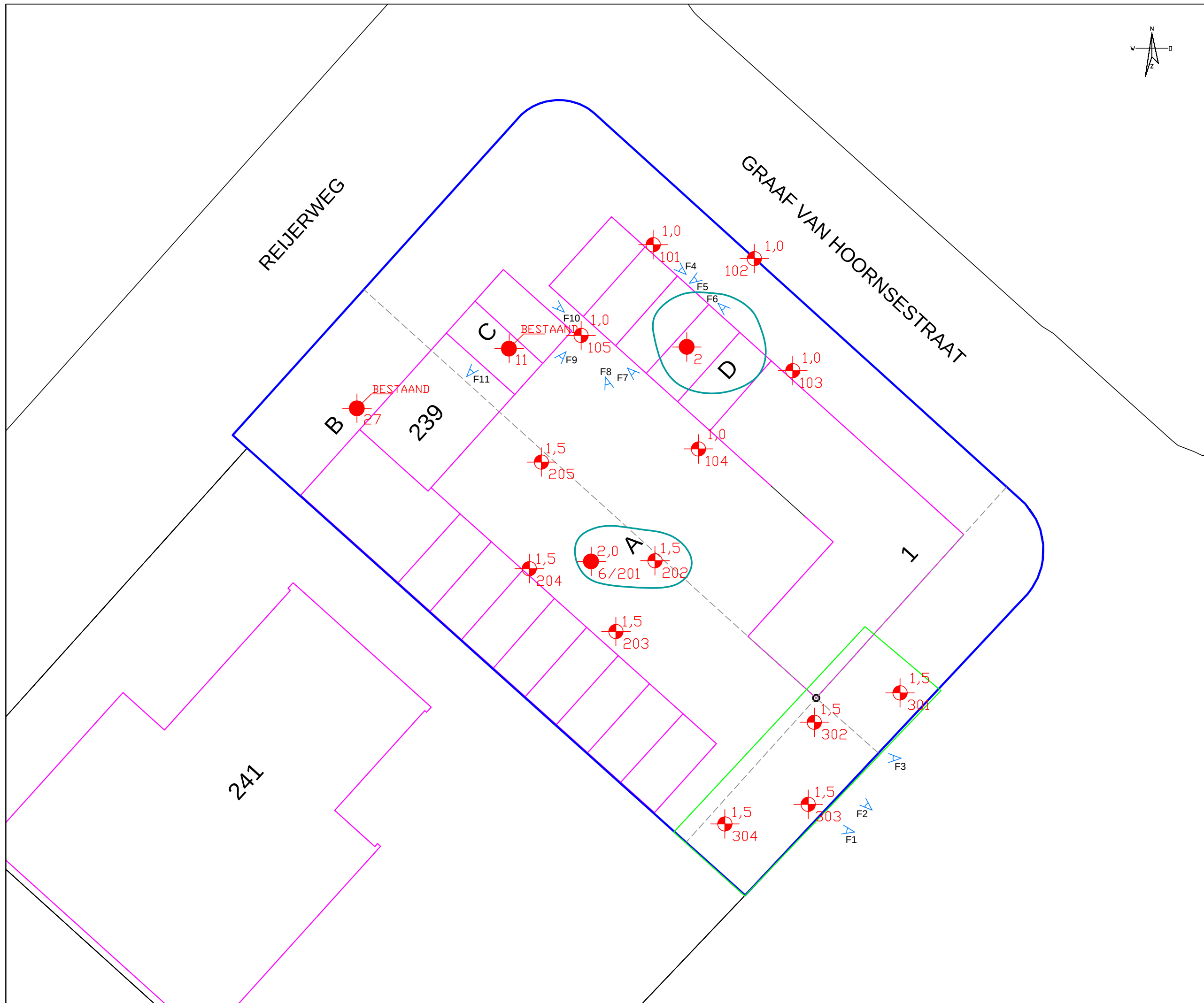
Reijerweg 239 te Ridderkerk

SITUATIETEKENING



BIJLAGE 4





Nader bodemonderzoek
Graaf van Hoornsestraat 1
te Ridderkerk

Bijlage:
Situatietekening met boorpunten

- Legenda**
- boring met diepte in m-mv
 - peilbuis (bestaand)
 - boorpunt voorgaand VO
 - fotostandpunt
 - locatiegrens
 - Indicatieve AW-contour minerale olie
 - Bebouwing
 - toekomstige bergingen

Datum:	18-12-2013
Projectnummer:	20131116
Opdrachtgever:	VHR
Tekeningnummer:	TEK.01_v01
Schaal:	1: 250
Papierformaat:	A3
Tekenaar:	J.A.
Telefoon: 088-1153200	
Email: info@at-kb.nl	
Groeneweg 2d	
2718 AA Zoetermeer	
KVK: 27177140	

LOCATIEFOTO'S

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



LOCATIEFOTO'S

Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

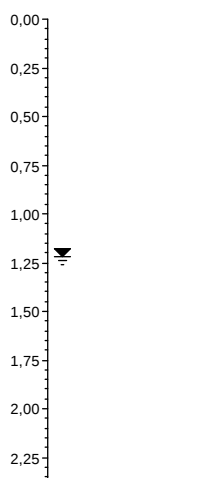


BIJLAGE 5

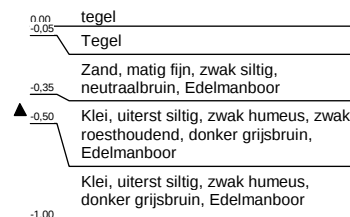
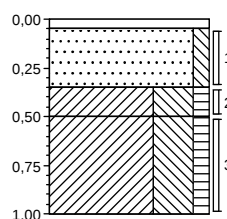


Boring: 27

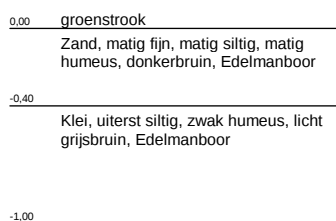
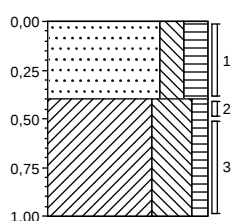
X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 101**

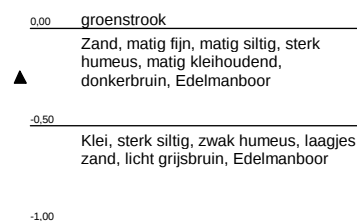
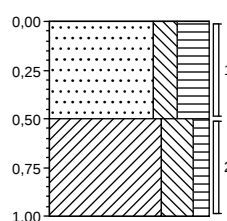
X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 102**

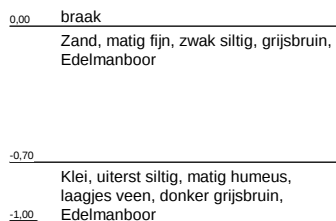
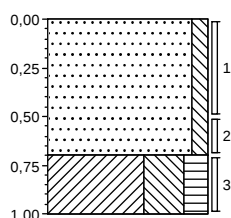
X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 103**

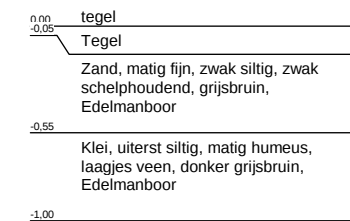
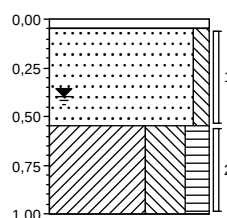
X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 104**

X:
Y:
Datum: 13-12-2013

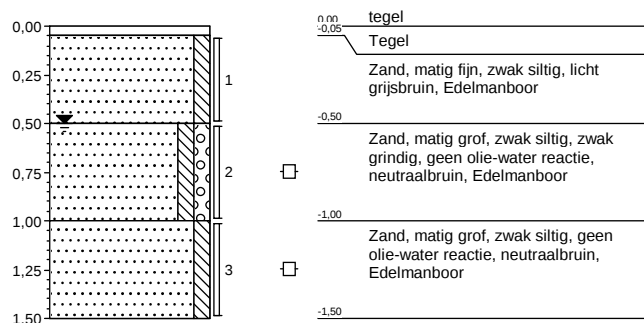
**Boring: 105**

X:
Y:
Datum: 13-12-2013

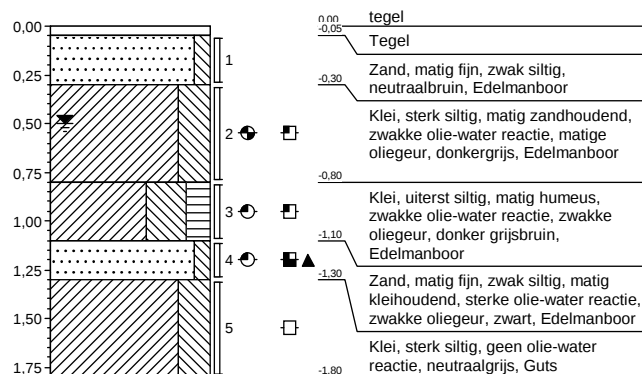


Boring: 201

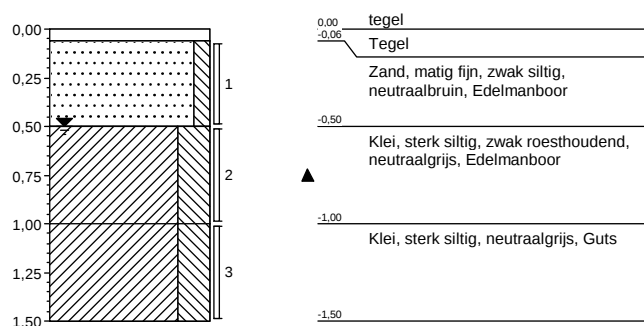
X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 202**

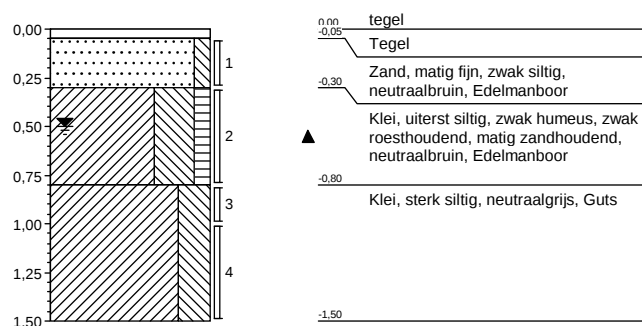
X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 203**

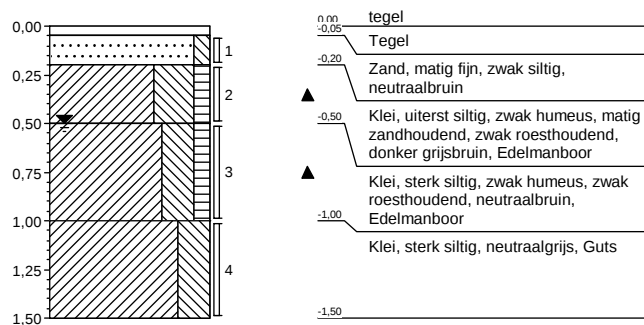
X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 204**

X:
Y:
Datum: 13-12-2013

**Boring: 205**

X:
Y:
Datum: 13-12-2013



Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster
	volumering

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
	water

BIJLAGE 6



ATKB
T.a.v. J. Ampt
Postbus 54
3250 AB STELLENDAM

Analyscertificaat

Datum: 19-12-2013

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2013160395/1
Uw project/verslagnummer	20131116
Uw projectnaam	N0 Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	16-12-2013

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20131116	Certificaatnummer/Versie	2013160395/1
Uw projectnaam	N0 Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk	Startdatum	16-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	19-12-2013/14:51
Datum monstername	13-12-2013	Bijlage	A,C
Monsternemer		Pagina	1/3
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
Voorbehandeling						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses						
S Droge stof	% (m/m)	74.8	76.8	69.3	79.2	81.7
S Organische stof	% (m/m) ds	7.8	5.1	11.5	1.2	1.3
Q Gloeirest	% (m/m) ds	90.6	93.0	88.1	98.8	98.6
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	22.4	26.4	5.7	<2.0	<2.0
Minerale olie						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	15	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	8.9	<5.0	5.4
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	35	<35	<35
Chromatogram olie (GC)				Zie bijl.		

Nr. Monsteromschrijving

1	101 (35-50)
2	102 (40-50)
3	103 (0-50)
4	104 (50-70)
5	105 (5-55)

Analytico-nr.

7910389
7910390
7910391
7910392
7910393

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20131116	Certificaatnummer/Versie	2013160395/1
Uw projectnaam	N0 Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk	Startdatum	16-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	19-12-2013/14:51
Datum monstername	13-12-2013	Bijlage	A, C
Monsternemer		Pagina	2/3
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

Analyse	Eenheid	6	7	8	9	10
Voorbehandeling						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses						
S Droge stof	% (m/m)	75.0	83.4	65.6	73.6	76.5
S Organische stof	% (m/m) ds	1.3	4.0	4.5	4.0	3.9
Q Gloeirest	% (m/m) ds	98.6	95.3	94.6	94.1	94.6
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	11.1	13.3	26.7	20.5
Minerale olie						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	68	190	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	19	51	<5.0	5.2
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	6.7	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	14	<11	21	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	8.7	<5.0	11	<5.0	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	100	280	<35	<35
Chromatogram olie (GC)			Zie bijl.	Zie bijl.		

Nr. Monsteromschrijving

6	201 (100-150)
7	202 (30-80)
8	202 (110-130)
9	203 (50-100)
10	204 (80-100)

Analytico-nr.

7910394
7910395
7910396
7910397
7910398

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20131116	Certificaatnummer/Versie	2013160395/1
Uw projectnaam	N0 Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk	Startdatum	16-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	19-12-2013/14:51
Datum monstername	13-12-2013	Bijlage	A, C
Monsternemer		Pagina	3/3
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		

Analyse	Eenheid	11
Voorbehandeling		
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd
Bodemkundige analyses		
S Droge stof	% (m/m)	75.4
S Organische stof	% (m/m) ds	4.0
Q Gloeirest	% (m/m) ds	94.0
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	28.2
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35

Nr. **Monsteromschrijving**
11 205 (50-100)

Analytico-nr.
7910399

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

VA

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2013160395/1

Pagina 1/1

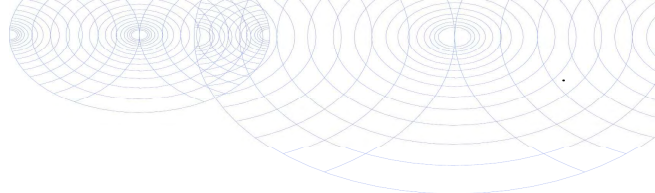
Analytico-nr. Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7910389 101	2	35	50	0531080653	101 (35-50)
7910390 102	2	40	50	0531080654	102 (40-50)
7910391 103	1	0	50	0531080649	103 (0-50)
7910392 104	2	50	70	0531080645	104 (50-70)
7910393 105	1	5	55	0531080646	105 (5-55)
7910394 201	3	100	150	0531559038	201 (100-150)
7910395 202	2	30	80	0531559046	202 (30-80)
7910396 202	4	110	130	0531559044	202 (110-130)
7910397 203	2	50	100	0531559047	203 (50-100)
7910398 204	3	80	100	0531559035	204 (80-100)
7910399 205	3	50	100	0531558773	205 (50-100)

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2013160395/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en Gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 μ m)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Eigen methode



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

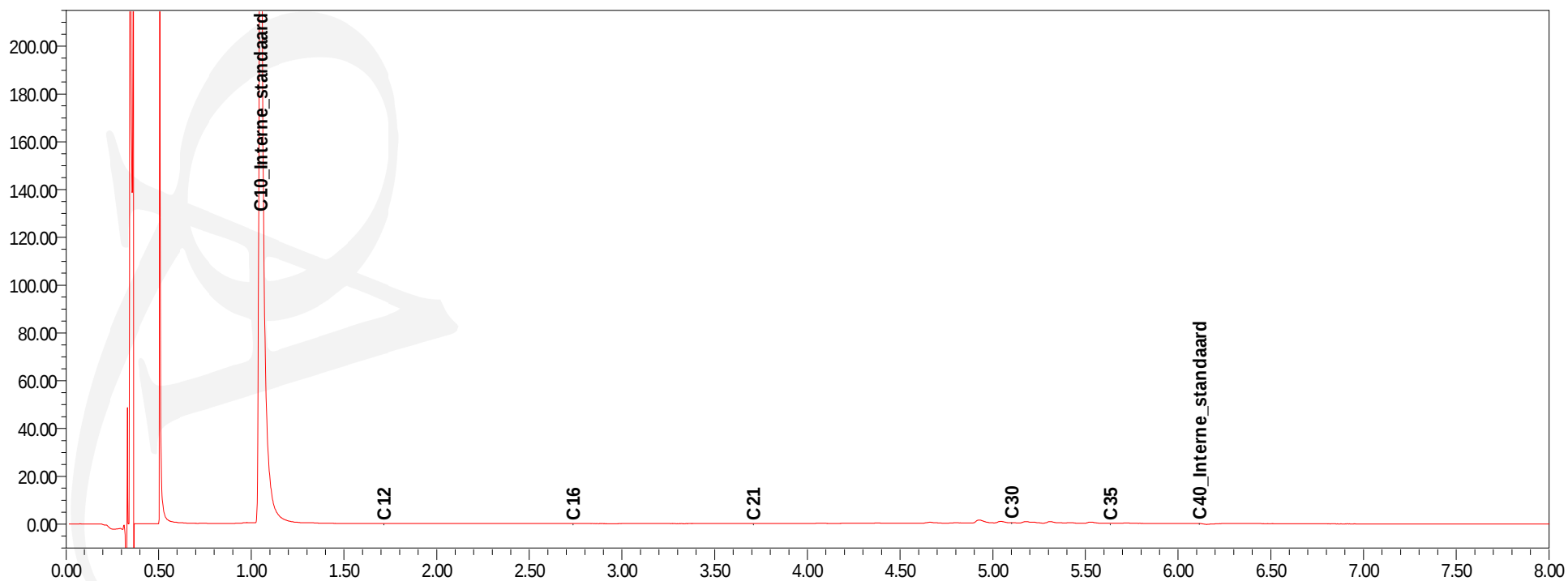
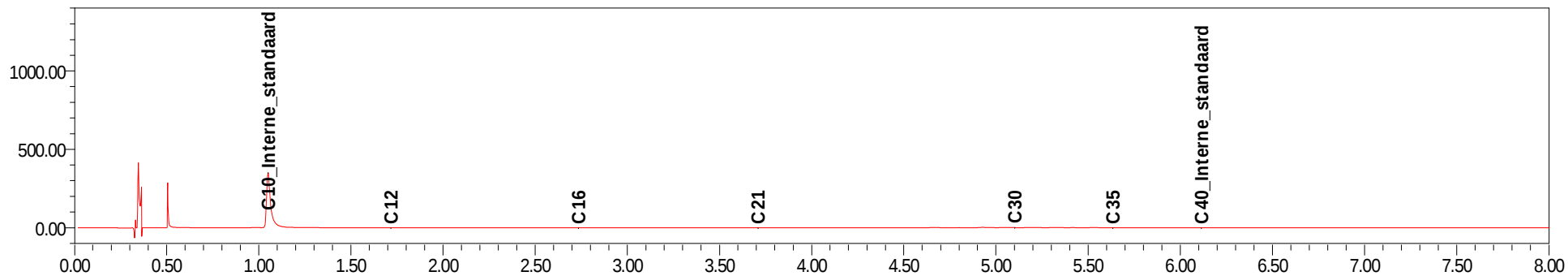
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

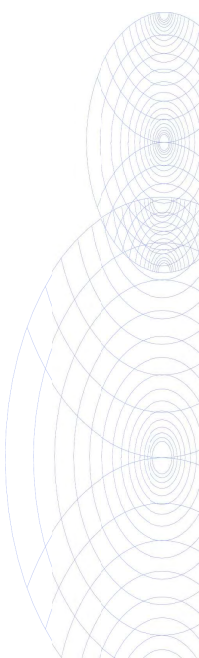
Chromatogram TPH/Mineral Oil

Sample id.: 7910391

Certificate no.: 2013160395

Sample description.: 103 (0-50)



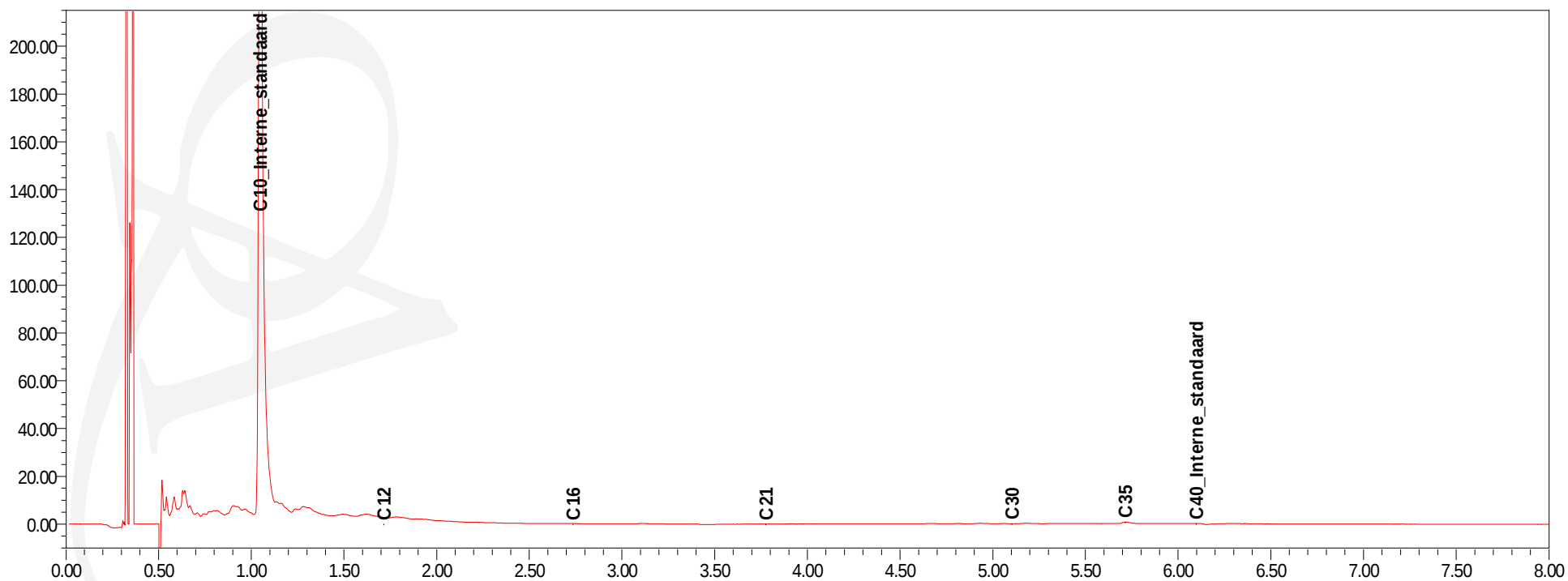
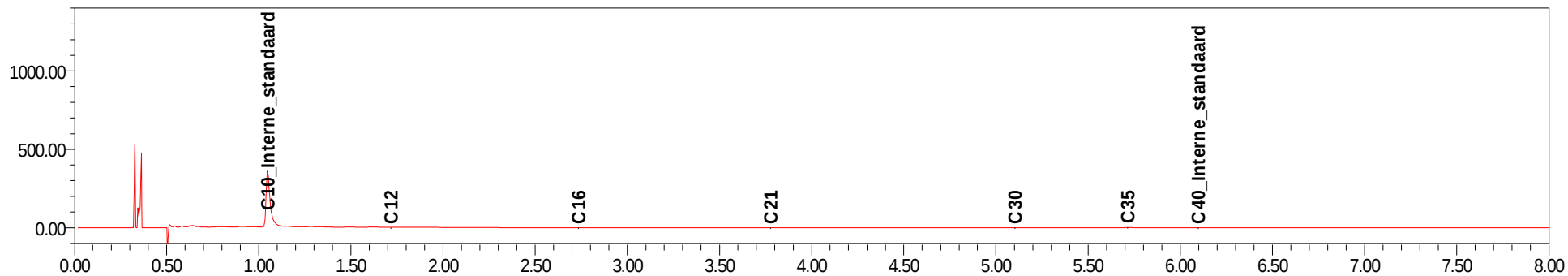


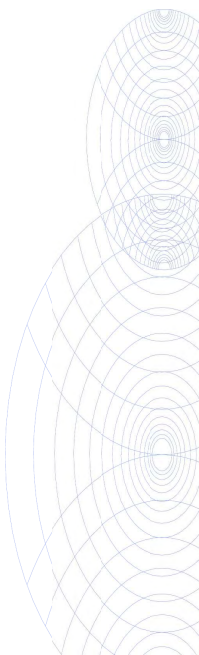
Chromatogram TPH/Mineral Oil

Sample id.: 7910395

Certificate no.: 2013160395

Sample description.: 202 (30-80)



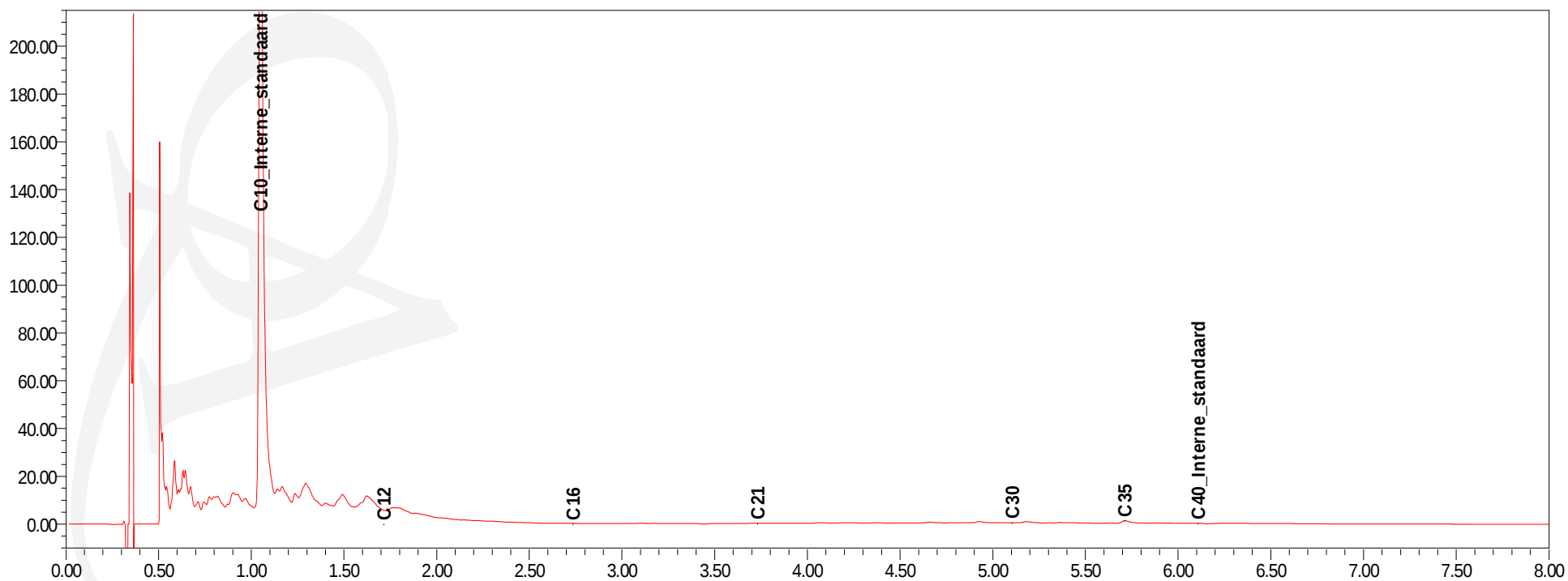
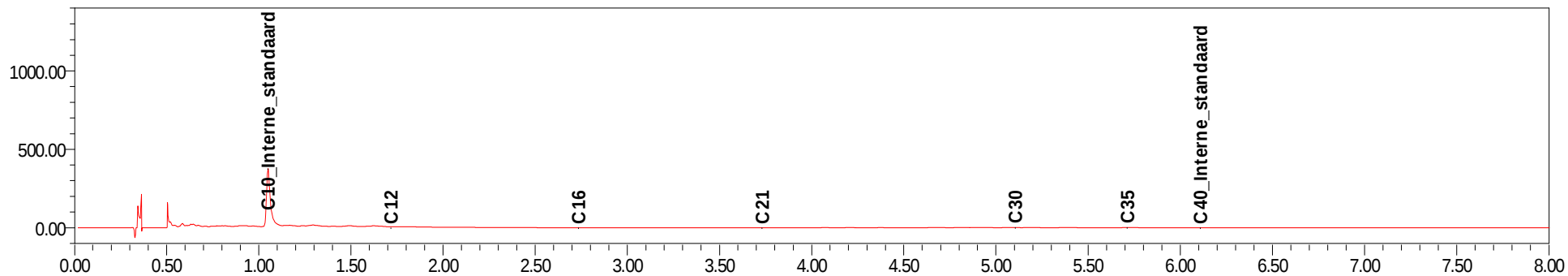


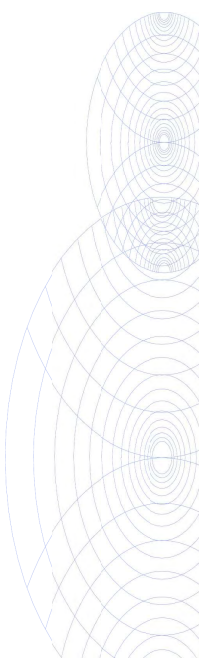
Chromatogram TPH/Mineral Oil

Sample id.: 7910396

Certificate no.: 2013160395

Sample description.: 202 (110-130)





ATKB
T.a.v. J. Ampt
Postbus 54
3250 AB STELLENDAM

Analysecertificaat

Datum: 20-12-2013

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2013160396/1
Uw project/verslagnummer	20131116
Uw projectnaam	N0 Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	16-12-2013

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	20131116	Certificaatnummer/Versie	2013160396/1
Uw projectnaam	N0 Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk	Startdatum	16-12-2013
Uw ordernummer		Rapportagedatum	20-12-2013/07:24
Datum monstername	13-12-2013	Bijlage	A, C
Monsternemer		Pagina	1/1
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Arseen (As)	µg/L	61

Nr. **Monsteromschrijving**
1 27

Analytico-nr.
7910400

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

VA

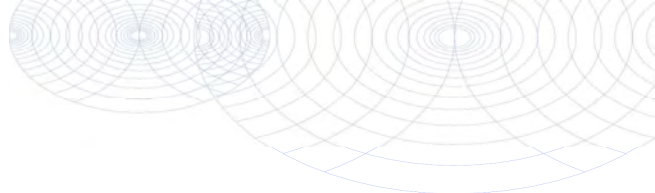
Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2013160396/1

Pagina 1/1

Analytico-nr. Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
7910400 27	1			0800281167	27

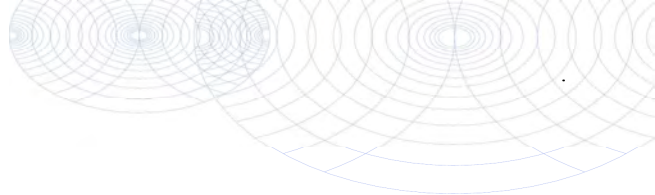


Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2013160396/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
Arseen (As)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3150-1/2 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

BIJLAGE 7



Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	1	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 7,8
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 22,4

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 74,8
 Organische stof % (m/m) ds 7,8
 Gloeirest % (m/m) ds 90,6
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 22,4

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 148 2020 3900

Legenda

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr
1	101 (35-50)	7910389

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens	r	
< streefwaarde/aw2000 of RG	-	0
> streefwaarde/aw2000	*	0
> Tussenwaarde (T)	**	0
> Interventiewaarde (I)	***	0
Niet getoetst		11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	2	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 5,1
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 26,4

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 76,8
 Organische stof % (m/m) ds 5,1
 Gloeirest % (m/m) ds 93
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 26,4

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 96.9 1320 2550

Legenda

Nr. 2
 Monsteromschrijving 102 (40-50)
 Analytico-nr 7910390

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	3	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 11,5
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 5,7

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 69,3
 Organische stof % (m/m) ds 11,5
 Gloeirest % (m/m) ds 88,1
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 5,7

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds 15
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds 8,9
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds 35 - 35 219 2980 5750
 Chromatogram olie (GC) Zie bijl.

Legenda

Nr. 3
 Monsteromschrijving 103 (0-50)
 Analytico-nr 7910391

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 12

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	4	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 1,2
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 2

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 79,2
 Organische stof % (m/m) ds 1,2
 Gloeirest % (m/m) ds 98,8
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds <2,0

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 38 519 1000

Legenda

Nr. 4
 Monsteromschrijving 104 (50-70)
 Analytico-nr 7910392

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	5	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 1,3
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 2

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 81,7
 Organische stof % (m/m) ds 1,3
 Gloeirest % (m/m) ds 98,6
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds <2,0

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds 5,4
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 38 519 1000

Legenda

Nr. 5
 Monsteromschrijving 105 (5-55)
 Analytico-nr 7910393

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	6	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 1,3
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 2

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 75
 Organische stof % (m/m) ds 1,3
 Gloeirest % (m/m) ds 98,6
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds <2,0

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds 14
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds 8,7
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 38 519 1000

Legenda

Nr. 6 Monsteromschrijving 201 (100-150) Analytico-nr 7910394

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	7	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 4
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 11,1

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 83,4
 Organische stof % (m/m) ds 4
 Gloeirest % (m/m) ds 95,3
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 11,1

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds 68
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds 19
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds 100 * 35 76 1040 2000
 Chromatogram olie (GC) Zie bijl.

Legenda

Nr. 7
 Monsteromschrijving 202 (30-80)
 Analytico-nr 7910395

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 1
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 12

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	8	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 4,5
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 13,3

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 65,6
 Organische stof % (m/m) ds 4,5
 Gloeirest % (m/m) ds 94,6
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 13,3

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds 190
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds 51
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds 6,7
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds 21
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds 11
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds 280 * 35 85.5 1170 2250
 Chromatogram olie (GC) Zie bijl.

Legenda

Nr. 8
 Monsteromschrijving 202 (110-130)
 Analytico-nr 7910396

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 1
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 12

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	9	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 4
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 26,7

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 73,6
 Organische stof % (m/m) ds 4
 Gloeirest % (m/m) ds 94,1
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 26,7

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 76 1040 2000

Legenda

Nr. 9
 Monsteromschrijving 203 (50-100)
 Analytico-nr 7910397

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	10	RG	S/AW	T	I
---------	---------	----	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 3,9
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 20,5

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 76,5
 Organische stof % (m/m) ds 3,9
 Gloeirest % (m/m) ds 94,6
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 20,5

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds 5,2
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 74.1 1010 1950

Legenda

Nr. 10 Monsteromschrijving 204 (80-100) Analytico-nr 7910398

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160395
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 19-12-2013

Analyse	Eenheid	11	RG	S/AW	T	I
---------	---------	----	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof 4
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) 28,2

Voorbehandeling

Cryogeen malen AS3000 Uitgevoerd

Bodemkundige analyses

Droge stof % (m/m) 75,4
 Organische stof % (m/m) ds 4
 Gloeirest % (m/m) ds 94
 Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) % (m/m) ds 28,2

Minerale olie

Minerale olie (C10-C12) mg/kg ds <3,0
 Minerale olie (C12-C16) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C16-C21) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C21-C30) mg/kg ds <11
 Minerale olie (C30-C35) mg/kg ds <5,0
 Minerale olie (C35-C40) mg/kg ds <6,0
 Minerale olie totaal (C10-C40) mg/kg ds <35 - 35 76 1040 2000

Legenda

Nr. 11 Monsteromschrijving 205 (50-100) Analytico-nr 7910399

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens r
 < streefwaarde/aw2000 of RG - 0
 > streefwaarde/aw2000 * 0
 > Tussenwaarde (T) ** 0
 > Interventiewaarde (I) *** 0
 Niet getoetst 11

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Toetsing: S en I 2013 inclusief Barium

Projectnummer 20131116
 Projectnaam NO Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk
 Ordernummer
 Datum monstername 13-12-2013
 Monsternemer
 Certificaatnummer 2013160396
 Startdatum 16-12-2013
 Rapportagedatum 20-12-2013

Analyse	Eenheid	1	RG	S/AW	T	I
---------	---------	---	----	------	---	---

Bodemtype correctie

Organische stof vlgs gloeiverlies methode 10 #
 Fractie <2 µm 25 #

Metalen

Arseen (As) µg/L 61 *** 5 10 35 60

Legenda

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr
1	27	7910400

het (gecorrigeerde) gehalte is groter dan de verplichte rapportagegrens

< streefwaarde/aw2000 of RG	-	0
> streefwaarde/aw2000	*	0
> Tussenwaarde (T)	**	0
> Interventiewaarde (I)	***	1
Niet getoetst		0

Deze toetsing is met de grootste zorg samengesteld,
 Eurofins Analytico B.V. is echter niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.
 Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken
 wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bureau voor Archeologie Rapport 2014.46

Graaf van Hoornestraat, Ridderkerk, gemeente Ridderkerk: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen (verkennende fase)

Colofon

titel: Bureau voor Archeologie Rapport 2014.46. Graaf van
Hoornestraat, Ridderkerk, gemeente Ridderkerk: een
inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen
(verkennende fase)

auteur(s): E. Eimermann

controle: A. de Boer

datum: 1 mei 2014

ISSN: 2214-6687

Administratieve gegevens

Projectnummer	2014.032601
Provincie	Zuid-Holland
Gemeente	Ridderkerk
Plaats	Ridderkerk
Toponiem	Graaf van Hoornestraat
Centrum locatie (RD)	X=100.891, Y=432.963
Oppervlak plangebied	925 m2
Kadastrale gegevens	07457G: Reijerweg 239 (autoservice Reijerweg)
ARCHIS onderzoeksmeldingsnummer	61053
Soort onderzoek	een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen
Opdrachtgever	ATKB bv
Uitvoerder	Bureau voor Archeologie
Kaartblad	38C
Periode van uitvoering	10-04-2014
Bevoegd gezag	Gemeente Ridderkerk
Beheerder en plaats van documentatie	Bureau voor Archeologie, Koningsweg 244, Utrecht



Figuur 1: Ligging van het plangebied.

Inhoudsopgave

	Samenvatting.....	5
1	Inleiding.....	6
	1.1 Doelstelling en vraagstelling.....	7
	1.2 Gespecificeerde verwachting.....	7
2	Methode.....	9
3	Resultaten en interpretatie.....	10
4	Conclusie.....	12
5	Advies.....	13
6	Literatuur.....	14
	Figuren.....	15
Bijlage 1: Boorbeschrijvingen		

Samenvatting

Bureau voor Archeologie heeft een booronderzoek uitgevoerd voor de bouw van een appartementencomplex aan de Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de KNA, protocol 4003.

Uit het eerder uitgevoerde bureauonderzoek blijkt dat een middelgrote kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische sporen. De kans richt zich vooral op de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd, maar vindplaatsen uit de Vroege Middeleeuwen of uit de (late) prehistorie kunnen niet geheel worden uitgesloten.¹

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot een dieptes variërend tussen 300 en 500 cm. Hieruit blijkt dat de ondergrond bestaat uit opeenvolging van een kleipakket op veenpakket op kleipakket. Binnen het bovenste kleipakket kan een onderscheid worden gemaakt tussen oeverafzettingen (sterk siltig karakter) op komafzettingen (zwak siltig karakter). In dit pakket zijn geen archeologische indicatoren aanwezig. In de top van het veen en in de top van het klastische pakket onder het veen ontbreken eveneens enige aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen.

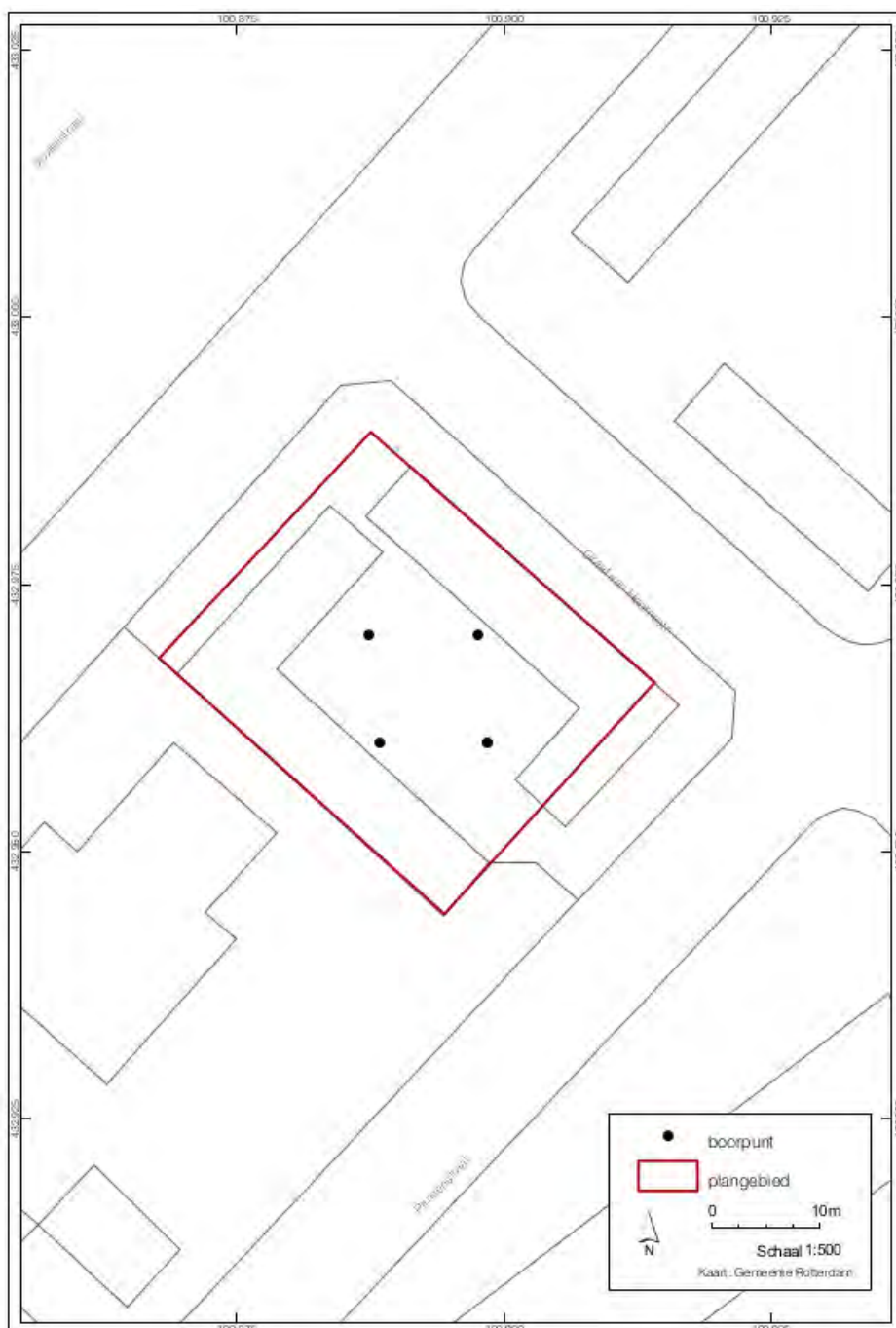
De voorgenomen planontwikkeling vormt geen bedreiging op de aantasting van archeologische waarden. Als advies geldt daarom vrijgave van het plangebied ten aanzien van de archeologie.

Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval erop dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Ridderkerk.

¹ (Schoonhoven 2013).

1 Inleiding

Bureau voor Archeologie heeft een booronderzoek uitgevoerd voor de bouw van een appartementencomplex aan de Graaf van Hoornestraat te Ridderkerk. Het voorafgaande (bescheiden) bureauonderzoek is uitgevoerd door het BOOR.²



Figuur 2: Tekening van het plangebied met voorgesteld boorland uit het PvE opgesteld door BOOR.

² (Schoonhoven 2013).

In het gebied geldt dat grondwerkzaamheden (inclusief heien), die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld, dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Volgens de Archeologische Waarden- en Beleidskaart van de gemeente Ridderkerk bevindt de onderzoekslocatie zich in gebied met een redelijk hoge archeologische verwachting, waarbij archeologische waarden te verwachten zijn vanaf 0,5 m beneden het maaiveld.³ Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 925 m², zie fig. 2. De beoogde ontwikkeling leidt tot een bodemverstoring. Over een oppervlakte van 640 vierkante meter wordt een halfverdiepte parkeergarage aangelegd. De onderzijde van de halfverdiepte parkeergarage komt te liggen op een diepte van circa 1 meter beneden maaiveld. Het complex wordt gefundeerd op heipalen. Hiermee valt het in de verplichting om een bureau- en booronderzoek op de locatie uit te voeren.⁴

1.1 Doelstelling en vraagstelling

Het doel van het booronderzoek is het controleren en verfijnen van de archeologische verwachting zodat een beslissing genomen kan worden over hoe met eventuele archeologische waarden rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen werkzaamheden.

Het veldonderzoek is uitgevoerd als booronderzoek (IVO – O) en had de verkennende en/of karterende vorm. Met het verkennende veldonderzoek wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Hiermee kunnen kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd. Tijdens een karterend veldonderzoek wordt het terrein systematisch onderzocht op de aanwezigheid van vondsten en/of sporen.

De volgende onderzoeksvragen zijn in dit onderzoek gebruikt:

- Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?
- Is in het plangebied een intacte bodem aanwezig en zo ja, komt deze overeen met het verwachte bodemtype?
- Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
- Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:
 - Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?
 - Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

1.2 Gespecificeerde verwachting

De volgende archeologische verwachting is opgesteld in de bureaustudie:⁵ “Voor het gehele plangebied geldt een middelgrote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen uit de Romeinse tijd. De diepte waarop deze

³ (gemeente Ridderkerk 2013)

⁴ Overgenomen uit het PvE/bureaustudie: (Schoonhoven 2013).

⁵ Ibid.

archeologische waarden - de neerslag van off-site activiteiten, maar mogelijk ook nederzettingsterreinen - kunnen worden verwacht, is niet bekend. Eventuele archeologische waarden uit deze periode zijn mogelijk deels aangetast door fluviale erosie. Dit laatste geldt ook voor eventuele bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen die dateren van voor de overstroming van de Riederwaard aan het eind van de 14^e eeuw. Vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen B na herbedijking en uit de Nieuwe tijd bevinden zich op het overstromingsdek. De aanwezigheid van vindplaatsen uit de Vroege Middeleeuwen of uit de (late) prehistorie is ook niet geheel uit te sluiten.”

Over de aantasting van archeologische waarden staat in de bureaustudie het volgende : “Als het perceel in de toekomst zou worden ontwikkeld, dan gaat dit hoe dan ook gepaard met grondroerende activiteiten. Hierbij kunnen archeologische waarden worden aangetast. Deze constatering geldt voor het gehele onderzoeksgebied en voor archeologische waarden uit alle bovengenoemde perioden. ”

Naar aanleiding hiervan wordt in de bureaustudie het volgende advies afgegeven: “Op grond van gemeentelijk beleid, de archeologische verwachting van het gebied, alsmede de bodemverstorende aard van de werkzaamheden die in het kader van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied zullen worden uitgevoerd, is een verkennend en karterend inventariserend veldonderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden noodzakelijk.”

2 Methode

Het veldonderzoek is uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 3.3, in het bijzonder het hoofdstuk "protocol 4003 inventariserend veldonderzoek overig". Het veldonderzoek bestond uit een booronderzoek (specificatie VS03).⁶

Op basis van de grootte van het plangebied, de archeologische verwachting en de terreingesteldheid zijn 5 boringen geplaatst. Door de aanwezige bestrating (tegels) en puin op de planlocatie konden de in het PvE voorgestelde vier boringen niet geheel volgens het PvE worden geplaatst. Daarbij is wegens versterking van één boorprofiel een extra boring gezet om de bodemopbouw ter plekke beter in beeld te krijgen. De uiteindelijke boorlocaties zijn weergegeven in fig. 3.

De boringen zijn gezet met een 7 cm Edelmanboor en 3 cm guts tot minimaal 3 m en maximaal 5 m – mv. Boring 1 is doorgezet tot 5 m – mv, tot onder het veenpakket en het hieronder aanwezige kleipakket ter bepaling van de globale dikte van het veen en het bieden van een indruk van het eronder aanwezige kleipakket.

De bodemtextuur en archeologische indicatoren zijn beschreven volgens ASB 1.1 van het NITG-TNO waarin onder meer de standaard classificatie van bodemonsters volgens NEN 5104 wordt gehanteerd.⁷ De X en Y coördinaten van de boringen zijn ingemeten ten opzichte van de lokale topografie.

6 (CCvD 2013)

7 (Bosch 2008; Nederlands Normalisatie Instituut 1989)

3 Resultaten en interpretatie

De boorgegevens zijn achteraan bijgevoegd als Bijlage 1 en in een boorprofiel weergegeven (boorpunten 1 en 5: fig. 6). De bodemopbouw kenmerkt zich door een klastisch pakket gelegen op een veenpakket met daaronder een volgend klastisch pakket.

In de top van de boorprofielen is bouwzand aanwezig (bovenste 30 tot 80 cm – mv). Boorprofiel 3 heeft een volledig verstoord karakter met alleen een zandopvulling (bouwzand). In de top van het bovenste kleipakket bevindt zich ter hoogte van boorpunt 2 een steenkoolrijke laag. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen.

Het bovenste kleipakket, de klei onder het bouwzand, is zwak tot sterk siltig en heeft een zwak humeus tot sterk humeus karakter. Een sterk siltig karakter is aanwezig tussen 40 en 150 cm – mv waaronder zwaksiltige klei aanwezig is. Vanaf ca. 120/130 cm – mv begint de reductiezone en hier bevindt zich ook het grondwaterpeil. Het veen is binnen de boorprofielen niet op gelijke diepte aanwezig. In de boorprofielen 1 en 2 begint het veen op ca. 160-170 cm – mv, terwijl in de boorprofielen 4 en 5 de top van het veen een halve meter lager ligt (vanaf 220 cm – mv). Daarbij is in boorprofiel 5 de overgang van het veen naar het bovengelegen kleipakket scherp en zijn in het kleipakket binnen de boorprofielen 4 en 5 enkele schelpen aanwezig. De top van het veen bestaat uit zegge- en rietresten en op grotere diepte zijn tak- en wortelresten bewaard gebleven (mogelijke indicatie voor bosveen). In boorprofiel 1 heeft het veen op een diepte tussen 3,8 en 4,2 m – mv een sterk kleilig karakter. De overgang naar het onderliggende zwak siltige kleipakket vanaf een diepte van 4,8 m – mv verloopt geleidelijk met een toename in humeus karakter in de uiterste top dit kleipakket.

De klei-afzettingen vallen onder de Formatie van Echteld en het veen valt binnen de Formatie van Nieuwkoop. Voorheen werd het kleipakket boven het veen geclassificeerd als de Afzettingen van Tiel en die onder het veen als de Afzettingen van Gorkum. Het verschil in siltigheid en verschillen in het humeuze karakter van de klei hebben te maken met verschillen in oever- en komafzettingen. Het bovenste klastische pakket bevat tussen ca. 40 en 150 cm – mv op basis van het siltige karakter waarschijnlijk oeverafzettingen op ondergelegen komafzettingen. Het veen is op wat grotere diepte periodiek overstroomd getuige het sterk kleilige karakter rond 4 m – mv. Het verschil in diepte van de top van het veen kan mogelijk verklaard worden, doordat het plangebied zich op de overgang van oeverafzettingen naar een komgebied bevindt.

De bodemopbouw heeft behoudens de bovenste 30 tot 80 cm en behoudens het verstoorde boorprofiel 3 een volledig natuurlijk karakter zonder enige aanwezigheid of vermoeden van archeologische resten. Zowel in het klastische pakket boven het veen, in de top van het veen als in de top van het klastische pakket onder het veen bestaan geen aanwijzingen op een cultuurlaag of potentie voor de aanwezigheid van een cultuurlaag. Binnen het bovenste klastische pakket zijn wel oeverafzettingen aanwezig, maar gezien het aantal boringen in het plangebied lijkt het niet aannemelijk dat een mogelijk cultuurniveau gemist had kunnen worden. Dit cultuurniveau heeft zich nooit ontwikkeld of is reeds vergraven bij de aanleg van de aanwezige opstallen.

Door afwezigheid van archeologisch materiaal is het onduidelijk of het klastische pakket boven het veen in de Romeinse tijd of in de Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd (van na de overstromingen en herbedijking) gedateerd kan worden.⁸

⁸ Enkele waarnemingen in de omgeving met betrekking tot de Romeinse tijd geven wel een datering aan vanaf de Romeinse periode voor het klastische pakket boven het veen (o.a. archis-waarnemingsnrs. 23327; BOOR-vindplaatscode 14-17 en 420350; BOOR-vindplaatscode 14-19): (Schoonhoven 2013).

4 Conclusie

De volgende onderzoeksvragen zijn in dit onderzoek gebruikt:

- Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?

Deze bestaan uit nieuwbouwactiviteiten. Het gaat om de bouw van een appartementencomplex, waarbij een half verdiepte parkeergarage aangelegd zal worden. Het complex wordt gefundeerd op heipalen.

- Is in het plangebied een intacte bodem aanwezig en zo ja, komt deze overeen met het verwachte bodemtype?

Een intacte bodem is aanwezig, maar plaatselijk wel aangetast en komt overeen met het verwachte bodemtype (klei op veen met daaronder klei). De top van de klastische afzettingen zijn wel verstoord tussen 30 en 80 cm – mv. De klastische pakketten vallen onder de Formatie van Echteld en het veenpakket onder de Formatie van Nieuwkoop.

- Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Deze zijn niet aanwezig.

- Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:

- Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

N.v.t.

- Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

N.v.t.

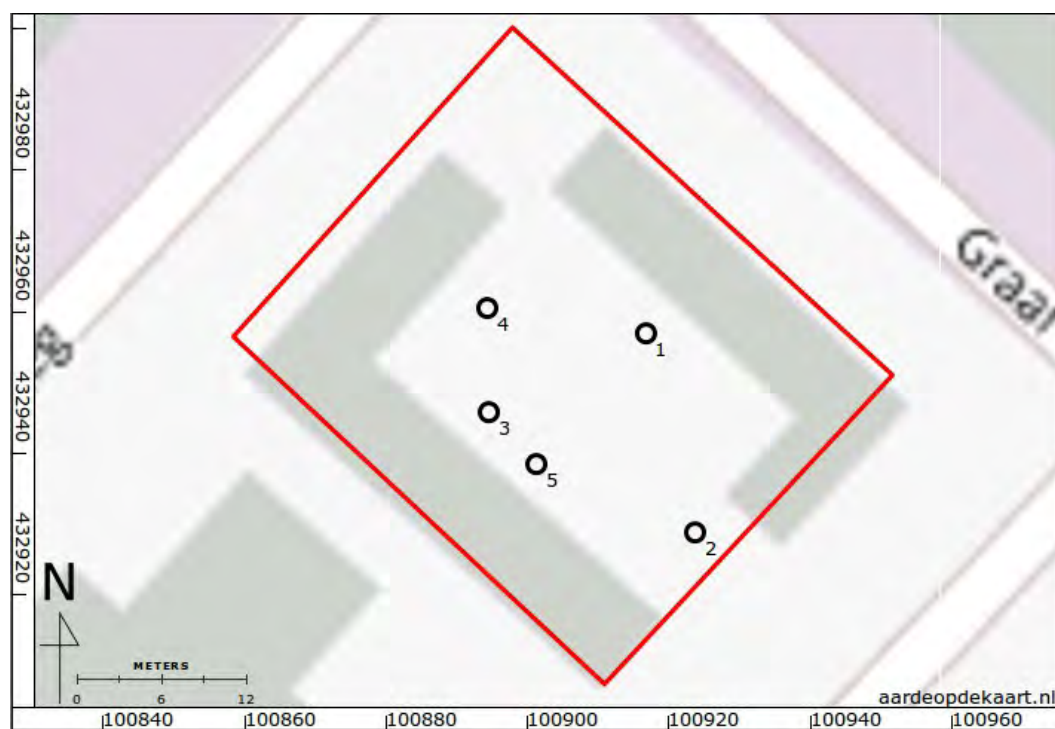
5 Advies

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval erop dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Ridderkerk.

6 Literatuur

- Bosch, J.H.A. 2008. "Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 1.1: Op basis van de Standaard Boor Beschrijvingsmethode versie 5.2". 2008-U-R0881/A. Deltares-rapport.
- CCvD. 2013. "Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.3". Centraal College van Deskundigen.
- gemeente Ridderkerk. 2013. "Erfgoedbeleid Ridderkerk".
- Nederlands Normalisatie Instituut. 1989. *Geotechniek: classificatie van onverharde grondmonsters*. Delft: Nederlands Normalisatie-instituut.
- Schoonhoven, A.V. 2013. "Programma van Eisen voor een verkennend en karteren inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen in het plangebied 'Graaf van Hoornestraat' te Ridderkerk." BOOR-PvE 2013040 (A2013133). Rotterdam.

Figuren



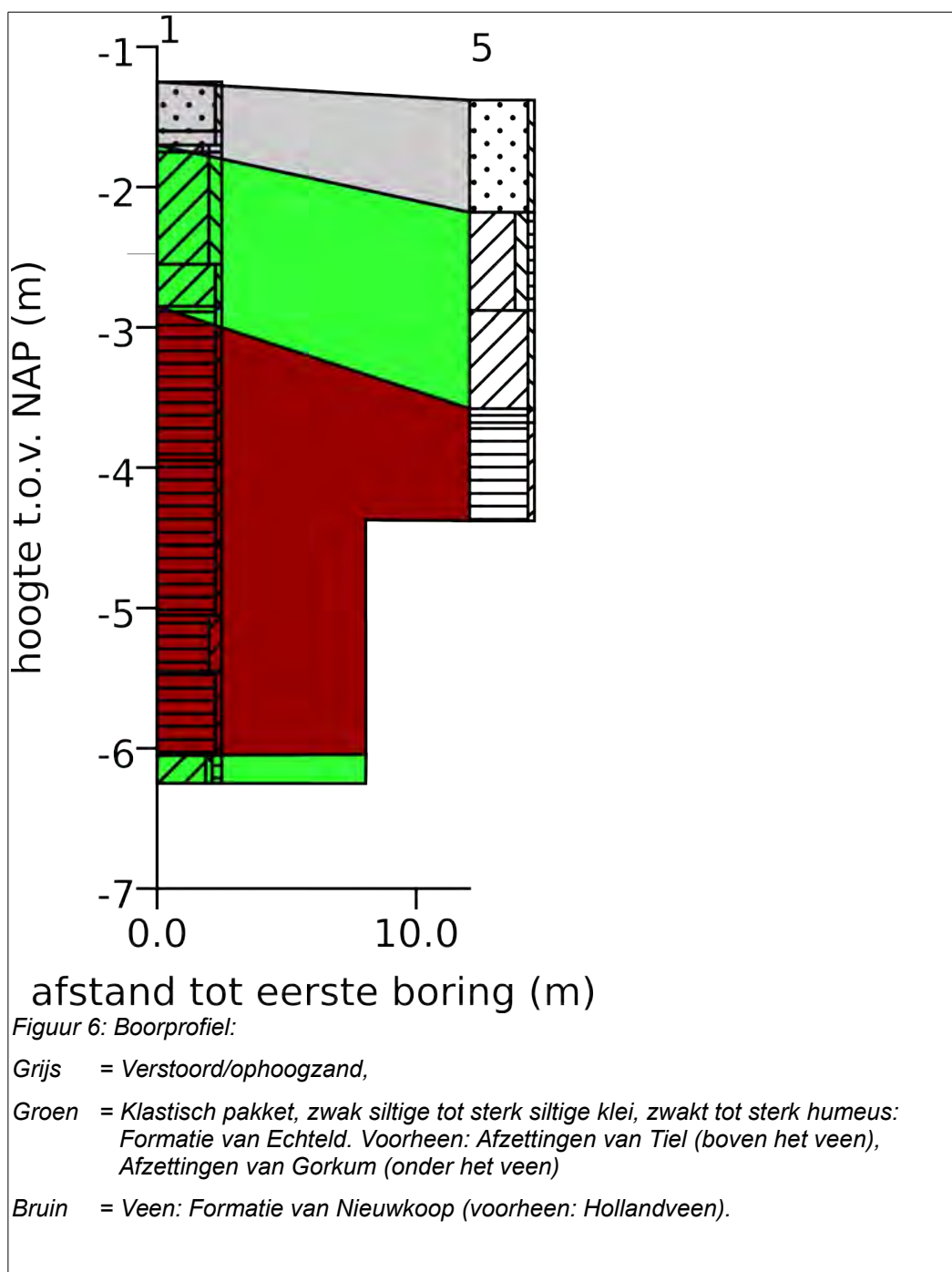
Figuur 3: Plaatsing van de boringen.



Figuur 4: Foto van het plangebied.



Figuur 5: Foto plangebied.



Bijlage 1: Boorbeschrijvingen

nr	grens (cm - mv)		grondsoort	bijmenging	zandmediaan	kleur	kalkgehalte	nieuwvormingen	overig
	boven	onder							
1									
– 1,15 m NAP	0	35 zand	zwak siltig		matig fijn	licht-bruin	kalkloos		opgebrachte grond
	35	45 zand	zwak siltig		matig fijn	donker-grijs	kalkloos		opgebrachte grond
	45	50 klei	sterk humeus; zwak siltig			donker-bruin	kalkarm		weinig plantenresten
	50	130 klei	sterk siltig			blauw-grijs	kalkarm	spoor roestvlekken	grondwater op 130 cm – mv
	130	160 klei	zwak siltig			licht-blauw-grijs	kalkarm		basis geleidelijk
	160	270 veen	zwak kleiig			donker-bruin	kalkloos		zegge-/rietveen
	270	330 veen	zwak kleiig			bruin	kalkloos		Takresten/boomresten (bosveen)
	330	380 veen	zwak kleiig			bruin	kalkloos		compact homogeen
	380	420 veen	sterk kleiig			licht-bruin	kalkloos		
	420	480 veen	zwak kleiig			donker-bruin	kalkloos		takresten (bosveen); basis geleidelijk
480	500 klei	matig humeus; zwak siltig			bruin-grijs	kalkloos			
2									
– 1,10 m NAP	0	30 zand	zwak siltig		matig fijn	licht-bruin-bruin	kalkloos		opgebrachte grond
	30	40 klei	matig humeus; sterk siltig			donker-grijs	kalkarm		steenkool concentratie
	40	50 klei	sterk siltig; matig humeus			donker-bruin-grijs	kalkarm		omgewerkte grond; veenbrokken
	50	125 klei	matig humeus; sterk siltig			grijs	kalkarm		grondwater op 125 cm-mv
	125	170 klei	zwak siltig			grijs	kalkarm		basis geleidelijk
	170	230 veen	zwak kleiig			donker-bruin-zwart	kalkloos		
	230	350 veen	zwak kleiig			bruin	kalkloos		zegge-/rietveen
	350	400 veen	zwak kleiig			bruin	kalkloos		takresten (bosveen)
3									
– 1,12 m NAP	0	30 zand	zwak siltig		matig fijn	licht-bruin	kalkloos		opgebrachte grond
	30	150 zand	zwak siltig		matig fijn	donker-grijs	kalkloos		grondwater op 130 cm-mv; zand

nr	grens (cm - mv)		grondsoort	bijmenging	zandmediaan	kleur	kalkgehalte	nieuwvormingen	overig
	boven	onder							
loopt uit boring									
4									
– 1,14 m NAP	0	30 zand	zwak siltig		matig fijn	bruin-bruin	kalkloos		opgebrachte grond
	30	50 klei	sterk humeus; sterk siltig			donker-bruin	kalkarm	weinig roestvlekken	
	50	110 klei	sterk siltig			blauw-grijs	kalkarm		
	110	230 klei	zwak siltig			licht-grijs	kalkarm		grondwater op 125 cm-mv; spoor schelpmateriaal; basis geleidelijk
	230	260 veen	zwak kleiig			bruin	kalkloos		zegge-/rietveen
	260	300 veen	zwak kleiig			bruin	kalkloos		takresten (bosveen)
5									
– 1,20 m NAP	0	80 zand	zwak siltig		matig fijn	bruin	kalkloos		opgebrachte grond
	80	150 klei	zwak humeus; sterk siltig			grijs	kalkarm		grondwater op 125 cm-mv.
	150	220 klei	zwak siltig			grijs	kalkarm		basis scherp; spoor schelpmateriaal
	220	230 veen	zwak kleiig			donker-bruin	kalkloos		zegge-/rietveen
	230	300 veen	zwak kleiig			bruin	kalkloos		takresten (bosveen)

Bijlage 6 Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen

**Nota Zienswijzen en Staat van Wijzigingen van het
wijzigingsplan Graaf van Hoornestraat (4^e wijziging van het
bestemmingsplan Slikkerveer)**

Inhoudsopgave

I	INLEIDING	4
II	BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ALGEMENE REACTIE	9
III	BEANTWOORDING INDIVIDUELE ZIENSWZIJEN	18
IV	STAAT VAN WIJZIGINGEN	52
BIJLAGE ZIENSWIJZEN		

I INLEIDING

1. Opzet van de reactienota

Het ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat (4e wijziging bestemmingsplan Slikkerveer) heeft van 5 september 2014 tot en met 23 oktober 2014 ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in een publicatie in De Combinatie, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon gedurende die periode een zienswijzen indienen. In deze periode zijn 61 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of een zienswijzen wel of niet heeft geleid tot een bijstelling van het bestemmingsplan. Omdat in de zienswijzen veelal dezelfde punten naar voren worden gebracht wordt eerst een algemene beantwoording gegeven. In de beantwoording van de individuele zienswijze wordt hier vervolgens naar verwezen. Voorafgaand aan de beantwoording van de zienswijzen is een beknopte inleiding geven.

2. Inleiding

2.1 Voorgeschiedenis en uitgangspunten

De visie op de herontwikkeling van de locatie Reijerweg- Van Hoornestraat is parallel aan de planvorming voor de voormalige Dura Coignetwoningen (“De Vier Jaargetijden”) aan de overzijde van de Reijerweg tot stand gekomen. Daarbij is zowel ruimtelijk als functioneel een koppeling gelegd tussen beide projecten. De eigendomssituatie maakte het echter niet mogelijk om de plannen gelijktijdig of direct opvolgend te realiseren.

In het bestemmingplan Slikkerveer (vastgesteld 5 juni 2008) is de visie onderbouwd, vertaald en vastgelegd in een wijzigingsbevoegdheid. In bijlage 5 van datzelfde plan wordt in het verslag van een inspraakbijeenkomst op 2 december 2004 de koppeling met het project “De Vier Jaargetijden” al aangegeven. Daarbij werd ook aangegeven dat de wijze van opname/regeling in het bestemmingsplan af zou hangen van de mogelijkheden om het garagebedrijf (tijdig) te verwerven. In de jaren volgend hierop is in de diverse versies van het bestemmingsplan telkens een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen en heeft het plan inclusief die wijzigingsbevoegdheid ter visie gelegen. Opgemerkt moet worden dat destijds, buiten een reactie van de garagehouder, geen zienswijzen door omwonenden tegen de wijzigingsregels zijn ingediend. Er is daarover ook geen beroep aan de orde geweest.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ruimtelijk gezien maakt de locatie deel uit van een groot gebied centraal in Slikkerveer met hoofdzakelijk gestapelde bebouwing en bijzondere functies. Binnen dit grote gebied ligt ook een cluster met grondgebonden woningen, direct ten noorden van de planlocatie. Figuur 2 uit het bestemmingsplan Slikkerveer geeft een beeld van deze indeling. In figuur 4 en 5 worden ruimtelijke voorstellen en ontwikkelingslocaties aangeduid. Op pagina 23 wordt specifiek ingegaan op de planlocatie. Figuur 4 geeft specifiek voor de locatie de aanduiding ruimtelijk accent. Dit ruimtelijk accent vormt de verbindende schakel tussen gestapelde

woningen aan de oost en westzijde en kan tevens een markante beëindiging van de strook met (maatschappelijke) voorzieningen langs de Reijerweg vormen.

Deze visie komt ook terug in de tekst op pagina 23, waarbij echter twee opties voor herontwikkeling van de locatie worden gepresenteerd; grondgebonden woningen of gestapeld tot maximaal 20 meter hoog. Bij die laatste optie wordt niet alleen een relatie gelegd met de hoogte van gestapelde woningen aan de overzijde, maar wordt ook een specifieke maximale hoogte (15 meter) bepaald aan de zijde van de bestaande eengezinswoningen. Verder wordt aangegeven dat totaal maximaal 30 appartementen inpasbaar zijn. In het bestemmingsplan worden beide opties mogelijk gemaakt om flexibiliteit naar de markt(vraag) te hebben. Vanuit de ruimtelijke analyse spreekt wel een voorkeur voor het realiseren van een bebouwingsaccent.



Uitsnede uit figuur 2 van het bestemmingsplan Slikkerveer



Uitsnede uit figuur 4 bestemmingsplan Slikkerveer

2.2 Beoordeling bouwplan in relatie tot de wijzigingsbevoegdheid

Ruimte die de wijzigingsbevoegdheid geeft

De door de nieuwe eigenaar gewenste ontwikkeling gaat uit van de gestapelde variant. Dit betekent dat het plan aan de voor die variant opgestelde visie en vastgelegde regels moet voldoen. Het is daarbij niet aan de gemeente om alsnog de optie met grondgebonden woningen af te dwingen. De wijzigingsbevoegdheid geeft binnen de gegeven kaders juist de vrijheid aan de markt om gebruik te maken van de gegeven opties. De gemeente heeft hierbij niet meer de mogelijkheid tot een nadere afweging tussen de opties. Natuurlijk moet het plan wel voldoen aan eisen van goede ruimtelijk ordening, waaronder zaken als bezonning, parkeren, verkeer én natuurlijk aansluiting op de woningmarkt. Dit laatste is overigens juist een reden om de markt vrijheid in programma te geven zodat zij klantgericht kunnen ontwikkelen. De aspecten van een goede ruimtelijk ordening komen hierna in diverse paragrafen aan de orde mede aan de hand van de ingediende zienswijzen.

Het voorliggende wijzigingsplan dat gemaakt is op basis van het schetsplan van de ontwikkelaar past binnen de grenzen die de wijzigingsregels geven. Het aantal woningen is lager dan het gestelde maximum en de bouwhoogte is ook lager dan de (grotendeels) maximaal toegestane 20 meter. Het bouwplan voldoet daarmee dus aan de geldende wijzigingsregels. De eigenaar/ontwikkelaar mag van de gemeente verwachten (en eisen) dat de gemeente medewerking verleend, mits voldaan wordt aan vele aspecten van goede ruimtelijke ordening.

Privacy

In diverse reacties wordt gesproken over de beperkte afstand tussen woningen die nu ontstaat en het verlies aan privacy ten gevolge daarvan.

De onderlinge afstand tussen de nieuwe appartementen en de woningen aan de Graaf van Hoornestraat bedraagt circa 21,8 meter. De afstand tot de appartementen aan de Reijerweg bedraagt circa 25,6 meter, balkons niet meegerekend. Dit is een afstand die geregeld voorkomt in wijken in Ridderkerk en omgeving. Niet alleen in de directe omgeving van dit plan (bijvoorbeeld in “De Vier Jaargetijden”), maar bijvoorbeeld ook in Het Zand. Wel kan worden gesteld dat de afstand tot de voortuinen bij de woningen aan de Van Hoornestraat vrij beperkt is. Privacy is echter in voortuinen een minder bepalend aspect. In de wijzigingsregels is overigens een minimale afstand voor bebouwing van 5 meter tot de rijbaan. Het plan voldoet hier ruimschoots aan met ruim 9 meter tot aan de Reijerweg (exclusief balkons) en ruim 9 meter tot aan de van Hoornstraat en circa 7 meter tot aan de Prinsenstraat.

Bezonning

Om te bezien of de aangegeven afstanden ook leiden tot een verandering in de bezonning was bij de voorbereiding van het plan een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de naar voren gebrachte reacties bleek dat deze bezonningsstudie voor omwonende soms nog onduidelijk was. Hierom is een nieuwe meer gedetailleerde bezonningstudie gemaakt waarbij meer moment op de dag getoond worden.

Uit deze studie blijkt dat er in het najaar/voorjaar en winter natuurlijk wel effecten zijn op de bezonnings situatie, maar niet dat deze zo ingrijpend zijn dat het plan niet acceptabel is. De ochtendzon blijft, behalve op hele korte dagen behouden. De realisatie van het appartementengebouw geeft weliswaar een toename van schaduw in de tuinen aan de Graaf van Hoornestraat en beperkter in de woningen maar ook na realisatie blijft ruim voldoende zonlicht aanwezig. Voor de woningen aan de Reijerweg is de schaduw als gevolg van het appartementengebouw zeer beperkt.

Hierbij wordt opgemerkt dat de tekeningen de schaduw van het appartementengebouw laten zien zoals deze op het maaiveld valt, de schaduw op het verticale vlak (lichtinval in de woningen) is gunstiger, zeker voor de hoger gelegen appartementen aan de Reijerweg.

Verder wordt verwezen naar bijlage 1 uit het wijzigingsplan, waarin de bezonningsstudie is opgenomen en naar paragraaf 4.2 van deze reactienota.

2.3 Aanpassingen en verbeteringen

Aanpassingen naar aanleiding van de terinzagelegging in 2010

Zoals aangegeven past het plan binnen de wijzigingsregels. Naar aanleiding van reacties op het plan in 2010 is de bouwhoogte en het aantal woningen bijgesteld, waardoor het vanuit de regels maximaal toelaatbare niet meer wordt gevraagd. In plaats van zes lagen wordt het gebouw nu vijf lagen hoog. De bovenste verdieping ligt terug ten opzichte van de gevels aan

de Graaf van Hoornestraat en de Reijerweg. Het aantal appartementen is terugbracht van 30 naar 23. Dit betekent onder andere een verbetering van de bezonnings situatie.

Naar aanleiding van de reacties is ook de entree van de parkeervoorziening verschoven naar de Prinsenstraat.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan (2014)

Om maximale zekerheid te geven naar omwonenden dat het nu voorgestelde plan ook echt de maximale bouwmassa is, wordt de maatvoering gedetailleerder vastgelegd in het wijzigingsplan. Op die wijze zijn ook de uitkomsten van de bezonningsstudie geborgd. Om deze bezonnings situatie gedetailleerder inzichtelijk te maken is een aanvullende bezonningsstudie gemaakt.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen wordt afgezien van (de mogelijkheid voor) uitstekende balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat. Aan de andere zijden van het appartementengebouw is wel ruimte voor balkons.

Naar aanleiding van zorgen van omwonenden over de doorstroming is de beoogde inrichting van de Graaf van Hoornestraat gewijzigd. De rijbaan wordt in de nieuwe opzet verschoven richting het appartementengebouw. Op deze wijze ontstaat ruimte om ook aan de zijde van de eengezinswoningen parkeervakken aan te leggen. Omdat het langsparkeren in deze opzet niet meer op de rijbaan plaatsvindt is ruimte voor elkaar passerende auto's. Dit alternatief wil de gemeente in verder overleg met de bewoners van de Graaf van Hoornestraat al dan niet uitvoeren.

Het parkeren is vormgegeven volgens de in het bestemmingsplan vastgelegde normen die aansluiten op actuele gemeentelijke normen.

II BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ALGEMENE REACTIE

Onderstaand wordt per onderwerp op de in de zienswijzen naar voren gebrachte punten een gemeentelijke reactie gegeven. In de beantwoording van de individuele zienswijzen wordt verwezen naar deze algemene reactie.

1. Algemeen

1.1 Aanpassingen plan

Mede naar aanleiding van de reacties van omwonenden en de participatieavond in 2010 heeft een nadere afweging plaats gevonden en is het plan op een aantal punten bijgesteld.

In plaats van zes lagen wordt het gebouw nu vijf lagen hoog. De bovenste verdieping ligt terug ten opzichte van de gevels. Het aantal appartementen is teruggebracht van 30 naar 23. Hiernaast is de entree van de parkeervoorziening verschoven naar de Prinsenstraat.

Naar aanleiding van de nu naar voren gebrachte zienswijzen is het plan verder bijgesteld. De positie en maximale hoogte van het gebouw zijn hierbij niet gewijzigd.

Zie verder ook paragraaf 2.2 en 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota.

1.2 Alternatieven

Met betrekking tot de keuze voor grondgebonden of gestapelde woningen wordt verwezen naar paragraaf 2.2. onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota.

Hierbij wordt opgemerkt dat de gronden niet in eigendom van de gemeente zijn. Ook voor de in enkele zienswijzen naar voren gebrachte optie om een maatschappelijke / bedrijfsfunctie te realiseren op de locatie, zou voor zover dit al wenselijk is, op de eerste plaats ook de eigenaar bereid gevonden moeten worden.

1.3 Woon- en leefklimaat

De gemeente is niet van mening dat sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat als gevolg van de ontwikkeling.

De bouw van de appartementen maakt een einde aan de sinds jaren bestaande rommelige situatie van het voormalige garagebedrijf. Met de realisatie wordt deze locatie opgeschoond en krijgt een woonbestemming die passend is voor de omgeving.

Het gekozen bouwvolume sluit aan op de hogere bebouwing langs de Reijerweg en de grotere schaal van de bebouwing van o.b.s. De Reijer en de Harmonie. Het plan voldoet aan de eisen op het gebied van bezonning en privacy die redelijkerwijs verwacht mogen worden in een binnenstedelijk gebied.

2. Beleid

2.1 Relatie met het Toetsingsdocument Slikkerveen

In het *Toetsingsdocument Slikkerveen* (september 2008) staat dat er geen hoogbouw gerealiseerd zou moeten worden buiten Dillenburgplein en het Drierivierenpunt. Tevens is aangegeven dat hiervan kan worden afgeweken wanneer dit past in de sfeer en omgeving (zie onder paragraaf Wonen, pagina 1 en 2 van het Toetsingsdocument). De gemeente acht de gekozen invulling van de locatie passend voor de omgeving.

Hiernaast wordt opgemerkt dat het *Toetsingsdocument Slikkerveen* is opgesteld door het Wijkoverleg Slikkerveen. Voor de gemeente Ridderkerk is dit document geen bindend beleid- of toetsingskader. Het planologisch / juridisch toetsingskader is het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Slikkerveen, vastgesteld d.d. 5 juni 2008. Het wijzigingsplan blijft qua hoogte ruim binnen de kaders zoals in dit bestemmingsplan is aangegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan is vastgesteld voor het toetsingsdocument.

2.2 Relatie structuurvisie

In de structuurvisie van de gemeente is aangegeven dat Slikkerveen een dorps karakter heeft met een divers woningaanbod. Dit betekent echter niet dat alleen maar grondgebonden woningen mogelijk zijn bij ontwikkelingen.

Voor de Reijerweg geldt dat met de ontwikkeling van “De Vier Jaargetijden” een hoogte van vijf tot zeven lagen (17 tot 26 meter) is gekozen. Dit sluit aan op de ruimtelijk belangrijke verbinding van de Reijerweg en de schaal van de bebouwing in de strook met voorzieningen (o.b.s. De Reijer en de Harmonie).

Mede gelet op deze omgeving wordt de beoogde bouwhoogte van het appartementengebouw (vijf lagen, waarbij de bovenste laag terug ligt ten opzichte van de gevels) als passend beschouwd.

2.3 Relatie welstandsbeleid

De maximale bouwhoogte en situering van bebouwing worden vastgelegd in een bestemmingsplan. De hier gekozen invulling past qua hoogte en situering binnen de ruimte die het bestemmingsplan Slikkerveen geeft middels de wijzigingsbevoegdheid. Het welstandsbeleid is voor de bouwhoogte en situering niet bepalend wanneer deze op basis van het bestemmingsplan (of wijzigingsplan) zijn toegestaan.

In het kader van de omgevingsvergunning zal het bouwplan door de gemeentelijke welstandscommissie getoetst worden op redelijke eisen van welstand. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet om het bouwvolume en de situering maar wel om zaken als gevelcompositie, kleur- en materiaalgebruik en detaillering.

De welstandsnota staat de ontwikkeling zoals voorzien in het wijzigingsplan niet in de weg.

Er heeft vooroverleg met de welstandscommissie plaatsgevonden. De welstandscommissie heeft aangegeven in principe akkoord te zijn met het voorgestelde bouwplan. Een formele /

definitieve welstandstoets moet nog plaatsvinden. In de toelichting is opgenomen dat het plan een eigen architectuur kan hebben die kan afwijken van de omliggende complexen en woningen. Het plan voorziet hiermee in een duidelijke ruimtelijke beëindiging van de strook met bijzondere voorzieningen.

3.1 Woningbouwprogramma en woningmarkt

3.1 Relatie beleid

In het gemeentelijk woningbouwbeleid (Woningbouwstrategie en Werkboekwoningbouw uit 2011) is aangegeven dat er in Ridderkerk behoefte is aan levensloopbestendige woningen voor de oudere doelgroep in de nabijheid van zorg-, ontmoetings- en winkelvoorzieningen. Aangegeven is dat een gemengd woonmilieu nabij het stadscentrum of de centra in de wijken daarvoor geschikt zijn.

De appartementen in dit plan passen in dit beleid. Het betreft levensloopbestendige woningen die zijn gelegen in de nabijheid van de voorzieningen bij het Dillenburgplein. De beoogde prijsklassen van middeldure koopwoningen maakt dat deze woningen toegankelijk zijn voor onder andere de oudere doelgroep. Alleen de penthouses vallen in een duurder segment.

3.2 Woningvraag

Het project is opgenomen in de afspraken over woningbouw die de gemeente Ridderkerk heeft gemaakt met gemeenten in de (sub)regio en met de provincie Zuid-Holland. Met deze regionale woonvisie (Dat spreken we samen af, Woningmarktstrategie en Woonvisie regio Rotterdam 2014-2020) kan het aanbod in regionaal verband beter afgestemd worden op de vraag. De 23 appartementen van de Graaf van Hoornestraat zijn opgenomen als nog te realiseren woningen (regionale planvoorraad) waarmee in de woonvisie rekening wordt gehouden.

Dit sluit overigens ook aan op de verdere afspraken die gemaakt zijn in deze woonvisie. Genoemd wordt dat er in Ridderkerk onder andere sprake is van een bovenmatige vergrijzing. Afsproken is dat er voor Ridderkerk niet alleen ruimte is voor grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen, maar als uitzondering hierop ook ruimte kan zijn voor specifieke opgaven zoals de (suburbaan compacte) centrumontwikkelingen die specifiek bedoeld zijn om de doorstroming van de lokale (oudere) bevolking op gang te brengen. Aangegeven is dat hierbij de demografische trends en ontwikkelingen nadrukkelijk dienen te worden meegenomen. De levensloopbestendige woningen van het project aan de Graaf van Hoornestraat passen hierin.

Om de vraag naar woningen verder te onderbouwen is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Hieruit blijkt dat sprake is van een regionaal afgestemde woningbehoefte. In Ridderkerk is sprake van behoefte aan seniorenwoningen. De locatie voldoet aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking omdat gebruik gemaakt wordt van een binnenstedelijke transformatielocatie.

De resultaten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het wijzigingsplan.

4. Stedenbouwkundig

4.1 Bouwvolume en situering

Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 2.1. onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota. Als aanvulling hierop wordt nog onderstaande opgemerkt.

Voor de Reijerweg geldt dat met de ontwikkeling van “De Vier Jaargetijden” een hoogte van vijf tot zeven lagen (17 tot 26 meter) is gekozen. Dit sluit aan op de ruimtelijk belangrijke verbinding van de Reijerweg en de schaal van de voorzieningen (o.b.s. De Reijer en de Harmonie). Ook langs de Prinsenstraat / Ruwaardlaan bevindt zich gestapelde bebouwing.

Mede gelet op deze omgeving wordt de beoogde bouwhoogte van vijf lagen waarbij de bovenste laag terug ligt ten opzichte van de gevels als passend beschouwd.

Hierbij wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de reacties op het plan zoals dat in 2010 ter inzage heeft gelegen een heroverweging heeft plaatsgevonden waarbij de bouwhoogte naar beneden is bijgesteld. Zowel in de beleving (zichtbaarheid) als ten aanzien van schaduw hinder heeft het gebouw op deze wijze minder impact op de omgeving.

De precieze hoogte van het gebouw en de positie van de bovenste bouwlaag is naar aanleiding van de zienswijzen nog gedetailleerder vastgelegd op de verbeelding van het plan.

De gemeente is van mening dat er voldoende afstand wordt aangehouden tot de bestaande woningen. De afstand van de voorgevel van de woningen aan de Graaf van Hoornestraat tot de gevel van de nieuwe woningen is circa 21,8 meter.

De afstand van de gevel van het appartementengebouw tot de gevel van het gebouw “De Vier Jaargetijden” is circa 25,6 meter (exclusief balkons), waarbij de bovenste bouwlaag terug ligt ten opzichte van de gevels.

Zie verder ook paragraaf 2.2. onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota.

4.2 Bezonnig

Voor de bezonnings situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2. onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota. Als aanvulling hierop wordt nog onderstaande opgemerkt.

Er gelden geen wettelijke normen voor schaduw hinder. Als referentie wordt wel gekeken naar richtlijnen voor bezonnig die door o.a. TNO worden gehanteerd. Hierin wordt uitgegaan van een minimum van 2 uur zonlicht in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Uit de bezonningsstudie mag duidelijk zijn dat de situatie ruim aan deze richtlijn voldoet.

Gelet op de afstand van het appartementengebouw tot de bestaande woningen zal er geen sprake zijn van een gebrek aan daglichttoetreding.

4.3 Uitzicht

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2. onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota. Als aanvulling hierop wordt nog onderstaande opgemerkt.

Het uitzicht zal voor de bestaande woningen wijzigen. De gemeente is van mening dat er een evenwichtig plan ligt waarbij voldoende afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing is aangehouden. De gemeente vindt het uitzicht op de gekozen invulling passen voor de wijk Slikkerveer.

Opgemerkt wordt dat met de ontwikkeling een eind gemaakt kan worden aan de rommelige situatie zoals deze nu bestaat en dat een woongebouw passend is in deze omgeving.

4.4 Privacy

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2. onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota. Als aanvulling hierop wordt nog onderstaande opgemerkt.

De gemeente is niet van mening dat na realisatie de mate van privacy strijdig is met wat verwacht mag worden in dit type woonomgeving. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is er evenwel voor gekozen om aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat geen (uitstekende) balkons te realiseren / mogelijk te maken.

5 Verkeer

5.1 Capaciteit straten als gevolg van toename verkeer

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling is beperkt. Hierbij moet bedacht worden dat ook het voormalige garagebedrijf een verkeersaantrekkende werking had. Voor zover er al sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige planologische situatie (garagebedrijf) is deze zodanig gering dat de capaciteit van de bestaande straten dit kan opvangen.

In de huidige situatie is niet gebleken dat de doorstroming ter plaatsen een probleem is. Hierbij speelt mee dat de Prinsenstraat, met de ingang van de parkeergarage, zowel vanaf de Graaf van Hoornestraat als vanaf de andere zijde (Prinses Margrietstraat) is te bereiken. Gelet op bovenstaande is het voor de doorstroming niet noodzakelijk de breedte van de rijbaan te vergroten. De huidige 5,5 meter brede rijbaan waarbij aan de zijde van de eengezinswoningen geparkeerd wordt (langsparkeren) is in principe voldoende.

Verder onderzoek naar de capaciteit van de straten is gelet op bovenstaande bij de huidige breedte van de rijbaan niet noodzakelijk.

Er is als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen, voor zover hier al sprake van is, geen noemenswaardige toename van geluid te verwachten. Verder onderzoek hiernaar is dan ook niet aan de orde.

Alternatieve inrichting

Omdat zorgen over de doorstroming in de Graaf van Hoornestraat naar voren zijn gebracht is gekeken naar een alternatieve inrichting. In de voorgestelde nieuwe opzet wordt rekening gehouden met een bredere rijbaan zodat auto's elkaar eenvoudig kunnen passeren. Aan de zijde van de eengezinswoningen is naast de rijbaan ruimte voor langsparkeren in een nieuw aan te leggen parkeervakken.

Ook aan de zijde van het appartementengebouw worden parkeervakken aangelegd voor langsparkeren. Dit was in de oude opzet ook al zo.

Omdat deze nieuwe opzet voortkomt uit de wens van de bewoners in de Graaf van Hoornestraat wil de gemeente alvorens hier een definitieve keuze over te maken dit eerst verder afstemmen met deze bewoners. Zowel de eerder opzet als het hier beschreven alternatief zijn binnen de regels van het wijzigingsplan mogelijk.

5.2 Veiligheid i.v.m. in- en uitrit parkeergarage

In de uitwerking zal nadrukkelijk gekeken worden naar de vormgeving van de in- en uitrit van de parkeergarage zodat deze op een veilig en goed zichtbaar wijze aansluit op de Prinsenstraat. Gedacht kan hierbij worden aan kleurgebruik (bijvoorbeeld het werken met een andere kleur bestrating en markeringen) of indien nodig fysieke maatregelen (zoals een drempel bij het in- of uitrijden van de parkeergarage). Ook zal gekeken worden naar de manier waarop de auto's de garage in- en uit kunnen rijden zodat het voor bestuurders een voldoende duidelijke situatie bestaat. De steilheid van de hellingbaan en ruimte om voor de hellingbaan horizontaal stil te staan hebben hier onder andere mee te maken.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het concrete bouwplan zal de gemeente zorgvuldig kijken naar de veiligheid van de in- en uitrit van de parkeergarage. Zo nodig kunnen in dit kader eisen ten aanzien van de inrichting worden gesteld aan de ontwikkelaar. Het wijzigingsplan staat een veilige oplossing van in- en uitrit niet in de weg.

5.3 Parkeren

In de toelichting van het wijzigingsplan is aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan de parkeernorm die geldt voor dit gebied (zie paragraaf 2.2). Per woning dient 1,8 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Voor 23 woningen gaat het afgerond om 42 parkeerplaatsen. Voor bewoners wordt per appartement één parkeerplaats inpandig gerealiseerd. Dit betekent dat in het openbaar gebied 19 parkeerplaatsen nodig zijn (42 te realiseren parkeerplaatsen verminderd met het aantal inpandige parkeerplaatsen).

Langs de Reijerweg komen 11 haakse parkeerplaatsen in aansluiting op de parkeerplaatsen die zijn aangelegd voor o.b.s. De Reijer. Langs de Graaf van Hoornestraat worden 5 langsparkeervakken gerealiseerd. Langs de Prinsenstraat 3 langsparkeervakken.

Met het genoemde aantal parkeerplaatsen wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat geen extra parkeerdruk voor de omgeving.

De gemeente hanteert hierbij de norm/richtafstand dat binnen een straal van 100 meter van de woning voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is. Bij dit plan wordt de benodigde (extra) parkeerruimte in de directe nabijheid van de appartementen en eengezinswoningen gerealiseerd. De gemeente kan niet garanderen dat er altijd voor de deur geparkeerd kan worden. Wel zal er in de nabijheid van de woning parkeergelegenheid beschikbaar zijn.

6 Milieuzonering , nabijheid woningen en school(plein)

De gemeente ziet scholen als onderdeel van de buurt en woonomgeving. Als gevolg hiervan liggen scholen vaak in de directe nabijheid van woningen. Dit is ook bij o.b.s. De Reijer het geval. Ook de bestaande woningen aan de Prinsenstraat liggen bijvoorbeeld dichtbij de school. In de directe omgeving van o.b.s. De Reijer zijn momenteel reeds woningen gesitueerd. Ook in de huidige situatie dient de school in haar activiteiten rekening te houden met de omgeving.

De gemeente is van mening dat de op te richten appartementen in principe passen in de nabijheid van de school. De gehanteerde afstand is hierbij voldoende. In paragraaf 4.6 Bedrijven en milieuzonering is dit onderbouwd. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de school aan de zijde van het appartementengebouw bestaat uit de gesloten wand van de gymzaal en de ruimte voor het stallen van fietsen.

7 Vervuilde grond

Er is bodemonderzoek uitgevoerd waaruit naar voren komt dat de bodemvervuiling de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. De kosten voor onderzoeken en maatregelen zijn voor de initiatiefnemer.

Het beoogde volume, situering en programma van het gebouw zijn op hun eigen merites beoordeeld.

Voor zover hier al sprake van is houdt het, niet optreden tegen de bedrijfsmatige functie op de locatie, geen verband met de bodemverontreiniging. Het veroorzaken van bodemverontreiniging is een illegale activiteit die strafbaar is, ongeacht of garagebedrijven of andere functies zijn toegelaten.

8 Planschade en waarde van de woningen

Voor zover de indiener van de zienswijze van mening is dat de waarde van de woning als gevolg van de ontwikkeling daalt kan, na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, een verzoek voor planschadevergoeding worden ingediend. In de daarvoor geldende procedure zal dan bekeken worden of er sprake is van planschade en of dit leidt tot een planschadevergoeding.

Een dergelijk verzoek kan bij de gemeente worden ingediend. Voor zover er sprake is van planschadevergoeding is de gemeente hiervoor aansprakelijk. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat de eventuele kosten als gevolg van planschade voor rekening komen van de ontwikkelende partij. Dit is bij ruimtelijke ontwikkelingen de gebruikelijke gang van zaken.

9 Voorzienbaarheid en rechtszekerheid

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Slikkerveer (onherroepelijk vanaf 25-11-2009). In dit bestemmingsplan is de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om door middel van een wijzigingsplan ter plaatse appartementen te realiseren expliciet opgenomen. Zie hiervoor onder andere pagina 23 van de toelichting en artikel 7 van de regels van dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden konden zich bij de procedure van dit plan op de hoogte stellen en hebben de mogelijkheid gehad in dat kader te reageren. Mensen die na het van kracht worden van het bestemmingsplan in de omgeving zijn komen wonen konden zich op de hoogte stellen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan met de hierin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden.

Zoals in de inleiding van deze reactienota (paragraaf 2.1 onder hoofdstuk I INLEIDING) is aangegeven werd er op een inspraakbijeenkomst in 2004 gesproken over appartementen op deze locatie en is deze mogelijkheid vanaf dat moment steeds onderdeel geweest van de plannen voor de locatie. Voor nieuwe bewoners gevestigd na 2 december 2004 is deze wijziging dus voorzienbaar.

Zie verder ook paragraaf 2.1 onder hoofdstuk I INLEIDING van deze reactienota.

10 Draagvlak

Het is duidelijk dat een deel van de direct omwonenden heeft aangegeven liever lagere bebouwing op deze locatie te zien. Dit betekent echter niet dat in het algemeen onvoldoende draagvlak zou zijn. Buiten de direct omwonenden zijn geen reacties naar voren gebracht.

11 Proces algemeen

Wij betreuren het wanneer omwonenden, onnodig, ongerust zijn geraakt. Wij proberen er alles aan te doen de communicatie op een zorgvuldige wijze te laten plaatsvinden richting omwonenden en het wijkoverleg.

12 Verantwoordelijkheden bij de realisatie

De initiatiefnemer / bouwer moet ervoor zorgen dat de werkzaamheden op een verantwoorde wijze uitgevoerd worden. Om dit te borgen wordt, indien de ontwikkeling hier aanleiding voor geeft, een bouwveiligheidsplan gemaakt. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de mogelijke effecten van de (bouw)werkzaamheden en de route voor het bouwverkeer op de omgeving. De kwetsbaarheid van panden in de omgeving wordt hierbij betrokken. De gemeente toetst dit veiligheidsplan en zo nodig kunnen voorwaarden worden opgenomen.

Met betrekking tot de schade aan panden in de omgeving geldt dat de initiatiefnemer / bouwer verantwoordelijk is. Gelet op zijn aansprakelijkheid zal de bouwer zich verzekeren. De verzekeraar zal gelet op mogelijke claims vrijwel altijd een zogenaamde nulmeting doen.

III BEANTWOORDING INDIVIDUELE ZIENSWZIJEN

1A Graaf van Hoornestraat 4, 2 oktober 2014 (standaard 1), 103116

Samenvatting zienswijze

De afstand tussen de gevels aan de zijde van de bestaande woonkamers en de op te richten bebouwing is te klein. Op alle vergelijkbare plekken in Slikkerveer is deze afstand groter. Hier zou de afstand vergroot moeten worden vanwege het ontnemen van uitzicht van de woningen aan de Reijerweg en aan de Graaf van Hoornestraat.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.3 en 4.4.

Samenvatting zienswijze

In het door het wijkoverleg Slikkerveer opgestelde Toetsingsdocument Slikkerveer staat dat hoogbouw boven de 10 meter slecht wenselijk is rondom het Dillenburgplein en bij het Drie Rivierenpunt.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 2.1.

Samenvatting zienswijze

De bouwhoogte van de nieuwbouw sluit met 15,5 meter niet aan op de bebouwing in de Graaf van Hoornestraat en de bebouwing van de school.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

Het gegeven dat veel koopwoningen op termijn leegkomen en dat de voorgestelde bouw niet leidt tot doorstroming zijn niet meegenomen in het voorgestelde besluit.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1 en 3.2.

Samenvatting zienswijze

De kosten voor het opruimen van vervuilde grond mag geen excuus zijn voor het niet bouwen van grondgebonden woningen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 8.

1B Graaf van Hoornestraat 4, 21 oktober 2014, 104238

Samenvatting zienswijze

De architectuur van het project past niet in het dorpse karakter van de wijk Slikkerveer. Dit zou wel moeten, bij voorkeur wordt aangesloten op de jaren 50-bebouwing.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 2.3.

Samenvatting zienswijze

Het plan van “De Vier Jaargetijden” aan de Reijerweg was destijds gepland met minder woningen, uiteindelijk is het project gerealiseerd met drie woontorens met meer woonlagen en meer woningen. Met dit project wordt ruimschoots voorzien in seniorenwoningen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1.

Samenvatting zienswijze

Er is niet onderbouwd dat de aangegeven hoogte van vier lagen met een terug gelegen vijfde laag passend is.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

De huidige infrastructuur is niet afgestemd op de toename van het verkeer. De Prinsenstraat en de Graaf van Hoornestraat zijn niet bestand tegen de toename van de geluidsoverlast. Tweerichtingsverkeer kan elkaar niet goed passeren. De entree van de garage vergroot het aantal verkeersbewegingen. De verkeersveiligheid zal op piektijden met name door de nieuwbouw en schaalvergroting van de school in het geding zijn. Het gevoel van onveiligheid wordt vergroot. De toename van verkeer zal leiden tot chaotische situaties.

Wat wordt er gedaan aan de toename van verkeersoverlast. Op welke wijze is hier onderzoek naar gedaan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 5.1 en 5.2.

Samenvatting zienswijze

Op dit moment is de parkeergelegenheid in de wijk onvoldoende. Omdat met name de Prinsenstraat en Brederostraat overbelast zijn zal zullen auto's uitwijken naar de parkeergelegenheid bij het projectgebied.

Wat gaat de gemeente beleidsmatig doen om de parkeerproblematiek in realisatie tot het project beheersbaar te houden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 5.3.

Samenvatting zienswijze

Het appartementengebouw zal veel zonlicht wegnemen. De bezonningsstudie is niet representatief en in opdracht van architect / aannemer uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de minimale effecten in beeld gebracht.

In de gemeentelijke reactie is genoemd dat in de bezonningsstudie als referentie richtlijnen van TNO zijn gehanteerd. Hierbij is alleen de zogenaamde “lichte” norm beschreven. Er wordt echter niets gezegd over de “strengere” norm. De conclusie en het gegeven antwoord is onvolledig en niet gebaseerd op feiten.

Hoe gaat de gemeente om met lokaal gezondheidsbeleid, vindt de gemeente het belangrijk de gezondheid van haar inwoners te beschermen en te verbeteren. Schaduw is leuk als je er zelf maar controle over hebt.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.2.

Samenvatting zienswijze

Verkoop van gelijkwaardige woningen aan de Reijerweg heeft aangetoond dat de woningen aan de Graaf van Hoornestraat in waarde zullen dalen. Ook schaalvergroting / nieuwbouw van de basisschool en de daaraan gerelateerd geluidshinder zal hier debet aan zijn.

Is de reactie dat er geen noemenswaardige daling van de waarde van de woningen plaatsvindt gebaseerd op gedegen onderzoek? Omwonenden zullen gestimuleerd worden een bezwaarschrift in te dienen tegen de WOZ-waarde met inkomstenderving en werkbelasting voor de gemeente als gevolg.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 8.

Het staat bewoners vrij een bezwaarschrift in te dienen indien zij van mening zijn dat de WOZ-waarde al dan niet als gevolg van de ontwikkeling niet zou kloppen.

Samenvatting zienswijze

De beoogde doelgroep is niet haalbaar als gevolg van de hoogte van de koopsom. De gestelde doorstroming van mensen naar de beoogde middeldure en dure koopwoningen is niet reëel. Om deze reden strookt dit niet met het Woonwensenonderzoek en de Structuurvisie van de gemeente.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1 en 3.2.

Het plan omvat hoofdzakelijk middeldure koopwoningen. Alleen de penthouses vallen in een duurder segment.

Samenvatting zienswijze

In de door het wijkoverleg Slikkerveer opgestelde Toetsingsdocument staat vermeld dat hoogbouw boven de 10 meter slechts is toegestaan in het centrum (rond het Dillenburgplein) of bij het Drierivierenpunt. Overige hoogbouw of vervanging van bestaande bouw mag alleen indien dit inpasbaar is in sfeer en omgeving.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 2.1.

Samenvatting zienswijze

Gevraagd wordt het plan te wijzigen in een voor omwonenden acceptabel plan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 1.1, 1.2 en 1.3.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

2 Graaf van Hoornestraat 6 (104964)

Samenvatting zienswijze

Het is onduidelijk is waarom de gemeente juist op deze locatie kiest voor seniorenwoningen. Met het bestaande appartementencomplex De Vier Jaargetijden is reeds voorzien in seniorenwoningen. De vraag is waarom de wijk Slikkerveer opnieuw in aanmerking moet komen voor appartementen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1.

Samenvatting zienswijze

De seniorenwoningen passen niet bij de nabijgelegen school met speelplaats. Dit zal leiden tot veel klachten over overlast.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 6.

Samenvatting zienswijze

Het plan moet aansluiten op de eengezinswoningen. Hier wordt geen rekening mee gehouden. Waar is de aansluiting op deze bebouwing. Het vergroten van het gebouw “De Vier Jaargetijden” was destijds al een klap in het gezicht van omwonenden, vooral voor bewoners van de eengezinswoningen. Dit dreigt nu opnieuw. Het gebouw komt pal voor de eengezinswoningen te staan.

Met de hoogte van vijf lagen zal het gebouw een enorme impact hebben op de bewoners van de eengezinswoningen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

De afstand vanaf de rijbaan tot aan de gevel van het appartementengebouw bij de Graaf van Hoornestraat bedraagt minder dan 10 meter. Dit past niet in de regels van het bestemmingsplan.

De realisatie pakt altijd anders / negatiever uit dan gedacht. Er wordt gesproken over “circa”, dit betekent dat het nog maar de vraag is of de afstanden daadwerkelijk worden aangehouden.

Gemeentelijke reactie

De afstand van de gevel van het appartementengebouw tot de (oorspronkelijke) rijweg bedraagt: circa 9 meter. In het bestemmingsplan Slikkerveer is vastgelegd dat bij de

ontwikkeling van gestapelde woningen een minimale afstand tot de rijbaan van de omliggende wegen van 5 meter (artikel 7 onder e) aangehouden moet worden. Hieraan voldoet het plan. Hiernaast is bepaald dat voor zover de bebouwing op een afstand van minder dan 10 meter ten opzicht van de Graaf van Hoornestraat is gelegen de hoogte maximaal 15 meter bedraagt (artikel 7 onder b). Hier voldoet het plan eveneens aan.

In paragraaf 2.2 van de toelichting van het wijzigingsplan wordt aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de (wijzigings)regels uit het bestemmingsplan Slikkerveer.

Samenvatting zienswijze

De bezonningsstudie is niet overtuigend. Het complex komt op een afstand van nog geen 10 meter van de eengezinswoningen. Hierom kan dus niet gezegd worden dat er geen belemmeringen zijn.

De eengezinswoningen zullen hoe dan ook minder daglicht en minder zon hebben dan voorheen. Omdat de nieuwbouw zich ten zuid/zuidoosten van de eengezinswoningen bevindt zal een ernstig verlies aan zon inval plaats hebben bij een laagstaande zon buiten de zomer. Van een doorzonwoning is dan geen sprake meer.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.2

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de afstand van de voorgevel van het appartementengebouw tot de gevel van de woningen circa 21,8 meter bedraagt.

Samenvatting zienswijze

Er is onvoldoende rekening gehouden met de privacy van de bewoners van de Graaf van Hoornestraat. Als gevolg van de ontwikkeling zal de privacy en het uitzicht verslechteren. Hierdoor wordt een groot stuk woongenot ontnomen, dit is onacceptabel.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.4.

Zie beantwoording 4.3.

Samenvatting zienswijze

In de huidige situatie is reeds een tekort aan parkeerplaatsen. Omdat bewoners graag voor de deur willen parkeren wordt verwacht dat ook bewoners voor de deur van de Graaf van Hoornestraat gaan parkeren. Het kan toch niet zo zijn dat in een andere straat geparkeerd moet worden. Er zijn grote parkeerproblemen te voorzien.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 5.3

Samenvatting zienswijze

Het gevoel van onveiligheid wordt vergroot bij de ingang van de parkeergarage aan de Prinsenstraat. Tijdens het halen en brengen is het reeds chaos en ontstaan er vaak onveilige situaties. Gevraagd wordt hoe de gemeente denkt dat dit zal zijn na de realisatie van de parkeergarage.

Gemeentelijke reactie:

Zie beantwoording 5.2.

Samenvatting zienswijze

De eengezinswoningen zullen drastisch in waarde dalen, als gevolg van de nabijheid van het appartementencomplex (minder dan 10 meter van de eengezinswoningen) uitzicht op een muur, weinig zon en veel drukte.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 8.

Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze is van mening dat in strijd wordt gehandeld met artikel 3:4 lid 1 en 2 van de Awb omdat er geen voldoende gemotiveerde belangenafweging is gemaakt. De nadelige gevolgen voor de eengezinswoningen zijn onevenredig tot de doelen die met het ontwerp gediend worden.

Nergens blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen voor de belanghebbenden; de waarde van de huizen, eventuele schade door o.a. heien, zwaar verkeer etc. Hierom wordt gehandeld in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Gemeentelijke reactie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Slikkerveer is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt waarbij de onwenselijkheid van de huidige situatie is meegenomen. Het voorliggende wijzigingsplan past binnen deze kaders.

Naar aanleiding van reacties op het plan in 2010 heeft een bijstelling van het plan plaatsgevonden. Er is toen opnieuw sprake geweest van een belangenafweging waarbij de reacties van omwonenden zijn betrokken.

Ten aanzien van de genoemde schade als gevolg van o.a. heien, zwaar verkeer etc. wordt opgemerkt dat dit aspecten zijn die niet geregeld worden in een wijzigingsplan.

Zie verder onder 12.

Samenvatting zienswijze

De gemeente handelt in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel als onderdeel van behoorlijk bestuur.

Bij aankoop van de woning was de indiener niet op de hoogte van de plannen. Waren zij dit wel geweest dan hadden zij de woning niet gekocht. Aangegeven wordt dat bewoners de wijziging niet hadden kunnen zien aankomen daar er reeds sprake is geweest van een grote wijziging van het bestemmingsplan in 2006.

Hiernaast is de indiener niet volledig op de hoogte gehouden van de gevolgen van de bouw van het complex. Er bestaan nog veel onzekerheden en onduidelijkheden met betrekking tot de gevolgen van de bouw. Dit illustreert dat niet gehandeld is met in achtname van het rechtszekerheidsbeginsel.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 9.

Voordat de realisatie van het appartementengebouw mag plaatsvinden zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning moeten aanvragen.

Zie beantwoording 12.

Samenvatting zienswijze

Er wordt niet gesproken over eventuele schade aan woningen door realisatie van het project.

Aangegeven wordt dat problemen worden verwacht omdat zo dicht op de bestaande woningen wordt gebouwd. Verwacht wordt dat dan de schade pas achteraf bekend zal worden waarbij de gemeente de aansprakelijkheid wellicht niet zal erkennen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 12.

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat de vijf lagen van het gebouw te hoog zijn.

Er wordt dringend gevraagd aandacht te hebben voor de onwenselijke situatie die op deze wijze ontstaat en de belangen van indiener meer te wegen en het plan gewijzigd vast te stellen zodat tegemoet wordt gekomen aan het bezwaar.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 1.1.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

3 Graaf van Hoornestraat 8 (102486)

Samenvatting zienswijze

De beoogde ontwikkeling geeft een negatieve beïnvloeding van het woon- en leefklimaat. Er komt hoge bebouwing op korte afstand van de woning op een plek die hiervoor gekenmerkt werd door laagbouw.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 1.3.

Samenvatting zienswijze

Het plan maakt een te grote inbreuk op de privacy. Hierbij wordt er op gewezen dat van een grotere hoogte op het perceel van de indiener kan worden gekeken. Hier wordt in het plan onvoldoende rekening mee gehouden. Gevraagd wordt om een aanpassing van het plan waarbij privacy in voldoende mate wordt gewaarborgd.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.4.

Samenvatting zienswijze

Verwacht wordt dat parkeerproblemen die in de huidige situatie al aanwezig zijn verder zullen toenemen. Indieners van de zienswijze verwachten grote moeite te hebben met het parkeren van de auto.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 5.3.

Samenvatting zienswijze

Uit de stukken wordt onvoldoende duidelijk of de uitrit aan de Prinsenstraat voldoende veilig is. Verzocht wordt hier alsnog duidelijkheid over te geven.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 5.2.

Samenvatting zienswijze

Er wordt op gewezen dat bij een ongewijzigd ontwerp overwogen wordt om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

Gevraagd wordt of er de met planschadekosten rekening is gehouden bij de financiële verantwoording van het plan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 8.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de planschade dermate hoog is dat dit de financiële uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat de indieners blij zijn met de eerder gedane aanpassingen maar geven aan dat ook het huidige plan een veel nadeel heeft voor hun woonsituatie. Verzocht wordt het plan aan te passen zodat het woon- en leefklimaat voldoende wordt gewaarborgd.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 1.1, 1.2 en 1.3.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

4A Graaf van Hoornestraat 10, 2 oktober 2014 (Standaard 1), 103115

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

4B Graaf van Hoornestraat 10, 13 oktober 2014 (100597)**Samenvatting zienswijze**

De indiener van de zienswijze geeft aan een inhoudelijke reactie te verwachten en te verwachten dat belangen in de buurt op gepaste wijze worden gewogen. Aangegeven wordt dat er geen draagvlak voor dit plan bestaat in de buurt. Deze zienswijze geldt als aanvulling op de eerder ingediende zienswijze (d.d. 2 oktober 2014).

Gemeentelijke reactie

In deze beantwoording wordt een inhoudelijke reactie gegeven.

Zie beantwoording 10.

Samenvatting zienswijze

In de hoogte van de nieuwbouw wordt geen rekening gehouden met bestaande grondgebonden woningen aan de Graaf van Hoornestraat. Een aansluiting op deze bebouwing wordt gemist.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

Ook wordt geen rekening gehouden met het feit dat bewoners van de Reijerweg recht tegen een woonblok gaan aankijken. Het uitzicht verslechterd door dat de huidige groenstrook en lage bebouwing met vrij uitzicht verdwijnt en plaats maken voor bebouwing en drukte.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.3.

In de huidige situatie is overigens geen sprake van een groenstrook op de locatie maar van in onbruik geraakte garageboxen.

Samenvatting zienswijze

Door de appartementen wordt het gevoel van vrijheid en de privacy aangetast. Hierdoor kan vanuit de nieuwe woningen en balkons in de bestaande woningen gekeken worden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.4.

Ten aanzien van het gevoel van onveiligheid wordt niet gezien waarom de realisatie van een appartementengebouw op deze locatie dit gevoel zou vergroten.

Samenvatting zienswijze

Zon zal van najaar t/m voorjaar gemist worden in woonkamer. Vanaf 15:00 zal de winterzon niet meer in de woonkamer komen. Daarom is dit anders dan gesteld wordt wel een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De zon in de woonkamer is niet allen van belang voor de sfeer maar scheelt ook in stookkosten.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.2.

Niet verwacht wordt dat de stookkosten als gevolg van de ontwikkeling noemenswaardig zal toenemen. Hierbij wordt verwezen naar de bezonningsstudie waaruit blijkt dat de ochtendzon vrijwel het hele jaar door behouden blijft.

Samenvatting zienswijze

De waarde van de woning zal dalen als gevolg van de ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 8.

Samenvatting zienswijze

Er is geen draagvlak voor de beoogde ontwikkeling. De reden hiervoor is dat het gebouw te massief is voor het kleine perceel.

Omwonenden hebben geen bezwaar tegen woningbouw maar wel op voorgestelde wijze waarmee het woonklimaat ernstig wordt aangetast. Indiener van de zienswijze begrijpt niet dat het college hierin mee wil gaan. Er zijn betere plaatsen voor een degelijk gebouw.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1 en 10.

Zie verder onder beantwoording 1.3.

Samenvatting zienswijze

Sinds de realisatie van de nieuwbouw van de school is de verkeersdruktoe genomen. Door de komst van de appartementen zal dit versterkt worden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 5.1.

Samenvatting zienswijze

Gevraagd wordt te luisteren naar de geluiden uit de buurt en laagbouw op het perceel te plannen.

Gevraagd wordt aandacht te hebben voor de onwenselijke situatie die ontstaat en voor de belangen van de bewoners aan de Graaf van Hoornestraat. Gevraagd wordt tot een andere invulling te komen, dit komt de leefbaarheid in de buurt ten goede.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 1.1, 1.2 en 1.3.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

5 Prinsenstraat 39 (standaard 1) 103117

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

6 Prinsenstraat 41 (standaard 1) 103118

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

7 Prinsenstraat 43 (standaard 1) 103119

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

8 Prinsenstraat 45 (standaard 1) 103120

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

9 Prinsenstraat 61 (standaard 1) 103121

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

10 Prinsenstraat 63 (standaard 1) 103122

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

11 Prinsenstraat 79 (standaard 1) 103123

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

12 Prinsenstraat 89 (standaard 1) 103124

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

13 Reijerweg 68 (standaard 3), 103158

Samenvatting zienswijze

De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel omdat de meeste van de omwonenden van de beoogde ontwikkeling niet op de hoogte waren bij het betrekken van de woning en er daarom destijds om deze reden ook geen bezwaar hebben gemaakt. Hier zou rekening mee gehouden moeten worden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 9.

Samenvatting zienswijze

Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van de nieuwbouw omdat deze hoger is dan bestaande bebouwing in de Graaf van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

Op verschillende plaatsen, ook in Slikkerveer, zijn plannen voor appartementen geschrapt. De behoefte schijnt te zijn verminderd ten opzichte van onderzoeken uit het verleden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.2.

Samenvatting zienswijze

De afstand tussen de nieuwbouw en de woning is zodanig klein dat een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van de privacy ontstaat bij indiener van de zienswijze.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.4

Ten aanzien van het gevoel van onveiligheid wordt niet gezien waarom de realisatie van een appartementengebouw op deze locatie dit gevoel zou vergroten.

Samenvatting zienswijze

Voor senioren bestaat er ook behoefte aan grondgebonden woningen, gevraagd wordt deze op de locatie te realiseren.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1. en 1.2.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

14 Reijerweg 70 (standaard 3), 103157

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

15 Reijerweg 72 (standaard 3), 103156

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

16 Reijerweg 74 (standaard 3), 103155

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

17 Reijerweg 76 (standaard 3), 103154

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

18 Reijerweg 78 (standaard 2), 103138

Samenvatting zienswijze

De bouwhoogte van het beoogde appartementengebouw is met 15,5 meter hoger dan de bebouwing aan de Graaf van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school en sluit hier dus niet op aan.

Samenvatting zienswijze

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel omdat de meeste van de omwonenden van de beoogde ontwikkeling niet op de hoogte waren bij het betrekken van de woning en daarom destijds ook geen bezwaar hebben gemaakt. Hier zou rekening mee gehouden moeten worden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 9.

Samenvatting zienswijze

Op verschillende plaatsen, ook in Slikkerveer, zijn plannen voor appartementen geschrapt. De behoefte schijnt te zijn verminderd ten opzichte van onderzoeken uit het verleden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.2.

Samenvatting zienswijze

De afstand tussen de nieuwbouw en de woning is zodanig dat een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van de privacy ontstaat bij indiener van de zienswijze.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.4.

Ten aanzien van het gevoel van onveiligheid wordt niet gezien waarom de realisatie van een appartementengebouw op deze locatie dit gevoel zou vergroten.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

19 Reijerweg 80, 103153

Samenvatting zienswijze

Er wordt uitgegaan van oostwest-as en er wordt gesteld dat de bouwhoogte aansluit bij de recentelijk ten westen van het plangebied gerealiseerde bebouwing.

De afstand tussen de gevels van de nieuwbouw en bebouwing aan de overzijde van de Reijerweg bedraagt tweemaal de bouwhoogte.

Deze relatie is van belang in verband met het ontnemen van uitzicht van de woningen aan de Reijerweg.

Gemeentelijke reactie

De afstand van de gevel van de op te richten bebouwing tot de gevel van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Reijerweg (de bebouwing van De Vier Jaargetijden) bedraagt circa 25,6 meter.

De bouwhoogte bedraagt maximaal vijf bouwlagen meter waarbij de bovenste bouwlaag terug gelegen wordt gerealiseerd.

Zie verder beantwoording 4.3.

Samenvatting zienswijze

In de door het wijkoverleg Slikkerveer opgestelde Toetsingsdocument Slikkerveer is aangegeven dat hoogbouw boven de 10 meter slecht wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of bij het Drie Rivierenpunt.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 2.1.

Samenvatting zienswijze

Er blijkt geen behoefte te bestaan voor appartementen, dit blijkt onder andere uit leegstand en het niet doorgaan van de bouw van appartementen op diverse locaties in Ridderkerk zoals onlangs in Bolnes. Bij het Drie Rivierenpunt is hoogbouw mogelijk zonder wijziging van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.2.

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat ook voor senioren behoefte bestaat aan grondgebonden woningen, voorbeelden hiervoor zijn de Marijkestraat en de Ambachtshof. Aan dit punt wordt voorbijgegaan in dit plan. Appellant vraagt zich af waarom appartementen gebouwd worden terwijl ook grondgebonden woningen zijn toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1, 3.2 en verder beantwoording 1.2.

Samenvatting zienswijze

De voorgestelde bouwhoogte van de nieuwbouw sluit niet aan op de bebouwing in de Graaf van Hoornestraat en de bebouwing van de school.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

Volgens het wijzigingsplan wordt uitgegaan van middeldure appartementen waarmee de doorstroming wordt bevorderd. Bij andere projecten bleek dit niet zo, daarom dient dit grondig onderzocht te worden. De resultaten van het onderzoek dienen in de openbaarheid te worden gebracht. Hierbij dienen nieuwe gegevens van landelijk onderzoek, waaruit blijkt dat er over 10 tot 20 jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen voor de doorstroming achterhaald is, te worden meegenomen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1 en 3.2.

Samenvatting zienswijze

Gelet op de overwegend oudere bewoners van “De Vier Jaargetijden” wordt de vraag gesteld of voor de nieuwbouw niet onderzocht is wat de haalbaarheid is van starterswoningen gecombineerd met woningen voor ouderen tegen een betaalbare prijs. Hiermee kan een gedifferentieerde leeftijdsopbouw in dit gedeelte van de wijk gerealiseerd worden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1 en 3.2.

Samenvatting zienswijze

Het college kan de bestemming ‘Bedrijfsdoelstellingen’ in stand houden. Bijvoorbeeld ten behoeve van een bedrijf in de dienstverlenende sector. Over deze mogelijkheid is niets terug te vinden. Een haalbaarheidsonderzoek is niet uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 1.2.

Samenvatting zienswijze

Door de bouwhoogte zal het uitzicht van diverse omwonenden ontnomen worden. Dit is onacceptabel omdat de meeste van de omwonenden van de beoogde ontwikkeling niet op

de hoogte waren bij het betrekken van de woning en er daarom destijds om deze reden ook geen bezwaar hebben gemaakt. Hier zou rekening mee gehouden moeten worden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 9.

Samenvatting zienswijze

Indien de hoogte is ingegeven door financiële redenen roept dit de vraag op in hoeverre de grond vervuild is. Dit dient onderzocht te worden.

Hiernaast roept dit de vraag op waarom de grond vervuild is. Als dit door gedogen van de gemeente is ontstaan wordt de gemeente gevraagd de kosten voor de sanering te dragen waarmee de bouwhoogte kan worden gereduceerd.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 7.

Samenvatting zienswijze

Er is in de directe omgeving geen draagvlak voor bebouwing die hoger is dan 10 meter.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 10.

Samenvatting zienswijze

Een appartementengebouw van vijf woonlagen geeft een te hoge verdichting in het gedeelte van de wijk.

Gemeentelijke reactie

Gemeente is niet van mening dat er sprake is van een te hoge verdichting. Stedenbouwkundig wordt het plan als passend gezien, zie beantwoording 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 en onder 5.1.

Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt het college nader onderzoek uit te voeren alvorens het plan vast te stellen.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de toelichting van het wijzigingsplan wordt niet gezien waarom nader onderzoek zou moeten worden gedaan alvorens te komen tot vaststelling van het wijzigingsplan.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

20 Reijerweg 88 (standaard 2), 103137

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

21 Reijerweg 92 (standaard 3), 103136

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

22 Reijerweg 94 (standaard 3), 103135

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

23 Reijerweg 96, 103170

Samenvatting zienswijze

De functiewijziging is niet gewenst. Demografische ontwikkeling laten geen noodzaak voor een nieuwe woonfunctie zien. Dit blijkt uit het stopzetten van enkele lopende en goedgekeurde projecten, bijvoorbeeld in Bolnes. Logisch is dat eerst andere projecten worden gerealiseerd voordat deze bestemming wordt gewijzigd.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.2.

Samenvatting zienswijze

Het plan moet het gevolg zijn van het vigerende bestemmingsplan Slikkerveer. Hierin de noordzuid-as verdeeld in een aantal zones. De locatie ligt in een gebied voor laagbouw tussen de hoogbouwzones Randweg-Reijerweg en Ruwaardlaan-Stadhouderslaan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.1.

Samenvatting zienswijze

In de structuurvisie van Ridderkerk wordt aangegeven dat sprake is van een 'dorpskarakter'. De nieuwbouw verstoort doorzichten die kenmerkend zijn voor het dorpse karakter.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 2.2.

Samenvatting zienswijze

Bij de verkoop zouden de procedures niet goed verlopen zijn.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is geen eigenaar van het perceel. Het beoogde volume, situering en programma van het gebouw zijn op hun eigen merites beoordeeld.

Samenvatting zienswijze

Het plan wordt gebracht alsof het al is goedgekeurd en op minimale punten gereageerd kan worden. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er nog ruimte is om het plan niet door te laten gaan.

Gemeentelijke reactie

Het college van burgemeester en wethouders beslist over de vaststelling van een wijzigingsplan. Hierbij kunnen de naar voren gebrachte zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan zeer teleur gesteld te zijn in de wijze waarop de gemeente in voorgaande rondes en met in 2010 de voorlichting en inspraak heeft uitgevoerd. Gehoopt wordt dat dit zal veranderen.

Gemeentelijke reactie

Wij betreuren het dat u teleurgesteld bent en proberen er alles aan te doen de communicatie op een correcte en zorgvuldige wijze te laten verlopen.

Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze verwacht een gerectificeerde versie van het plan op basis van de gemaakte op- en aanmerkingen, zodat tijdig en goed geïnformeerd gereageerd kan worden op de aanpassingen.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is het plan op een aantal onderdelen bijgesteld, zie hoofdstuk IV Staat van wijzigingen van deze reactienota. Het college van burgemeester en wethouders heeft het gewijzigde wijzigingsplan vastgesteld.

Wanneer u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u hiertegen in beroep gaan bij de Raad van State. Informatie over de beroepsprocedure is bekend gemaakt bij de publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

24 Reijerweg 98 (standaard 3), 103150

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

25 Reijerweg 104 (standaard 3), 103151

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

26 Reijerweg 106 (standaard 3), 103152

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

27 Reijerweg 110 (standaard 3), 103165

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

28 Reijerweg 112 (standaard 2), 103164

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

29 Reijerweg 114 (standaard 2), 103163

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

30 Reijerweg 116 (standaard 2), 103162

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

31 Reijerweg 120 (standaard 3), 103161

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

32 Reijerweg 124 (standaard 2), 103160

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

33 Reijerweg 126, 104716**Samenvatting zienswijze**

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met de gegeven beschrijving uit de toelichting van het wijzigingsplan onder paragraaf 2.1. en geeft aan een andere stedenbouwkundige conclusie te hebben.

- A. Aangegeven wordt dat geen begripsbepaling is opgenomen voor het in de toelichting onder paragraaf 2.1 gehanteerde begrip voorzieningen. In het bestemmingsplan

Slikkerveer wordt het begrip maatschappelijke voorziening gehanteerd. Vervolgens wordt door de indiener de begripsbepaling uit het bestemmingsplan geciteerd.

- B. Er is geen sprake van een strip. De feitelijk aanwezige voorzieningen hebben meer de vorm van een trapezium. De voorzieningen bevinden zich aan twee van de vier zijden van de beoogde locatie. Hiermee is geen sprake van een duidelijke ruimtelijke beëindiging van ruimte met voorzieningen.
- C. De geheel eigen architectuur is geen goed argument om te laten zien dat hiermee de strook wordt beëindigd omdat ook de omliggende complexen een heel eigen architectuur hebben.
- D. Het gebouw "De Vier Jaargetijden" vormt al een kop van de ruimte met de voorzieningen. Omdat de locatie van voorliggend plan niet als kop gezien moet worden betekent dit dat ook de massa en hoogte moet aansluiten op de lagere bebouwing in de omgeving. Aangegeven wordt dat het bouwplan sowieso nog twee bouwlagen te veel heeft voor de beoogde bouwlocatie.

Gemeentelijke reactie

In algemene zin wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.1 van deze nota.

- A. *Niet gezien wordt waarom de term voorzieningen voor de aanwezige basisschool en het verenigingsgebouw onduidelijk is.*
- B. *Onduidelijk is waarom de strook tussen de parallel aan elkaar gelegen Reijerweg en de Prinsenstraat niet als 'strip' benoemd kunnen worden. Het beoogde appartementengebouw ligt dan aan de 'kop' van deze 'voorzieningenstrip' en kan als een ruimtelijke beëindiging hiervan opgevat worden. De als openbaar groen ingerichte ruimte op de hoek Graaf van Hoornestraat / Prinsenstraat wordt hier dan niet mee aangeduid.*
- C. *Niet gezien wordt waarom geen sprake is van een eigen architectuur die afwijkt van de omliggende complexen. Zie verder onder de beantwoording onder 2.2.*
- D. *Onder 4.1 van deze reactienota wordt verder ingegaan het bouwvolume en de situering.*

DE ZIENSWIJZE LEIDT NIET TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN.

34 Reijerweg 130 (standaard 3), 103159

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

35 Reijerweg 132 (standaard 2), 103167

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

36 Reijerweg 134 (standaard 3), 103166

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

37 Reijerweg 140 (standaard 3), 103142

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

38 Reijerweg 142 (standaard 2), 103143

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

39 Reijerweg 144 (standaard 2), 103144

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

40 Reijerweg 146 (standaard 1), 103145

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

41 Reijerweg 148 (standaard 3), 103146

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

42 Reijerweg 150 (standaard 2), 103147

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

43 Reijerweg 152 (standaard 3), 103148

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

44 Reijerweg 154 (standaard 2), 103149

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

45 Reijerweg 156 (standaard 3), 103169

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

46 Reijerweg 158, 105325

Samenvatting zienswijze

Er is geen welstandsadvies opgenomen in het wijzigingsplan dit terwijl het plan wel welstandsplichtig is. In de welstandsnota staat aangegeven dat de maximale bouwhoogte 4 lagen mag zijn.

In de welstandsnota staat aangegeven dat de architectonische vormgeving van gebouwen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt en door de welstand wordt geregeld.

Het welstandsadvies richt zich op de gekozen invulling. Als een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan maar een alternatief mogelijk is, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de oplossing sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De welstandsnota heeft een duidelijke visie over de schaal, maatverhoudingen, materiaal, textuur en licht.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 2.3.

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat er nu meer behoefte zou zijn aan starterswoningen en niet aan senioren woningen, anders zullen starters vertrekken met vergrijzing als gevolg. Als gevolg van oplopend zorgbudget zal dit plan de gemeente hierom op termijn meer geld kosten dan het oplevert.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.1 en 3.2.

Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan Slikkerveer is vastgesteld nadat de koopovereenkomsten van woningen aan de Reijerweg waren getekend. Omdat de makelaar had aangegeven dat de gronden bestemd waren voor een garage is het voorliggende plan een aantasting van de beleefwaarde en zal daardoor leiden tot planschade. Aangegeven wordt dat de indiener van de zienswijze zich bij een ongewijzigd plan het recht voorbehoud om een vergoeding voor planschade te vragen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 9 en 8.

Samenvatting zienswijze

Het gebouw zal veel licht wegnemen voor de omgeving. Woningen aan de Reijerweg en de Graaf van Hoornestraat zullen op de begane grond en de eerste verdieping grote delen van het najaar tot en met het voorjaar verstoken zijn van (zon)licht.

Er is geen onderzoek naar windbelasting en als gevolg hiervan de verkeersveiligheid gedaan, met name op de zuidwest-hoek zal dit tot problemen leiden.

Er wordt niet gesproken over de rioolaansluiting. Omdat er een gescheiden riool is gepland maar niet aangelegd is de capaciteit te klein bij hevig neerslag. Voorgesteld wordt wanneer herstraat moet worden (als gevolg van bouwverkeer) gelijk een gescheiden riool aan te leggen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.2.

Een onderzoek naar de windbelasting wordt gebruikelijk niet uitgevoerd bij appartementengebouwen lager dan 10 bouwlagen. Er is gelet op de situatie ook geen bijzondere aanleiding om dat nu wel te doen.

Het appartementengebouw zelf krijgt een gescheiden riool. Op het moment dat het riool in de omgeving wordt vervangen zal voor de buurt een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Op dat moment kan het appartementengebouw hierop aangesloten worden.

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat de appartementen niet goed zouden verkopen in verband met privacy. Vermoed wordt dat naar de verkoopbaarheid geen onderzoek is gedaan. Aangegeven wordt dat vergelijkbare appartement die wel uitzicht hebben zeer lang te koop staan.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 3.2.

Samenvatting zienswijze

Concluderend wordt aangegeven dat:

- Onzorgvuldig is omgegaan met de welstandsnota;
- Stedenbouwkundig is de ontwikkeling niet zorgvuldig beargumenteerd. De noodzaak van het aantal woningen en de bouwhoogte is niet aangetoond;
- Gevraagd wordt een demografisch onderzoek uit te voeren naar de behoefte;
- Aangegeven wordt dat diverse claims om planschade worden ingediend;
- Gevraagd wordt om meer onderzoek naar windbelasting;
- Gevraagd wordt om onderzoek naar het overstromen van het riool en de huidige capaciteit;

- Aangegeven wordt dat de verkoopbaarheid niet onderzocht is, gevraagd wordt of gebouwd wordt voor de leegstand.

Gemeentelijke reactie

Hierboven is ingegaan op de genoemde punten.

Er wordt geen aanleiding gezien om verder onderzoek uit te voeren naar de genoemde aspecten. De gemeente acht het plan voldoende onderbouwd. Ten aanzien van de vraag naar woningen is een extra onderbouwing opgenomen in de toelichting van het plan.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

47 Reijerweg 160 (standaard 3), 103168

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 13 (standaard 3) 103158.

48 Vivaldistraat 61 (standaard 1) 103134

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

49 Vivaldistraat 83, 105326***Samenvatting zienswijze***

Aangegeven wordt dat geen rekening wordt gehouden met het algemeen belang omdat de begroeiing over de openbare trottoirs groeien waardoor voetgangers belemmerd worden. Ondanks herhaaldelijk verzoek is deze begroeiing niet weggehaald.

Om deze reden is er aanleiding te veronderstellen dat de ontwikkelaar niet in staat is of geen zin heeft een plan te maken waarin rekening gehouden wordt met het algemeen belang en belangen van omwonenden. Uit voorliggend plan blijkt dat hier geen rekening mee gehouden is.

Gemeentelijke reactie

De kaders waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zijn vastgelegd in het wijzigingsplan. De ontwikkelaar is hieraan gehouden.

Samenvatting zienswijze

De bouwhoogte zorgt voor een ernstige belemmering van de bezonning voor woningen aan de Vivaldistraat, de Reijerweg en de Graaf van Hoornestraat.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.2.

Samenvatting zienswijze

Het uitzicht en de privacy worden te veel belemmert door korte afstand ten opzichte van de woningen in deze straten.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 4.3 en 4.4.

Samenvatting zienswijze

De hoogte en het aantal woningen gekozen is om de kosten voor de sanering van de vervuilde grond te dekken. Deze constatering moet afgewogen worden tegen het algemeen belang en belang omwonenden m.b.t. bezonning uitzicht privacy. Deze laatste belangen moet zwaarder wegen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 7.

Samenvatting zienswijze

Gevraagd wordt het plan zodanig aan te passen dat er voldoende rekening wordt gehouden met omwonenden. Dit zou een plan kunnen zijn met eengezinswoningen of appartementen die niet hoger zijn dan de eengezinswoningen aan de Graaf van Hoornestraat in de rooilijn van de huidige garages.

Het financiële gat dat ontstaat door kosten van de grondsanering zouden dan uit algemene middelen betaald kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 1.1 en 1.2.

DE ZIENSWIJZE LEIDT TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN WAARBIJ:

- het maximale bouwvolume gedetailleerder is vastgelegd;
- een aanvullende bezonningstudie is toegevoegd;
- een aanvullende onderbouwing met betrekking tot de woningbehoefte is toegevoegd;
- geen (uitstekende) balkons aan de zijde van de Graaf van Hoornestraat meer (mogelijk) zijn;
- een alternatieve inrichting van de Graaf van Hoornestraat wordt voorgesteld waarbij de doorstroming wordt vergroot.

Zie verder ook paragraaf 2.3. onder hoofdstuk I INLEIDING en hoofdstuk IV STAAT VAN WIJZIGINGEN van deze reactienota.

50 Vivaldistraat 87 (standaard 1) 103133

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

51 Vivaldistraat 107 (standaard 1) 103132

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

52 Vivaldistraat 109 (standaard 1) 103131

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

53 Vivaldistraat 111 (standaard 1) 103130

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

54 Vivaldistraat 113 (standaard 2) 103129

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

55 Vivaldistraat 133 (standaard 1) 103128

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

56 Vivaldistraat 135 (standaard 1) 103127

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

57 Vivaldistraat 137 (standaard 1) 103126

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 1A (standaard 1) 103116.

58 Vivaldistraat 139 (standaard 2) 103125

ZIE VOOR DE BEANTWOORDING ONDER 18 (standaard 2) 103138.

59 Stichting 3 primair, 102813

Samenvatting zienswijze

De stichting geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling wel wordt gewezen op een aantal punten bij het verdere ontwerptraject en bij de realisatie.

Er wordt gevraagd om voldoende aandacht voor de veiligheid en het welzijn van de schoolkinderen. Er wordt gevraagd hierover in gesprek te blijven met de school.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft aandacht voor de veiligheid en het welzijn van de schoolkinderen en acht dit van groot belang.

De gemeente is met de stichting in overleg en wil dit verder voortzetten.

Samenvatting zienswijze

De uitgang van de parkeergarage baart zorgen, voldoende overzicht en duidelijke markeringen zijn hier gewenst.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 5.2.

Samenvatting zienswijze

Het is niet wenselijk dat parkeerplaatsen in de straat worden bezet door bewoners en hun bezoekers omdat ouders dan hun auto niet meer kunnen parkeren bij het brengen en halen van de kinderen.

Gemeentelijke reactie

Het is niet toegestaan om op de kiss- en ride zone te parkeren. Deze situatie wijzigt niet met de realisatie van het appartementengebouw. Zo nodig kan de gemeente hier handhavend tegen optreden.

Samenvatting zienswijze

Tijdens bouw dient het terrein goed afgesloten zijn.

In verband met de vervuiling van de grond dient deze direct afgevoerd te worden en niet te betreden te zijn voor kinderen.

Bouwverkeer moet rekening houden met de kinderen, vooral tijdens de breng- en haalmomenten kan dit een probleem zijn in het bijzonder voor zwaar materieel. Gevraagd

wordt om op de hoogte gehouden te worden zodat tijdig maatregelen genomen kunnen worden zoals communicatie richting ouders.

Schade aan school en de sporthal moet voorkomen worden door juiste methode van bouwen.

Werkzaamheden die geluidsoverlast geven moeten afgestemd worden met de school bijvoorbeeld in verband met toetsmomenten. Dit geldt ook voor het nabij gelegen Gemini College.

Eerder is een toezegging gedaan dat gelijktijdig de bouw van het appartementengebouw een overkapping wordt gerealiseerd voor de bestaande fietsplaatsen naast de sporthal.

Gemeentelijke reactie

De veiligheid gedurende de realisatie is van groot belang. Op het moment dat een omgevingsvergunning voor het gebouw wordt aangevraagd wordt de inrichting (en afscherming) van het bouwterrein en de routes voor het bouwverkeer getoetst door de gemeente hierbij wordt ook getoetst op verkeersveiligheid en de bereikbaarheid.

Over de realisatie, waaronder ook mogelijk geluidsoverlast, wil de gemeente samen met de ontwikkelaar verder overleg voeren met de stichting. Deze zaken kunnen in het kader van het wijzigingsplan niet geregeld worden.

In overleg met de school en ontwikkelaar zal gekeken worden naar inrichting van de perceelgrens.

Zie beantwoording 12 m.b.t. schade als gevolg van realisatie.

Samenvatting zienswijze

Het is verstandig in het ontwerp rekening te houden met lawaai van de school. Zowel schoolkinderen als installaties maken geluid. Toekomstige bewoners kunnen geen aanspraak maken op enig recht op maatregelen van de school om geluidhinder te verminderen.

Gemeentelijke reactie

Zie beantwoording 6.1.

De school ligt in de huidige situatie al in woongebied. Dit vraagt om een goed nabuurschap waarvan ons inziens nu ook al sprake is. Deze situatie zal door de toevoeging van de nu voorgestelde woningen niet wezenlijk veranderen.

DE ZIENSWIJZE LEIDT NIET TOT EEN BIJSTELLING VAN HET WIJZIGINGSPLAN.

De naar voren gebrachte punten worden zoals hierboven beschreven meegenomen bij de verder uitvoering van het plan.

IV STAAT VAN WIJZIGINGEN

A Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderstaande manier gewijzigd:

Toelichting

- Figuur 2.1 met een eerste impressie van het voor- en zijaanzicht van het gebouw is gewijzigd.
- Figuur 2.2 met de indicatieve situatietekening is gewijzigd waarbij het nieuwe profiel van de Graaf van Hoornestraat is ingetekend.
- Het beleidskader hoofdstuk 3 van de toelichting is geactualiseerd, waarbij in de Ladder voor duurzame verstedelijking een aanvullende onderbouwing wordt gegeven ten aanzien van de vraag naar woningen.
- Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullende bezonningsstudie gemaakt. Deze studie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

Verbeelding

- Het maximale bouwvolume is gedetailleerder vastgelegd op de verbeelding / plankaart van het wijzigingsplan.

Vaststellingsbesluit / regeling

De regeling die bepaald dat balkons buiten het bouwvlak mogelijk zijn wordt met dit wijzigingsplan buiten werking gesteld. Hierdoor zijn balkons alleen binnen het bouwvlak mogelijk. Onder het kopje **Besluit** is de volgende zinsnede opgenomen:

, waarbij het bepaalde in Artikel 3 (Bouwmogelijkheden) onder lid 4 (overschrijding bouwgrenzen) van het bestemmingsplan Slikkerveen, voor zover het betrekking heeft op balkons, niet van toepassing is.

B Ambtshalve is het plan op onderstaande manier gewijzigd:

Verbeelding

- De bestemming Woondoeleinden is in het geheel circa 2 meter verschoven richting de Prinsenstraat. De afstand van het appartementengebouw tot de Reijerweg is hierdoor circa 2 meter vergoot ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De afstand van de bestemming Woondoeleinden ten opzichte van de Graaf van Hoornestraat is ongewijzigd. Dit betreft een correctie van het per abuis verkeerd ingetekende bestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststellingsbesluit

- In het vaststellingsbesluit is aangegeven dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is door toevoeging van onderstaande zinsneden:

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald.

- Hiernaast is aangegeven dat Crisis- en herstelwet van toepassing is door toevoeging van de zinsnede:

gelet op de Crisis- en herstelwet, in het bijzonder artikel 1.1, lid 1, sub a, juncto bijlage I, artikel 3.1;.

BIJLAGE ZIENSWIJZEN

- 1A Graaf van Hoornestraat 4, 2 oktober 2014 (103116)
- 1B Graaf van Hoornestraat 4, 21 oktober 2014 (104238)
- 2 Graaf van Hoornestraat 6 (104964)
- 3 Graaf van Hoornestraat 8 (102486)
- 4A Graaf van Hoornestraat 10, 2 oktober 2014 (103115)
- 4B Graaf van Hoornestraat 10, 13 oktober 2014 (100597)
- 5 Prinsenstraat 39 (103117)
- 6 Prinsenstraat 41 (103118)
- 7 Prinsenstraat 43 (103119)
- 8 Prinsenstraat 45 (103120)
- 9 Prinsenstraat 61 (103121)
- 10 Prinsenstraat 63 (103122)
- 11 Prinsenstraat 79 (103123)
- 12 Prinsenstraat 89 (103124)
- 13 Reijerweg 68 (103158)
- 14 Reijerweg 70 (103157)
- 15 Reijerweg 72 (103156)
- 16 Reijerweg 74 (103155)
- 17 Reijerweg 76 (103154)
- 18 Reijerweg 78 (103138)
- 19 Reijerweg 80, 103153
- 20 Reijerweg 88 (103137)
- 21 Reijerweg 92 (103136)
- 22 Reijerweg 94 (103135)
- 23 Reijerweg 96 (103170)
- 24 Reijerweg 98 (103150)
- 25 Reijerweg 104 (103151)
- 26 Reijerweg 106 (103152)
- 27 Reijerweg 110 (103165)
- 28 Reijerweg 112 (103164)
- 29 Reijerweg 114 (103163)
- 30 Reijerweg 116 (103162)
- 31 Reijerweg 120 (103161)
- 32 Reijerweg 124 (103160)
- 33 Reijerweg 126 (104716)
- 34 Reijerweg 130 (103159)
- 35 Reijerweg 132 (103167)
- 36 Reijerweg 134 (103166)
- 37 Reijerweg 140 (103142)
- 38 Reijerweg 142 (103143)
- 39 Reijerweg 144 (103144)
- 40 Reijerweg 146 (103145)
- 41 Reijerweg 148 (103146)
- 42 Reijerweg 150 (103147)
- 43 Reijerweg 152 (103148)
- 44 Reijerweg 154 (103149)
- 45 Reijerweg 156 (103169)

- 46 Reijerweg 158, 105325)
- 47 Reijerweg 160 (103168)
- 48 Vivaldistraat 61 (103134)
- 49 Vivaldistraat 83, 105326)
- 50 Vivaldistraat 87 (103133)
- 51 Vivaldistraat 107 (103132)
- 52 Vivaldistraat 109 (103131)
- 53 Vivaldistraat 111 (103130)
- 54 Vivaldistraat 113 (103129)
- 55 Vivaldistraat 133 (103128)
- 56 Vivaldistraat 135 (103127)
- 57 Vivaldistraat 137 (103126)
- 58 Vivaldistraat 139 (103125)
- 59 Stichting 3 primair (102813)

Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.
Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadlun aan te vullen of te wijzigen.

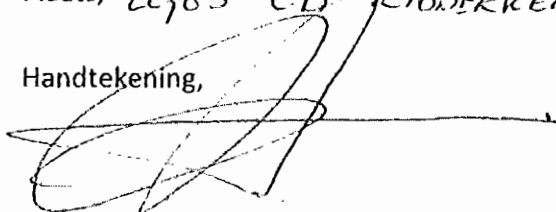
Hoogachtend,

Naam: W.A. VERVEST

Adres: GRAAF VAN HOORNESTRAAT 4

Plaats, 20383 CD RIDDERKERK

Handtekening,



113

1042308

College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Ridderkerk
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

21 OKT. 2014

R

Betreft: Ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat
(4e wijziging bestemmingsplan Slikkerveer)

Ridderkerk, 16 oktober 2014

Geacht College,

Ik heb kennisgenomen van uw conceptbesluiten met betrekking tot uw voornemen om het bestemmingsplan voor het perceel van Hoornestraat tussen Reijerweg en Prinsenstraat te wijzigen. Hierin stelt u dat de bestemming bedrijfsdoeleinden kan worden gewijzigd in de bestemming woondoeleinden, met het voornemen om de bouw van een appartementen gebouw in 5 bouwlagen (23 appartementen) met parkeervoorzieningen te realiseren.

Ik ben het om de volgende redenen niet met dit voornemen eens:

- Het plan heeft een geheel eigen architectuur welke niet past in huidige omgeving.
De architectuur van het appartementencomplex past niet in het dorps karakter van de wijk Slikkerveer. De uitstraling van nieuwbouw bij vervanging van bestaande bouw zou moeten passen in het dorps karakter. Bij voorkeur sluit nieuwbouw aan op de jaren 50-bebouwing.
- Plan 4 jaargetijden is destijds al ruimer opgezet dan is bedoeld.
Het plan 4-jaargetijden met name aan de Reijerweg is destijds gepland met minder woningen. In een gebogen bebouwingswand zouden woningen gerealiseerd worden in 4 bouwlagen, ter plaatse van het garagebedrijf werd een bebouwingsaccent tot 6 bouwlagen voorgesteld. Uiteindelijk is het plan 4-jaargetijden gerealiseerd met 3 woontorens en méér woningen in méér bouwlagen, waarin al ruimschoots is voorzien in seniorenwoningen.

In een Gemeentelijke reactie is gesteld dat in dit kader vijf lagen waarbij de bovenste laag terugliggend wordt uitgevoerd passend zou zijn voor het appartementengebouw. Dit is verder niet onderbouwd of gemotiveerd en zou dus zomaar vier of drie lagen kunnen zijn.

- Door toename verkeer is verkeersveiligheid in geding.
De huidige infrastructuur van wegen zijn niet afgestemd op toename van verkeer. Met name de Prinsenstraat en Graaf van Hoornestraat zijn niet bestand tegen verdere toename en geluidsoverlast van verkeer. Tegemoetkomend verkeer kan elkaar in deze straten niet fatsoenlijk passeren. Het verplaatsen van Reijerweg naar Prinsenstraat, waar de toekomstige garage entree van het appartementencomplex gepland staat zal de

toename van verkeer vergroten. Met name door de nieuwbouw en schaalvergroting van OBS de Reijer zal de verkeersveiligheid op piektijden in het geding zijn en het gevoel van onveiligheid vergroten. Verschillende malen is inmiddels gebleken dat deze toename van verkeer met regelmaat leidt tot chaotische situaties.

Wat denkt u te gaan doen aan deze toename van verkeersoverlast en hoe en op welke manier is of wordt hier onderzoek naar gedaan.

- Parkeergelegenheid nu en voor de toekomst niet toereikend.

De huidige infrastructuur geeft een dermate beperking dat met de toename van het aantal voertuigen per woning, waarbij nu is bepaald dat 1.8 parkeerplaats per woning voldoende is, de parkeergelegenheid in de wijk nu al structureel overbezet is. Met name de Prinsenstraat en Brederodestraat zijn dermate overbelast dat voertuigen uitwijken naar parkeergelegenheid in Graaf van Hoornestraat en Prinsenstraat t.h.v. de gestapelde woningbouw.

Wat denkt de Gemeente beleidsmatig te kunnen gaan doen om parkeergelegenheid beheersbaar te houden in huidige woonwijk in context tot de voorgenomen plannen.

- Het verdwijnen van bestaande groenvoorzieningen.

Ondanks het braakliggende terrein is de groenvoorziening in ruime mate aanwezig waarbij de omliggende bebouwing aan het zicht wordt onttrokken.

In het huidige plan is geen plaats meer voor groenvoorziening en zal de bebouwing versus groenvoorziening in dit gedeelte van de wijk niet meer in verhouding staan.

In Gemeentelijke reactie wordt gesteld dat er geen groenvoorziening aanwezig is. Graag zie ik gemotiveerd waarom huidige begroeiing niet gedocumenteerd staat en/of hier sprake is van wildgroei of achterstallig onderhoud van de nu reeds aanwezige groenvoorziening. Met name voor de aanwezige bomen zal een kapvergunning moeten worden aangevraagd.

- Bezonningsstudie

Het appartementencomplex zal veel zonlicht wegnemen. De zon heeft een continue invloed op ons welzijn, onze ruimtebeleving, ons humor en niet te vergeten onze gezondheid. De bezonningsstudie is niet representatief en in opdracht van architect / aannemer uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de minimale effecten in beeld gebracht.

In de Gemeentelijke reactie is genoemd dat als referentie in de bezonningsstudie richtlijnen voor bezonning die door o.a. TNO worden toegepast zijn gehanteerd. In dit voorkomende geval is alleen de zogenaamde "lichte" norm beschreven, echter is niets vermeld omtrent de "strengere" norm. De conclusie en het gegeven antwoord is onvolledig en niet gebaseerd op feiten.

Hoe gaat de Gemeente Ridderkerk om met lokaal gezondheidsbeleid, vindt de Gemeente het belangrijk om de gezondheid van haar inwoners te beschermen en te verbeteren!

"Schaduw is leuk als je er zelf maar controle over uit kunt uitoefenen"

- Waardevermindering omliggende percelen met minus 30.000 euro.
Verkoop van gelijkwaardige woning aan de Reijerweg heeft aangetoond dat woningen aan de Graaf van Hoornestraat met minus 30.000 euro in waarde zal verminderen. Ook de nieuwbouw c.q. schaalvergroting van OBS de Reijer en daaraan gerelateerde en inmiddels geconstateerde (geluids)hinder zal hier debet aan zijn.

Naar aanleiding van de Gemeentelijke reactie inzake dat men niet verwacht dat er een noemenswaardige daling van de waarde plaatsvindt is deze reactie gebaseerd op een aanname en hier geen gedegen onderzoek naar gedaan. De stimulans om door omwonenden een bezwaarschrift in te dienen tegen de voor nu en in de toekomst bepaalde WOZ waarde zal toenemen en extra inkomstenderving en werkbelasting geven binnen de Gemeente.

- Toepassing doelgroep woningen niet haalbaar i.v.m. hoogte aanschafprijs.
De beoogde bouwontwikkeling in dit plangebied is gericht op woningen voor een oudere doelgroep. Er wordt gesteld dat appartementen in het middel dure segment vallen. Prijzen vanaf 225.000 euro tot 450.000 euro. De gestelde doorstroming van senioren naar deze woningen is niet reëel en strookt derhalve niet met het in Ridderkerk gehouden woonwensonderzoek en de structuurvisie van de Gemeente.
- De verhouding hoogbouw staat niet in verhouding met laagbouw.
Volgens het toetsingsdocument Wijkoverleg Slikkerveer van 1 augustus 2008 paragraaf 'Wonen' staat vermeld dat hoogbouw (boven 10 meter, de hoogte van een forse villa of eengezinswoning) slechts toegestaan in het centrum (rond Dillenburgplein) of op het landmark Drierivierenpunt. Overige hoogbouw of vervanging van bestaande bouw alleen indien inpasbaar in sfeer en omgeving.

Ik verzoek u derhalve om het voorgestelde ontwerp-wijzigingsplan te herzien c.q. te wijzigen in een voor omwonenden acceptabel plan. Tevens behoud ik mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,



A.L. Vervest de Goeij
Graaf van Hoornestraat 4
2983 CD RIDDERKERK
tel.: 0180-416365
e-mail: alvervest@online.nl

Hugo Alefs

Van: mw. S. Bouterse <Bouterse@TilburgMolendijk.nl>
Verzonden: donderdag 23 oktober 2014 13:03
Aan: Hugo Alefs
Onderwerp: zienswijze Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat 4e wijziging Bestemmingsplan Slikkerveer

Urgentie: Hoog

Vooruit per e-mail: h.alefs@ridderkerk.nl

Gemeente Ridderkerk
College van B&W
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK

reg. mr.

23 OKT. 2014

gem. R/

Ridderkerk, 23 oktober 2014
Betreft: zienswijze Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat 4^e wijziging Bestemmingsplan Slikkerveer
E-mail: sharons.bouterse@hotmail.com

Geachte college,

Bij dezen maken ondergetekenden hun zienswijze kenbaar over het 4^e wijziging Bestemmingsplan Slikkerveer.

Woningbouw

De gemeente geeft aan dat er in Ridderkerk behoefte is aan zowel seniorenwoningen als woningen voor andere doelgroepen. Waarom de gemeente ervoor kiest om juist op deze locatie seniorenwoningen te realiseren is ons een raadsel.

Allereerst is de wijk Slikkerveer door de realisatie van het appartementencomplex "de Vier Jaargetijden" reeds voorzien van seniorenwoningen, aangezien het uiteindelijk is gerealiseerd met meer woningen in meer woonlagen. De vraag rijst dus waarom de wijk Slikkerveer opnieuw in aanmerking komt voor een seniorencomplex.

Ten tweede is het zo dat het gebouw dan pal naast een openbare basisschool komt te staan, tegenover een speeltuin en nabij twee scholen voor het voortgezet onderwijs. De kinderen spelen buiten, het speeltuintje is altijd bemand, scholieren die door de wijk lopen richting Dilleburgplein, een senior zit daar volgens ons toch niet op te wachten. En wij kunnen allemaal raden hoe dit dan uitpakt. De politie zal vaker gebeld worden met de mededeling dat sprake is van overlast. Dit leidt niet tot een bezuiniging bij de politie, hoewel dit juist wel de bedoeling is. De politie zal het niet op prijs stellen om steeds voor een wisselwasje te moeten opdraven, omdat er weer een senior klaagt over lawaai. Logischerwijs rijmt het ook niet met elkaar, een basisschool en een seniorencomplex pal naast elkaar.

Tenslotte blijft de gemeente ook steeds de bebouwing van de Vier Jaargetijden aanhalen, dat dit plan zou aansluiten op de bebouwing van de Vier Jaargetijden, maar waar blijven de eengezinswoningen in dit verhaal? Er wordt geen rekening gehouden met het feit dat de woningen aan de Graaf van Hoornestraat laagbouw betreft. Waar is de aansluiting op deze bebouwing? De Vier Jaargetijden is, zoals reeds aangegeven, uiteindelijk gerealiseerd met meer woningen in meer woonlagen. Dit was reeds een klap in het gezicht voor veel bewoners, met name die van de eengezinswoningen. Nu dienen de bewoners van de eengezinswoningen opnieuw de klap te moeten opvangen. Het gebouw komt pal voor onze neuzen te staan. Laten we nou wel wezen, daar zit u toch ook niet op te wachten?

Het gebouw met vijf lagen blijft een aanzienlijke hoogte houden, waardoor het een enorme impact zal hebben de bewoners van de eengezinswoningen. De afstand vanaf de rijbaan tot aan de gevel van de appartementen bij de Graaf

van Hoornestraat bedraagt nog niet eens 10m, hetgeen overigens inhoudt dat niet aan de regels, zoals opgenomen in artikel 7 van het vigerende bestemmingsplan, wordt voldaan.

En feit is, zoals ook het geval was bij de Vier Jaargetijden, dat een en ander voor de belanghebbenden altijd anders/negatiever uitpakt dan gedacht. Met andere woorden: er wordt gesproken over circa, hetgeen betekent dat het nog maar de vraag is of deze afstanden daadwerkelijk worden aangehouden.

Privacy, uitzicht, bezonning

Ondanks dat de gemeente een bezonningsstudie heeft uitgevoerd, waaruit zou blijken dat er geen sprake is van een belemmering als gevolg van schaduw hinder, zijn wij niet overtuigd. Het complex zal op nog geen 10m afstand van de eengezinswoningen komen te staan. Hoe kan dan geconcludeerd worden dat er geen sprake zou zijn van belemmering? De woningen aan de Graaf van Hoornestraat zullen hoe dan ook minder daglicht en minder zon hebben dan voorheen. De zon komt namelijk op in het Oosten en de geplande bebouwing bevindt zich ten zuiden/zuidoosten van de woningen aan de Graaf van Hoornestraat met laagstaande zon in de periode buiten de zomer om. Dit betekent dat wij dan te maken hebben met een ernstige verlies aan zoninval. Zo blijkt ook uit de als bijlage 1 overgelegde bezonningsstudie. Van een doorzonwoning is dan geen sprake meer.

Tevens blijft het een feit dat onvoldoende rekening is gehouden met de privacy van de bewoners aan de Graaf van Hoornestraat. Nu zitten de bewoners nog in de voortuin en genieten, ondanks het leegstaande garagebedrijf, van het uitzicht. Het feit dat er geen mensen aan de overzijde wonen, zorgt voor een gevoel van vrijheid, privacy en veiligheid. De bestaande bebouwing bestaat slechts uit één bouwlaag. Het complex zal bestaan uit nota bene vijf bouwlagen en zal voorzien worden van uitstekende balkons op elke hoek. Het kan dan toch niet anders dan dat het uitzicht voortaan een grote muur met ramen zal zijn? Er zal dan volop inkijk zijn bij de bewoners aan de Graaf van Hoornestraat. Er wordt op deze manier veel afbreuk gedaan aan de privacy van de bewoners aan de Graaf van Hoornestraat. Een groot stuk woongenot wordt hierdoor ontnomen en dit is onacceptabel!

Parkeren

Er is reeds een tekort aan parkeerplaatsen, zodat bewoners vaak uitwijken naar de straatzijde. Er worden aan de voorzijde vijf langspaarvakken gerealiseerd. Iedereen wil graag voor de deur parkeren. Wat er straks gaat gebeuren is dat niet alleen die vijf vakken worden gebruikt, maar ook de parkeerplekken voor de deur van de bewoners van de Graaf van Hoornestraat.

Het kan toch niet zo zijn dat wij straks maar een straat verder moeten gaan parkeren na een lange dag werken? Er vallen grote parkeerproblemen te voorzien.

Tevens zal de toename van verkeer het grootst zijn bij de toekomstige entree en garage-entree van het appartementencomplex. Het gevolg hiervan is dat het gevoel van onveiligheid zal worden vergroot, daar auto's elkaar nu al niet op normale wijze kunnen passeren. Nu dat de garage-entree gewijzigd is naar de Prinsenstraat, is dat naast de ingang van de school. Tijdens het brengen en halen van de schoolgaande kinderen is het reeds chaos op de Prinsenstraat en ontstaan er vaak gevaarlijke situaties. Hoe denkt de gemeente dat dit straks dan wel niet zal zijn als een garage-entree ernaast komt te staan?

Waardevermindering woningen

De eengezinswoningen aan de Graaf van Hoornestraat zullen drastisch in waarde dalen. Wie wil er nou pal tegenover een seniorencomplex, op nog geen 10m afstand, wonen, waarbij sprake is van een uitzicht op een muur, weinig zon en drukte van jewelste?

Onevenwichtige belangenafweging

De wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid en geen verplichting, hetgeen inhoudt dat er voldoende gemotiveerd moet zijn en een belangenafweging moet plaatsvinden. Ondergetekenden blijven van mening dat de Gemeente Ridderkerk handelt in strijd met artikel 3:4 lid 1 en 2 AWB. De nadelige gevolgen voor de belanghebbenden aan de Graaf van Hoornestraat zijn onevenredig tot de in het ontwerp te dienen doelen. Dit illustreert andermaal het ontbreken van een gedegen afweging. Nergens in het ontwerp blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen voor belanghebbenden, waardebepaling van de huizen, eventuele schade door o.a. heien, zwaar verkeer etc. De Gemeente Ridderkerk handelt derhalve in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Rechtszekerheidsbeginsel

Tevens handelt de Gemeente Ridderkerk in strijd met het ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur, het rechtszekerheidsbeginsel. Belanghebbenden hebben het recht om te weten waar zij aan toe zijn. Ondergetekenden hebben het huis aan de Graaf van Hoornestraat 6 gekocht op basis van de informatie die toentertijd bekend was, en niet op basis van eventuele grote wijzigingen in de toekomst. Indien ondergetekenden op de hoogte waren dat in de toekomst (heden) zulke grote wijzigingen zouden plaatsvinden, zouden ondergetekenden het huis aan de Graaf van Hoornestraat niet gekocht hebben. Deze wijziging hadden ondergetekenden ook niet kunnen zien aankomen, daar er reeds sprake is geweest van een grote wijziging van het bestemmingsplan in 2006.

Tevens zijn ondergetekenden/belanghebbenden niet volledig op de hoogte van de gevolgen van de bouw van het complex. Er bestaat nog zoveel onduidelijkheid en onzekerheid met betrekking tot de gevolgen van de bouw. Bovenstaande illustreert dat de Gemeente Ridderkerk niet heeft gehandeld met inachtneming van het rechtszekerheidsbeginsel.

Planschade

Hetgeen opvalt, is dat de gemeente met geen woord rept over eventuele schade aan woningen door realisatie van het complex, terwijl dit toch echt een onderdeel is waar bewoners zich druk om maken.

Het zal toch niet zo gaan als in de Gemeente Uithoorn, dat ook onze woningen straks onbewoonbaar worden verklaard door verzakking of iets dergelijks en de gemeente doodleuk aangeeft niets te kunnen doen. Dan heb je niet alleen geen woning meer en sta je met je kinderen op straat, maar dan zit je ook nog eens met een hypotheekschuld.

Bovenstaande is weliswaar sarcastisch bedoeld, maar wel de realiteit. Realisatie van zo'n complex op nog geen 10m afstand van de eengezinswoningen is toch vragen om problemen? Pas nadat het complex er eenmaal staat, is de schade bekend en is het nog maar de vraag of de gemeente de aansprakelijkheid zal erkennen en het verzoek tot planschade gegrond zal verklaren. Wij verzoeken u dan ook ten eerste hiermee rekening te houden.

Ondergetekenden willen benadrukken dat zij bebouwing aan de overkant uiteraard niet kunnen tegenhouden, maar een appartementencomplex van maar liefst vijf verdiepingen is gewoonweg veel te hoog.

Met inachtneming van het bovenstaande verzoeken wij u dan ook dringend aandacht te besteden aan de voor ons zeer onwenselijke situatie bij realisatie van zo'n complex, onze belangen mee te wegen en het plan gewijzigd vast te stellen zodanig dat aan de bezwaren tegemoet gekomen worden.

Wij behouden ons het recht voor onze zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Hoogachtend,

Familie Hofmans
Graaf van Hoornestraat 6
2983 CD Ridderkerk
Tel.: 06-42735711



Stichting SUR Organisatie
Assen

102486

17 OKT. 2014

gem.

AANGETEKEND

Gemeente Ridderkerk
t.a.v. College van B&W
Koningsplein 1
2981 EA Ridderkerk

Onze referentie :294/10331319
Behandeld door :Dhr. G.J. Hingstman
Doorkiesnummer :0592-382039
Faxnummer :0592-382598
E-mail :g.hingstman@sur.nl

Assen, 15 oktober 2014

Betreft: Zienswijze

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten de heer A.F.P. Kooiman en mevrouw Y. Lodder woonachtig aan de Graaf van Hoornestraat 8 (2983 CD) te Ridderkerk, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het door uw college ter inzage gelegde Ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat (4^e wijziging bestemmingsplan Slikkerveer). Cliënten voelen zich genoodzaakt tot het indienen van een zienswijze omdat het plan hun woon- en leefklimaat in negatieve zin zal beïnvloeden. Er komt hoge bebouwing op korte afstand van de woning op een plek die voorheen werd gekenmerkt door laagbouw. Ter verdere verduidelijking wensen cliënten u op de volgende zaken te wijzen.

Privacy

Cliënten constateren dat de bouw van de appartementen leidt tot een vermindering van privacy. Waar eerst enkele garageboxen stonden met een geringe bouwhoogte zullen straks mensen wonen. Dit wonen vindt bovendien plaats op meerdere bouwlagen. Cliënten zijn van mening dat dit een te grote inbreuk pleegt op hun privacy. Let wel, er kan straks vanaf grotere hoogte op het perceel en in de woning van cliënten worden gekeken. Binnen het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met deze voor cliënten vervelende omstandigheid. Cliënten verzoeken u het bouwplan hier op aan te passen zodat de privacy wel in voldoende mate wordt gewaarborgd.

Parkeren

Cliënten wijzen er op dat er in de huidige situatie reeds parkeerproblemen zijn voor en in de nabijheid van de woning. Deze problemen zullen naar mening van cliënten als gevolg van het plan verder toenemen. De hoofdingang van het appartement is gelegen aan de voorzijde van de woning van cliënten waardoor veel bezoekers van de appartementen in de straat zullen parkeren. Cliënten zijn van mening dat met deze omstandigheid onvoldoende rekening is gehouden binnen het plan en willen u vragen om hier een oplossing voor te vinden. Zij vrezen straks grote moeite te hebben een parkeerplek voor de eigen auto te vinden.

Veiligheid schoolkinderen

Op de tekening is te zien dat de uitrit van de parkeervoorziening aan de Prinsenstraat ligt. Cliënten wijzen er op dat er veel schoolgaande kinderen langs deze weg gaan en vragen zich af of de uitrit voldoende veilig is. Hierover krijgen zij binnen de ter inzage liggende stukken geen duidelijkheid. Zij verzoeken u dan ook hierover alsnog duidelijkheid te bieden.

Planschade

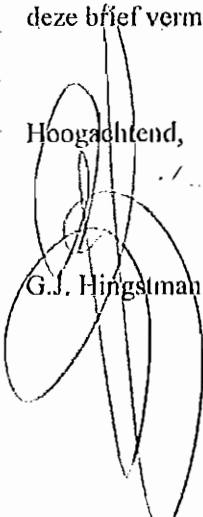
Zoals al aangegeven menen cliënten dat het bouwplan leidt tot een negatieve wijziging in hun woon- en leefklimaat. Er treedt een ernstige vermindering van privacy op en ook een belangrijk deel van het licht en zicht gaat verloren. Cliënten wijzen u er nu reeds op dat zij bij het ongewijzigd doorgaan van plannen overwegen een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen. Zij vragen u gelet hierop of met deze planschadekosten rekening is gehouden binnen de financiële verantwoording van het plan.

Conclusie

- Cliënten zijn blij met de aanpassingen die u binnen het plan reeds heeft verricht maar menen dat zij ook door het huidige plan in een veel nadeligere woonsituatie zullen gaan verkeren. Dat is reeds uitgelegd in het bovenstaande. Zij verzoeken u dan ook aanpassingen te doen aan het plan op de genoemde onderdelen zodat het woon- en leefklimaat van cliënten voldoende wordt gewaarborgd.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u mij die stellen via het bovenaan deze brief vermelde telefoonnummer of e-mailadres. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,


G.J. Hingstman

4A

103115

Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.
Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveen is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

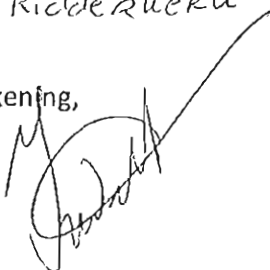
E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: I. Witter
Adres: Graaf van Hoornestraat 10
Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



A.M. Witter-Ried

4B

College van burgemeester en wethouders
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Betreft: zienswijze ontwerp-wijzigingsplan Graaf van Hoornestraat/ Reijerweg

Ridderkerk, 13 oktober 2014

Geacht college,

De gemeente Ridderkerk heeft opnieuw een wijzigingsplan Reijerweg-Van Hoornestraat gepresenteerd. Dit plan heeft betrekking op het perceel van de voormalige garage op de hoek Reijerweg- Graaf van Hoornestraat. Middels deze zienswijze wil ik mijn bezwaren onder uw aandacht brengen. Ik verwacht van u een inhoudelijke reactie en het op gepaste wijze wegen van de belangen van de buurt. Het is heel duidelijk dat er geen enkel draagvlak voor dit plan in de buurt bestaat. Dit is gebleken tijdens bijeenkomsten, maar hoort u ook als u uw oor te luister legt bij omwonenden.

Deze zienswijze geldt als aanvulling op de door mij ingediende zienswijze gedateerd 2 oktober 2014.

Hieronder geef ik mijn bezwaren weer.

a. Bouwhoogte

Het ontwerp heeft een bouwhoogte van ca. 15,5 meter, waarmee de hoogte aldus de planmaker aansluit op de recentelijk ten westen van het plangebied gerealiseerde bebouwing.¹

Voorbij gegaan wordt aan het feit dat de bewoners van de Reijerweg daarmee recht tegen een woonblok gaan aankijken, ook wordt geen rekening gehouden met het feit dat aan de Graaf van Hoornestraat laagbouw staat. De aansluiting op deze bebouwing wordt ten enenmale gemist. De gemeente doet alsof een gebaar (t.a.v. aanpassing bouwhoogte) gemaakt wordt naar de omwonenden. Het is natuurlijk maar van welke kant je het bekijkt. De gemeente redeneert van boven naar beneden, wij als omwonenden redeneren van beneden naar boven.

b. Uitzicht

De ruimtelijke/ visueel en milieutechnische situatie bij het voormalige autobedrijf mag dan wel ongewenst zijn, maar voor ons geldt dat wij altijd tegen bomen en struikgewas hebben aangekeken. Daarbij betrof de bestaande bebouwing slechts 1 bouwlaag, zodat er ten allen tijde vrij uitzicht was. Met het voorgestelde plan verdwijnt de groenstrook en belangrijker nog ons uitzicht. Het enige wat wij straks uit onze woonkamer zien is een massief woonblok. De gemeente doet voorkomen alsof we blij moeten zijn dat er aan een onwenselijke situatie een einde komt. Wij begrijpen best dat de huidige situatie geen schoonheidsprijs verdient, maar vanuit onze woning kijken we naar een groenstrook en daarboven vrij uitzicht. Beide zal straks verdwenen zijn en plaatsmaken voor steen en drukte. Om een indruk te geven van het huidige uitzicht vanuit onze woonkamer voeg ik een bijlage met foto's bij deze zienswijze.

c. Privacy

De Graaf van Hoornestraat werd altijd gekenmerkt door rust en gemoedelijkheid. Het feit dat er geen mensen aan de overzijde woonden, zorgde voor een gevoel van vrijheid en privacy. Met het voorgestelde plan komt er recht tegenover onze voordeur de entree van de 23 appartementen. Daarbij wordt er vanuit de geplande woningen en vanaf de balkons in onze woning gekeken.

d. Zon

Vanaf de middag hebben wij de zon aan de voorzijde van de woning. Met de voorgestelde bouwhoogte laat een eenvoudige meting zien dat wij de zon in onze woonkamer missen van het najaar tot en met het voorjaar. Onze woning komt letterlijk in de schaduw te staan van het appartementengebouw. In het wijzigingsplan wordt aangegeven dat uit de tekeningen zou blijken dat er geen sprake is van een belemmering als gevolg van

¹ Wijzigingsplan blz. 7

schaduwinder. Dit is absoluut onjuist. Vanaf ca. 15.00 uur zijn wij de 'winterzon' van najaar tot voorjaar in onze woonkamer kwijt. Naast de sfeer die deze zon schept in de woonkamer, scheelt de warmte in huis die wij van deze zon ontvangen ook altijd aanzienlijk in de stookkosten.

e. Waarde van de woning

Bovenstaande punten maken duidelijk dat de verkoopwaarde van onze woning aanzienlijk zal dalen. Het zal minder aantrekkelijk worden om onze woning te kopen.

f. Draagvlak

Tijdens eerdere bijeenkomsten, uit vele zienswijzen en ingezonden brieven, alsmede geluiden in de wijk blijkt dat er geen draagvlak bestaat voor het realiseren van een dergelijk gebouw. Dit is opmerkelijk, aangezien iedereen toch wel van de garage af wil. De reden is dat een dergelijk massief gebouw niet past op een dergelijk klein perceel tussen voornamelijk hogere bebouwing. Niemand van de omwonenden heeft op zich bezwaar tegen bebouwing of woningbouw, maar woningbouw op deze wijze tast het woonklimaat van de buurt ernstig aan. Het is voor mij onbegrijpelijk dat een college hierin wil meegaan. Er zijn nog andere plaatsen in de gemeente aan te wijzen waar een dergelijk gebouw beter past dan op het kleine perceel bij onze voordeur.

g. Verkeersveiligheid

Alle berekeningen van parkeerplaatsen en dergelijke ten spijt, de komst van het appartementencomplex maakt de verkeerssituatie onveiliger voor de buurt en vooral voor onze kinderen. Sinds de realisatie van de MFA De Reijer is het tijdens schooltijden al een gaan en komen van fietsers en auto's en is het aanmerkelijk drukker geworden in onze straat. Door de komst van het appartementengebouw zal dit negatieve effect versterkt worden.

h. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Bij een eerdere toetsing aan de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Slikkerveer bleek dat de eerste projectontwikkelaar op alle gebieden het maximale wil benutten (30 woningen, 20 meter hoog). Hier is inmiddels een aanpassing gedaan, maar zoals reeds eerder gezegd wordt er geredeneerd vanaf 20 meter. Er is nog geen besluit genomen, we kunnen nog alle kanten op. Luister alstublieft 'gewoon' naar de geluiden uit de buurt en plan laagbouw in dit perceel. Of weegt prestige, zakelijk of financieel belang zwaarder dan het belang van uw inwoners?

Ten slotte

Het zal u duidelijk zijn dat wij ernstig bezwaar maken tegen het voorgestelde plan. Ik verwacht dat het gemeentebestuur zal zorgen voor een gepaste en passende ontwikkeling in onze buurt. Ik ben zeker geen principiële tegenstander van hoogbouw, maar wel op deze locatie.

Vooraf vraag ik uw aandacht voor de zeer onwenselijke situatie bij realisering van dit plan voor ons als bewoners van de Graaf van Hoornestraat. Ik vraag u dringend onze belangen mee te wegen en tot een andere invulling van dit perceel te komen, wat de leefbaarheid van de buurt ten goede komt.

Hoogachtend,



I. Witter

Graaf van Hoornestraat 10

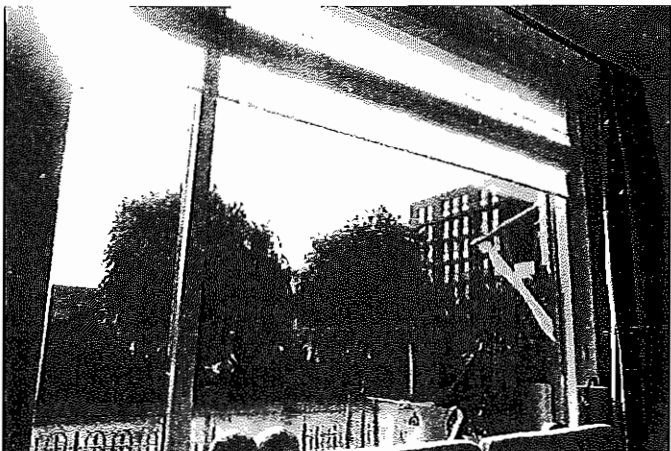
2983 CD Ridderkerk

e-mail: i.witter@kliksafe.nl

Bijlage.

Huidig uitzicht vanuit de woning Graaf van Hoornestraat 10.

De woning ligt recht tegenover de geplande ingang van het appartementencomplex.



5

103117

Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveen is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIIKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

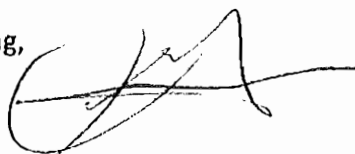
Hoogachtend,

Naam: K. v. d. Meer

Adres: Prinssestr. 39

Plaats, Ridderkerk - Slikkerveen

Handtekening,



Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: Jan. Manster

Adres: Prinsenstraat 41

Plaats: Ridderkerk

Handtekening,



7

103119

Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIIKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Plaats,

Handtekening,

Urenek M.
Prinsenvstraat 43
Ridderkerk


Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Plaats,

Handtekening,

L. v. Groningen
P. Tindeksstraat 48
2903 CH Ridderkerk
L. v. Groningen.

Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveen is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: J. van Sintmaarensdijk v. Beek

Adres: Prins en str. 61

Plaats, Ridderkerk.

Handtekening,

J. van Sintmaarensdijk

Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: Ronald Rietbroek
Adres: Prinsensstraat 63
Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveen is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huls aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

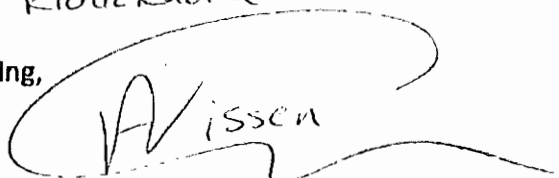
E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervulling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: Rianne Vissen
Adres: Painsenstraat 79
Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveen is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

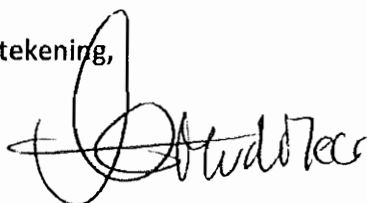
Hoogachtend,

Naam: M. van der Meer

Adres: Prinsstraat 89

Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: N. Rietveld - Hevelman

Adres: Reijerweg 68

Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



14

103157

Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: *H. van der Spek*
Adres: *Reijerweg 70*
Plaats: *Ridderkerk*

Handtekening,



Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

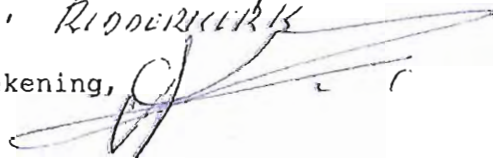
Naam:

Adres:

Plaats,

Handtekening,

J. J. W. A. C.
Reijerweg 72
Ridderkerk



Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: Mw A. J. G. Zaal

Adres: Reijerweg 74

Plaats, 2303 AT Slikkerveer.

Handtekening,



17

108154

Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

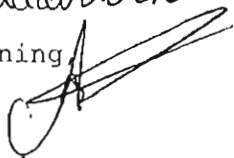
Hoogachtend,

Naam: A.v. Hasselt.

Adres: Reijerweg 76

Plaats: Ridderkerk. 2983. AR

Handtekening



Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiernede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op Inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

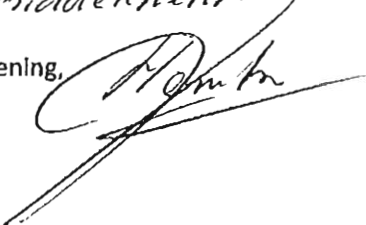
Naam:

Adres:

Plaats:

H. Gennitse
Boijenweg 78
Ridderkerk

Handtekening,



Ridderkerk, 7-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

De bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer kunnen als volgt worden samengevat:

1: In de 4^e wijziging gaat men uit van de as Oost / West en stelt men dat de voorgestelde bouwhoogte aansluit aan de recentelijke ten Westen van het plangebied gerealiseerde bebouwing. Hiermee wordt waarschijnlijk het complex de Vier jaargetijden bedoeld.

Als men de as Oost / West doortrekt en aan de Westzijde van het complex de Vier jaargetijden en de relatie tussen de hoogbouw en al bestaande bebouwing in ogenschouw neemt valt meteen op dat de gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing tweemaal de bouwhoogte bedraagt.

Deze belangrijke relatie wordt in het plan gemist, hier dient men (*gezien het feit dat deze relatie op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer aanwezig is*) rekening mee te houden in verband met het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg gelegen woningen.

2: In de 4e wijziging is te weinig aandacht geschonken aan de participatie van de burgers van Slikkerveer, vooral aan het door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER opgestelde toetsingsdocument (*huis aan huis verspreid*).

Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt.

Nota bene: Op het landmark Drie Rivierenpunt is hoogbouw mogelijk zonder een bestemmingsplan wijziging echter er blijkt geen behoefte te bestaan voor appartementen wat blijkt uit leegstand op diverse locaties en het afblazen van de bouw van appartementen op diverse locaties in Ridderkerk zoals onlangs in Bolnes.

3: Ook senioren hebben behoefte aan grondgebonden woningen waarbij de Marijkestraat en de Ambachtshof als voorbeeld kunnen worden genomen, hieraan wordt in dit plan totaal voorbij gegaan.

Waarom appartementen bouwen op een locatie waar ook grondgebonden woningen zijn toegestaan.

4: In de 4e wijziging gaat men uit van de as Oost / West, wanneer je ook de as Noord / Zuid in ogenschouw neemt dan is duidelijk dat de voorgestelde bouwhoogte niet aansluit aan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

Ridderkerk, 7-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: Ontwerp wijzigingsplan Reijerweg-van Hoornestraat projectnummer:
05700.14923.00

Vervolg.

5: Volgens het wijzigingsplan gaat men uit van appartementen in het middeldure segment, om doorstroming te bevorderen.

Bij andere projecten is gebleken dat de gewenste doorstroming op deze manier niet op gang komt, daarom dient er eerst grondig te worden onderzocht, en de feiten van het onderzoek in de openbaarheid te worden gebracht, of het in het wijzigingsplan Reijerweg-van Hoornestraat genoemde bouwplan doorstroming bevordert.

Uit onlangs gehouden landelijk onderzoek blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen voor doorstroming is achterhaald.

Deze nieuwe gegevens dienen te worden meegenomen.

6: De leeftijdsopbouw van bewoners van de Vier Jaargetijden valt in de categorie vergrijzing, dit in ogenschouw nemende samen met de roep om starterswoningen roept de vraag op of er is onderzocht wat de haalbaarheid is van starterswoningen gecombineerd met woningen voor ouderen tegen een betaalbare prijs.

Dit mede gezien in het kader om een gedifferentieerde leeftijdsopbouw in dit gedeelte van de wijk Slikkerveer te bewerkstelligen.

7: Het College van B&W kan gebruik maken van haar wijzigingsbevoegdheid om van gronden die zijn aangeduid met "gebied wijzigingsgebied II" te wijzigen naar de bestemming Woondoeleinden, Tuinen, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen, maar kan ook de bestemming Bedrijfsdoeleinden in stand houden.

Hierbij valt dan te denken aan bedrijven in de dienstverlenende sector, over deze mogelijkheid is niets terug te vinden, een haalbaarheidsonderzoek is niet uitgevoerd.

8: De voorgestelde bouwhoogte zal het uitzicht van diverse omwonende ontnemen.

Dit is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, er dient hier terdege rekening mee te worden gehouden.

Ridderkerk, 7-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: Ontwerp wijzigingsplan Reijerweg-van Hoornestraat projectnummer:
05700.14923.00

Vervolg.

9: Indien de voorgestelde bouwhoogte (5 woonlagen + verdiepte parkeergarage) enkel en alleen door financiële reden is ingegeven roept dit de vraag op in hoeverre de vermeende vervuilde grond vervuild is (wat een belangrijke kostenpost is voor de eventuele ontwikkelaar), gedegen onderzoek zal eerst nodig zijn om dit te bepalen.

Tevens roept dit de vraag op hoe het zover heeft kunnen komen dat de grond vervuild is, door de houder van het garagebedrijf of door gedogen van de Gemeente Ridderkerk, in het laatste geval is het wenselijk dat de Gemeente Ridderkerk de kosten voor sanering op zich neemt waardoor de voorgenomen bouwhoogte kan worden gereduceerd.

10: Er is in de directe omgeving geen draagvlak voor bebouwing op de locatie Van Hoornestraat met een hoogte van meer dan 10 mtr.

11: Het bouwen van senioren appartementen sluit niet aan bij de behoefte van Ridderkerkse bedrijven aan hoger opgeleid personeel, grondgebonden woningen voor jonge gezinnen sluit hierop wel aan.

12: Een appartementencomplex van vijf woonlagen geeft een te hoge verdichting in dit gedeelte van de wijk.

Ondergetekende verzoekt het College nader onderzoek te verrichten alvorens de voorgestelde 4^e wijziging van het Bestemmingsplan Slikkerveer in werking te laten treden.

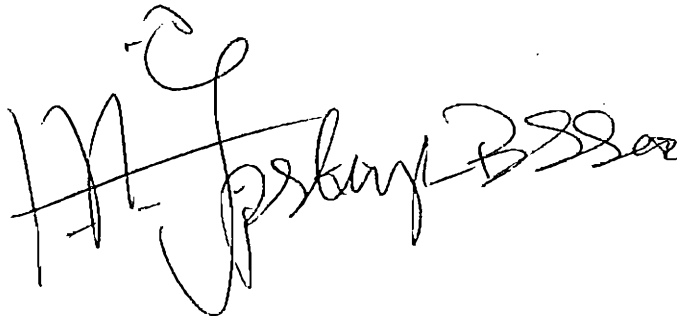
Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Mevr. M.A. Bronwasser

Reijerweg 80

2983 AT Ridderkerk

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.A. Bronwasser', is written over the printed name and address.

Ridderkerk 7 oktober 2014

Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op Inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

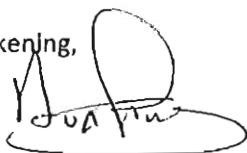
Hoogachtend,

Naam: *V. A. Lindem*

Adres: *Reijerweg 88*

Plaats, *Ridderkerk*

Handtekening,



21

103136

Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: L. Huyser

Adres: Reijerweg 92

Plaats, Ridderkerk

Handtekening, 

Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Plaats,

P. Heynen
Reijerweg 44
2983 AT Ridderkerk

Handtekening,



Ridderkerk, 19-10-2014

Aan: De Gemeenteraad van Ridderkerk alsmede B. en W. van de Gemeente Ridderkerk.

Betreft: Zienswijze dan wel bezwaar tegen project 0597.14923.00

Geachte leden van de Gemeenteraad en het College van B. en W. van Ridderkerk,

Langs deze weg maakt ondergetekende via zijn zienswijze alsmede zijn bezwaar kenbaar tegen het ontwerp wijzigingsplan omtrent de vierde wijziging "bestemmingsplan Slikkerveer".
Ik heb hiervoor de volgende redenen.

- 1: Volgens de mij bekende gegevens is het terrein, aangewezen voor project 5700.1492300, bestemd voor een bedrijven functie. De noodzaak om deze te veranderen in een andere, lees woonfunctie etc., is mijns inziens niet gewenst, omdat de demografische ontwikkeling in de gemeente Ridderkerk de noodzaak tot het creëren van een nieuw complex ten behoeve van een woonfunctie niet laat zien. Dit blijkt uit het feit dat enkele lopende en goedgekeurde projecten zijn stopgezet en niet meer zijn gerealiseerd, bijv. in Bolnes. Logisch is nu dat, voordat er sprake is van wijziging in geval van project 0597.14923.00, eerst de andere projecten zullen moeten worden gerealiseerd voor er mogelijk sprake zou kunnen zijn van continueren van de ideeën rond het project voornoemd.
- 2: Volgens de mij bekende gegevens moet het project 0597.14923.00 een logisch gevolg zijn op de reeds bestaande en goedgekeurde bestemmingsplannen betreffende Slikkerveer. Bij deze plannen wordt uitgegaan van "bouwlijnen". Dit houdt in dat de noord-zuid-as is verdeeld in een aantal zones. Deze zijn gesitueerd tussen de "hoogbouw zone Randweg-Reijerweg alsmede de hoogbouwzone langs de Ruwaardlaan-Stadhouderslaan" en daartussen laagbouw in de vorm van eens-gezins-woningen, welke naar het oosten toe, na de Stadhouderslaan gecontinueerd wordt.
- 3: In het plan wordt uitgegaan dat er sprake is van een "dorpskarakter" van Slikkerveer (zie Structuurvisie Ridderkerk 2020). Dit wordt verstoord door het nu te realiseren hoogbouw appartementencomplex in een oost-west as. Hierdoor wordt de doorzicht mogelijkheden, kenmerkend voor een dorps karakter wordt hiermee verstoord (zie 2).
- 4: Ondergetekende krijgt ten stelligste de indruk dat bij de verkoop van de grond aan een project maatschappij een aantal procedures niet geheel zijn verlopen zoals zou moeten. De grond voor het project 0597.14923.00 is afkomstig van een stichting waaronder de betreffende bedrijfsruimte vigeerde. De prijs voor de grond (ongeveer € 400.000) is afgestemd op een woonfunctie? Degene die de grond heeft gekocht heeft dit dan gedaan vanuit de visie dat de bestemming die van een woonfunctie zou zijn. Dit is op zijn minst een grote procedure fout (denk aan het spreekwoord van de beer en de huid). Van een dusdanige fout kunnen de omwonenden nooit de dupe worden.

ja

- 5: Ten opzichte van het vorige beleidsvoornemen tot bestemming van de grond is, behalve het aantal appartementen, nu 23 alsmede de bouwhoogte, niets veranderd. Nog steeds wordt het plan gebracht alsof het reeds is goedgekeurd en er op minimale punten gereageerd kan worden. Ondergetekende kan niets anders stellen dan dat wanneer er negatief over het plan geoordeeld gaat worden, het niet kan doorgaan, de bestemming ligt immers nog open en daarmee het hele plan.
- 6: Ondergetekende was zeer teleurgesteld over de wijze waarop de Gemeente, in voorgaande rondes en met name in 2010, de voorlichting en de inspraak heeft uitgevoerd. Gebrekkig is een eufemisme hiervoor. De voorlichtingsavond, overigens heeft ondergetekende toen ook gereageerd op de bestemming van de ruimte, was tendentiekus en zeer slecht geleid. Mijn opmerking over de bestemming van de grond was nergens in de verslagen terug te vinden, ook niet na mijn aanvullende mededelingen. Ik hoop dat dit nu zal veranderen.

Ik verwacht tijdig een gerectificeerde visie van de Gemeente op basis van de door ons gemaakte op- en aanmerkingen. Ik kan dan tijdig en goed geïnformeerd reageren op de aanpassingen. Voorlopig ben ik hieromtrent, op basis van de ervaringen, erg sceptisch.

Ik blijf mij het recht voorbehouden in het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op Inspraak alsmede mijn zienswijze aan te passen en/of te wijzigen.

Hoogachtend,



Drs. M.E. Impelmans, Msc MA
Reijerweg 96
2983 AT Ridderkerk

24

103186

Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: *H. Dissen-Boogert*

Adres: *Reijerweg 30*

Plaats: *Ridderkerk*

Handtekening

H. Dissen-Boogert

25
103181
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

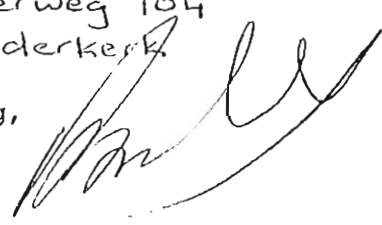
Hoogachtend,

Naam: A.B. Schell

Adres: Regerweg 104

Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: *J. van der Linden*

Adres: *Reijerweg 106*

Plaats, *2903 AT Ridderkerk*

Handtekening



27
103165
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: K. ANNEVELD

Adres: REIJERWEG 110

Plaats, RIDDERKERK

Handtekening



Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: M.E. VAN DE ZANDE-V. LINGEN
Adres: REIJERWEG 112
Plaats, RIDDERKERK.

Handtekening,



29

103163

Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveen, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: W.J. Broekhuijsen

Adres: Regerweg 114

Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: A van Driel

Adres: Reyeeweg 116

Plaats, Ridderkerk

Handtekening



Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: *Y.R. Bahadur*
Adres: *Reijerweg 720*
Plaats: *Ridderkerk*

Handtekening,

Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: A. van Stralen

Adres: Reyerweg 124

Plaats, Ridderkerk 2983 AT

Handtekening,



Aan het college van burgemeester en wethouders
Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk

GR BAR-organisatie
INGEKOMEN

reg. nr.

23 OKT. 2014

gem.

Ridderkerk, 22 oktober 2014.

Betreft het ter inzage liggende ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf van
Hoornestraat (4e wijziging bestemmingsplan Slikkerveer).

Voor mij als bewoner van Reijerweg 126 - en als zodanig bekend met de buurt van de
beoogde bouwlocatie - blijft een aantal gebruikte gegevens in de argumentatie van het
bouwplan in paragraaf 2.1 getiteld Bouwplan, onbepaald, niet terug te vinden in de
werkelijkheid. Hieronder meen ik dat aan te tonen. Waardoor de stedenbouwkundige
conclusie een andere is dan die in het ter inzage liggende ontwerpwijzigingsplan.

I. Volgens de argumentatie in paragraaf 2.1 getiteld Bouwplan

1. Zou er sprake zijn van een << voorzieningenstrip >>.
2. Het geldende bestemmingsplan zou << op de "kop" van de voorzieningenstrip >> de
realisatie van een woonblok mogelijk maken.
3. Het plan zou << een heel eigen architectuur >> hebben << die duidelijk afwijkt van de
omliggende complexen en woningen >>.
4. Het bouwplan zou << hiermee in een duidelijke ruimtelijke beëindiging van de strook met
bijzondere voorzieningen >> voorzien.

II. Het geval wil echter dat

A.1.

Voor wat de begrippen voorzieningen en bijzondere voorzieningen betreft uit
<< voorzieningenstrip >> nader << de strook met bijzondere voorzieningen >>, deze

begrippen zonder begripsbepaling blijven.

A.2.

Het bestemmingsplan Slikkerveer zelf de begripsbepaling << maatschappelijke voorzieningen >> hanteert.

A.3.

De begripsbepaling in het bestemmingsplan Slikkerveer luidt: << 19. maatschappelijke voorzieningen >> << voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren >>.

B.1.

De feitelijk aanwezige voorzieningen met de beoogde bouwlocatie, zich niet in de ruimte bevinden die met de vorm strip of strook is aangeduid.

B.2.

De feitelijke aanwezige voorzieningen met de beoogde bouwlocatie, zich in een vorm bevinden die meer aan een trapezium doet denken, waarbij de beoogde bouwlocatie geenszins de lengte van een bepaalde zijde beslaat.

B.3.

De feitelijke aanwezige voorzieningen bevinden zich immers aan twee van de vier zijden van de beoogde bouwlocatie.

B.4.

Hiermee is van een << duidelijke ruimtelijke beëindiging >> van de aanwezige ruimte met voorzieningen geen sprake.

C.1.

De gepresenteerde kwaliteit van het bouwplan van << een heel eigen architectuur >> << die duidelijk afwijkt van de omliggende complexen en woningen >> is om drie redenen niet geschikt als argument voor de bewering dat << hiermee in een duidelijke ruimtelijke beëindiging van de strook met bijzondere voorzieningen >> wordt voorzien.

C.2.

Van zo'n strook is geen sprake. Dat zagen we hierboven onder B.

C.3.

De << omliggende complexen >> hebben elk ten opzichte van elkaar ook zeer zeker << een

heel eigen architectuur >>.

C.4.

Daarbij komt dat de << heel eigen architectuur >> van de Vierjaargetijden bovendien als bijzonder wordt erkend.

Tot zover de behandeling van bepaalde gebruikte gegevens in de argumentatie van het bouwplan in paragraaf 2.1 getiteld Bouwplan.

III. De stedenbouwkundige conclusie

D.1.

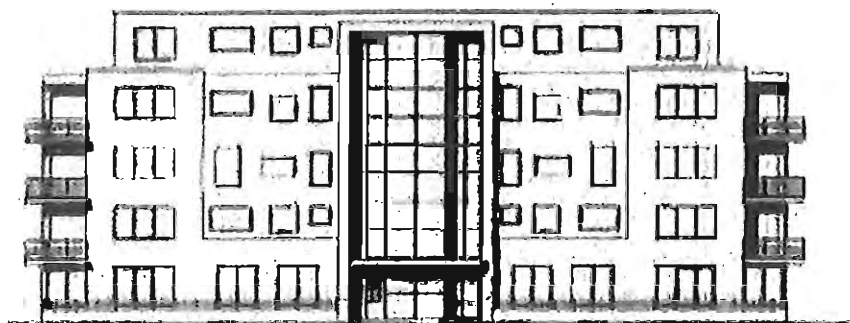
De door massa, hoogte en bijzondere << heel eigen architectuur >> zeer aanwezige Vierjaargetijden langs een hele zijde van de ruimte met daarin de voorzieningen en de beoogde bouwlocatie uit het ter inzage liggende ontwerpwijzigingsplan, accentueren de Vierjaargetijden werkelijk reeds als << kop >> van de ruimte met daarin de aanwezige voorzieningen en de beoogde bouwlocatie uit het ter inzage liggende ontwerpwijzigingsplan.

D.2.

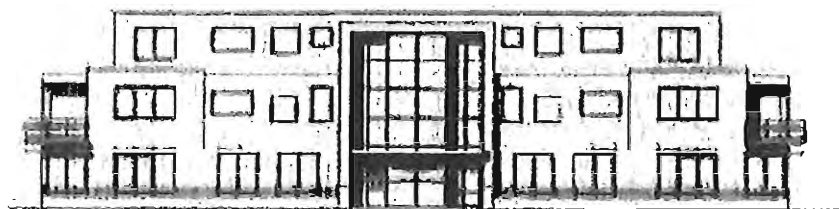
Nu de argumentatie in paragraaf 2.1. getiteld Bouwplan, voor een bouwblok als << kop >> en dat nader als << een duidelijke ruimtelijke beëindiging van de strook met bijzondere voorzieningen >> geen stand houdt - op grond van hetgeen naar voren is gebracht onder II. hierboven -, leidt de argumentatie van paragraaf 2.1 getiteld Bouwplan, als vanzelf tot de slotsom, dat bij nieuwe bebouwing van de beoogde bouwlocatie uit het ter inzage liggende ontwerpwijzigingsplan, het stedenbouwkundig gezien bebouwing wordt die wat massa en hoogte betreft, massa en hoogte van andere nabij gelegen bebouwing dan de Vierjaargetijden, zoals de sportzaal De Werf en woningen van de rijtjeswoningenbuurt grenzend aan de Graaf van Hoornestraat, niet overschrijdt.

D.3

Kortom, het gepresenteerde bouwblok in paragraaf 2.1. getiteld Bouwplan telt stedenbouwkundig gezien sowieso nog 2 bouwlagen te veel voor de beoogde bouwlocatie. Het valt op dat de impressie vooraanzicht van het bouwblok met 2 lagen minder direct al meer ontspannen, royaler, sjieker oogt. Maar dit terzijde.



Figuur 2.1 Eerste impressie vooraanzicht bouwplan



J.C. (Faas) van Rietschoten,
Reijerweg 126, 2983AT Ridderkerk.

van Rietschoten

34
103189
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveen, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

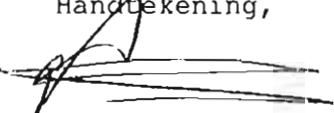
D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: *N. Vogelmeijer*
Adres: *Reijerweg 150*
Plaats: *Ridderkerk*

Handtekening,


~~103167~~ 35

103167

Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: A. Boon.

Adres: Reijerweg 132

Plaats, 2983 AT Ridderkerk

Handtekening,



~~36~~ 36 103166
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,
Naam: J. van der Ven
Adres: Reijerweg 134
Plaats, Ridderkerk

Handtekening,


37 103142
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveen, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

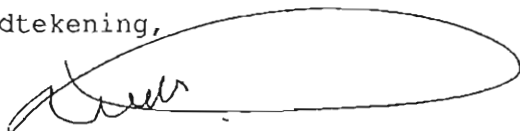
Hoogachtend,

Naam: L. FONHOF

Adres: REIJERWEG 140

Plaats, 2983 AT RIDDERKERK

Handtekening,



 38 103143
Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

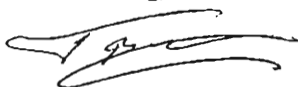
Hoogachtend,

Naam: T.A.F. BROERS

Adres: REIJERWEG 142

Plaats, SLIKKERVEER

Handtekening,



 39
103144
Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: P.A. v.d. Spoel

Adres: Reijerweg 144

Plaats, SLIKKERVEER

Handtekening, 

140
103145
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: AG PIJL

Adres: Reijerweg 146

Plaats, Ridderkerk

Handtekening,

Ag Rijn

41
108146
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveen, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

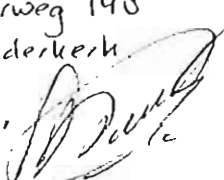
Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: A. v. Beek

Adres: Reijerweg 148

Plaats, Ridderkerk

Handtekening, 

42
103147
Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: C.C. BREEMER

Adres: REIJERWEG 160

Plaats, RIDDERKERK

Handtekening,



 43
103148
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveen zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveen, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

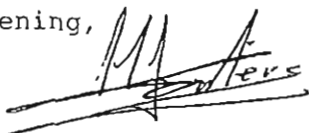
D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,
Naam: H.J. Canters
Adres: Reijerweg 152
Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



~~44~~ 44 103149
Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

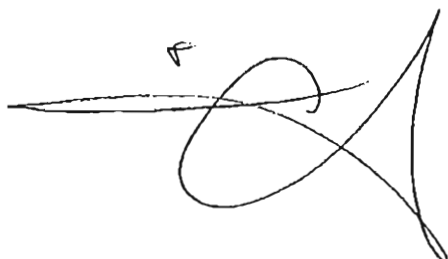
Naam:

Adres:

Plaats,

CNP Bak
Reijerweg 154
2913 AT Ridderkerk

Handtekening,



 4/5
103169
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

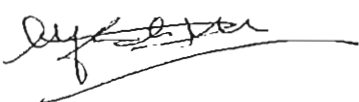
C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,
Naam: C.J. Schouken - van Duivenstijck
Adres: Reijerweg 15b
Plaats, 2983 AT Ridderkerk

Handtekening, 

Ridderkerk, 22-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

Projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar betreffende de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00. Betreffende de voorgenomen bouw van het appartementen gebouw "De Puist van Hoorne".

1- Inleiding.

2- Welstand en het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

3- Demografie.

4- Bestemmingsplan.

5- Technisch.

6- Verkoopbaarheid.

7- Conclusie.

Geo. Inf. en Plan. Welstand
INGEKOMEN

reg. nr.

24 OKT. 2014

gem.

1 Inleiding

Gelezen en kennis genomen hebbende van:

- het rapport van Rho dd. 30-06-2014 betreffende het appartementengebouw aan de Graaf van Hoorne straat;
- de ontwerp vaststelling van de wijziging van het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juni 2014;
- de welstandnota vastgesteld op 29 januari 2009

Stel ik de volgende zaken aan de orde.

2 Welstand en het ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In het rapport van Rho vind ik behalve een verwijzing naar de inpassing in de ruimtelijke structuur geen duidelijk welstandsadvies. Dit terwijl de Graaf van Hoorne straat valt onder het reguliere welstandsadvies gebied 9 voor woonwijken tussen de jaren 1950-1960. Het voorliggende plan is daarom welstand plichtig. In gebied 9 wordt aangegeven dat de maximale bebouwing hoogte 4 lagen mag zijn.

Zie bijlage 1

Verder is in Hoofdstuk 2, Ruimtelijk kwaliteitsbeleid genoemde regulering van bouwwerken getoets aan de welstand nota. Vooral de conclusies voor het welstandbeleid zijn bepalend. Een citaat: 'De architectonische vormgeving van gebouwen valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies richt zich op de gekozen invulling. Als een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan maar een alternatieve mogelijk is, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Zie verder Bijlage 2.

De welstandsnota heeft ook een duidelijke visie over schaal en maatverhoudingen en materiaal, textuur en licht. Zie bijlage 3

3. Demografie

De feiten in het bovengenoemd rapport van Rho t.a.v. senioren woningen behoeven onderzoek omdat de feiten al zijn achterhaald door de tijd. De gemeente moet meer starters woningen stimuleren. Anders gaat een hele generatie het elders zoeken en stijgt de vergrijzing in Ridderkerk snel. Dus starterswoningen of anders over een aantal jaren bij ongewijzigd beleid het zorg budget drastisch verhogen. Dit plan kost de gemeente op termijn meer dan ze oplevert, maar die som kunt u zelf ook maken.

4. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is aangenomen op 5 juni 2008 is vastgesteld nadat de koop overeenkomsten van de Reijerweg waren getekend. Aangezien de makelaar ons heeft meegedeeld dat er een garage was gevestigd en de bestemming van de gronden bedrijven terrein was, is deze omslag naar woningbouw een aantasting van de beleefwaarde van onze woningen en zal daardoor lijden tot waardevermindering. Daarom zal ik bij ongewijzigd vasthouden aan deze plannen mij het recht voorbehouden om een planschade in te dienen.

5. Technisch

De bebouwing is van een dusdanige hoogte dat het, alle mooie plaatjes gezien, echt veel licht wegneemt voor de omgeving. De huurders van Woonvisie aan de Reijerweg en de eigenaren aan de Reijerweg en de Graaf van Hoorne straat op de begane grond en eerste verdieping zullen grote delen van het najaar t/m het voorjaar verstoken zijn van (zon)licht.

Er wordt ook nergens gerept over een onderzoek naar wind belastingen, tunneleffecten, rukwinden wat de verkeersveiligheid in gevaar kan brengen. Pal op de zuidwesthoek zal dit ongewenste effecten kunnen teweeg brengen. Zoveel hoogbouw opeen gestapeld vraagt om moeilijkheden.

Het rapport RhO heeft een kleine paragraaf over het residu aan oppervlakte water afvoer. Nergens wordt gerept over de riolering. Omdat wij pal op een waterwingebied zitten is dit een extra aandachtspunt. Het aansluiten van 23 wooneenheden op een klein riool van net na de oorlog met al een forse toename van belasting van de nieuwbouw van de Vier jaargetijden zou weleens de spreekwoordelijke druppel kunnen zijn. Het afvoeren van de nieuwbouw van de Reijer en de Vier Jaargetijden zijn geheel ontworpen als gescheiden riool stelsels maar alles komt nu uit op riool buisje van rond 400mm. Bij hevige regenval is het niet te verwonderen als

de gehele riolering overstroomd, met als gevolg de verontreiniging van een groot gebied van het waterwingebied. Het zou gewenst zijn de rioleringen te vervangen door een gescheiden stelsel als toch de hele bestrating van de Reijerweg en omgeving herstraat moet worden wegens schade door bouwverkeer.

6 Verkoopbaarheid

Een goed verkoop argument voor deze woningen zou zijn "Gluren bij de burens". De bebouwing is zodanig dat aan twee zijden bij elkaar naar binnen gekeken kan worden. Eet smakelijk. De derde gevel kijkt uit over een massaal zwart dak van de O.B.S de Reijer en de vierde zijde over het plein. Allen in New York staat de hoogbouw nog dichter op elkaar. Waarschijnlijk is door de makelaar naar de verkoopbaarheid van dit soort appartementen nog geen onderzoek gedaan. Enkele van dit soort appartementen staan in de zeer nabije omgeving al zeer lang te koop. Met uitzicht.

7 Conclusies en bezwaar.

- Zoals aangegeven in de paragraaf welstand kan geconcludeerd worden dat onzorgvuldig is omgegaan met het door de gemeenteraad vastgestelde nota van welstand.
- De stedenbouwkundige aanpassing is niet zorgvuldig beargumenteerd. De noodzaak van het aantal woningen en de bouwhoogte zijn niet zijn aangetoond.
- Demografisch onderzoek naar de huidige behoefte is gewenst.
- Er zal een tiental claims voor planschade worden ingediend.
- Er dient meer onderzoek te komen naar winbelasting.
- Er dient onderzoek te worden gedaan naar het overstromen van het riool en de capaciteit van het huidige rioolstelsel.
- De verkoopbaarheid is niet onderzocht. Straks bouwen voor leegstand?

Hiermede verzoek ik het College van Burgemeester en Wethouders nader onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw.

Ondergetekende behoudt zich het recht voor om gedurende de procedure toelichting en uitbreiding van dit bezwaar kenbaar te maken.

Hoogachtend,

Naam: A. Ros

Adres: Reijerweg 158

Plaats, 2983 AT Ridderkerk

Handtekening,

Bijlage 1: Welstand nota blz. 40 en 41 betreffende woonwijken '50-'60

Bijlage 2: Welstand nota blz. 13,14 en 15. Ruimtelijke kwaliteiten beeld.

Bijlage 3: Welstand nota blz. 19. Schaal en maatverhoudingen.

WOONWIJKEN JAREN '50 - '60

Gebiedsbeschrijving

De woningbouw in woonwijken uit de jaren '50 - '60 wordt gekenmerkt door architectonische en stedenbouwkundige herhaling van rijen of blokken. Deze zorgen voor samenhangende composities die als zelfstandige eenheden in de ruimtelijke structuur van de kern liggen. Op enkele plekken komen vrijstaande woningen voor die door hun massa, opbouw en vorm een individuele uitstraling hebben. Naast woningen komen ook enkele geclusterde voorzieningen voor. Soms zijn deze ondergebracht in de begane grond laag van een blok gestapelde woningen en soms in een eigen gebouw dat een eigen compositie vormt in de structuur. Samen met groenstructuren in de wijk geven ruime voor- en achtertuinen van de woningen de wijk een groen karakter. Verspreid door de gebieden en vooral langs de randen kan kleinschalige bedrijvigheid voorkomen.

De voorgevels zijn georiënteerd op de straat. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig met de straat.

De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een kap, meestal een zadeldak en soms een plat dak. Portiekflats hebben een gevelopbouw tot vier lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. De noklijnen lopen overwegend evenwijdig aan de weg. Binnen de rijen zijn weinig accenten aangebracht. Herhaling in de gevelindeling, balkons en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. Hoekwoningen zijn op een raam of deur in de zijgevel na grotendeels gelijk aan tussenwoningen. Hier en daar zijn dakvlakken voorzien van veelal individuele dakkapellen of dakramen. Met name enkele oudere rijen woningen hebben een erker in dezelfde stijl als het hoofdgebouw.

De materialisering en detaillering is meestal eenvoudig en seriematig. Siemetselwerk en gootklossen als gevelaccenten komen voor. De gemetselde gevels zijn meestal voorzien van houten of kunststof puien, die een groot deel van de gevels beslaan en meestal net onder de dakgoot eindigen. De rand van de kap wordt meestal benadrukt door een uitkragende dakgoot. Daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen. Het kleurgebruik is terughoudend en meestal samenhangend per rij of blok. Oudere woningen zijn soms voorzien van bescheiden ornamenten als versierde dak-, deur- en raamlijsten.

Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De naoorlogse uitbreidingswijk uit de jaren '50 - '60 kenmerkt zich door zijn ruime opzet, met veel openbaar groen en herhaling van de woning als basiseenheid. In het algemeen hebben deze wijken geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

De dynamiek van deze woongebieden is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. Voor hoekwoningen worden over het algemeen meer plannen ingediend, hier is de dynamiek dus hoger. Aanpassingen moeten worden ingepast in de op herhaling gebaseerde architectuur van de woningen. Bij mogelijke herstructurering kan de dynamiek door het per blok of rij vervangen van kozijnen of gehele panden hoog zijn. Het welstandsbeleid ten aanzien van deze woonwijken is terughoudend en gericht op het beheer van de bebouwing.

Regulier welstandsregime

Voor woongebieden uit de jaren '50 en '60 geldt een regulier welstandsregime. Bij wijzigingen zal het bouwplan beoordeeld worden op een evenwichtig en op herhaling gebaseerd gevelbeeld, de strakke rooilijnen, eenvoudige detailleringen en samenhang in het kleur- en materiaalgebruik.



Gebied 9

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in woongebieden uit de jaren '50 en '60 zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouw zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- strakke rooilijnen aan de voorzijde behouden

Massa

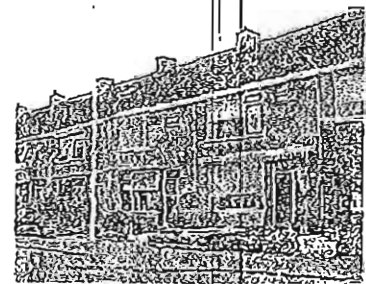
- blokken, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- woonhuizen bestaan uit een onderbouw van twee lagen met bij voorkeur een zadeldak
- gestapelde woningen kunnen een onderbouw tot vier lagen hebben met een licht hellend zadeldak of plat dak
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model
- bijzondere functies als voorzieningendusters mogen afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

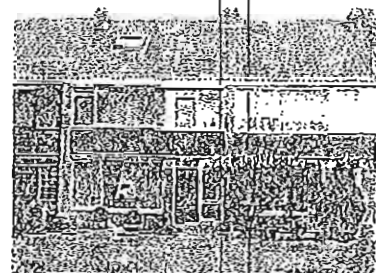
- de architectonische uitwerking is eenvoudig en seriematig
- ontwerpaandacht voor alle details
- bij rijtjeswoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

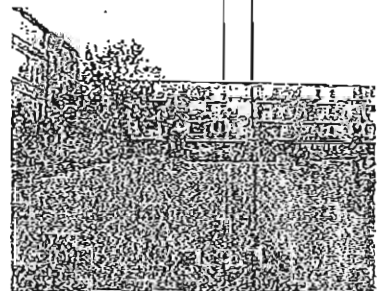
- het kleur- en materiaalgebruik is per rij, blok of cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms geschilderd of in lichte tint gestuct
- gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend



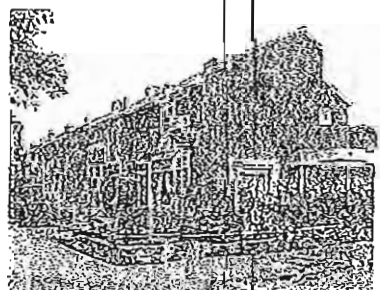
Herhaling van het woningtype vormt het uitgangspunt



Het kleur- en materiaalgebruik is per rij, blok of cluster in samenhang



Gestapelde woningen bestaan uit vier lagen waarvan de onderste veelal gesloten is



Aan- en uitbouwen laten de vorm van de hoofdmassa intact

A Het bestemmingsplan is gericht op de ruimtelijke ordening en regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Dit houdt in, dat de grenzen van het bestemmingsplan bepalend zijn. De architectonische vormgeving van gebouwen valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies richt zich op de gekozen invulling. De welstandscriteria kunnen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit waar nodig invulling geven aan de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Als een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan maar alternatieve invulling mogelijk is, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Uiteraard moet de welstandsnota de argumentatie voor een dergelijk advies leveren. De indiener kan dan worden gevraagd een andere invulling te geven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.

Y Ook de afstemming tussen de welstandsnota en andere beleidsdocumenten zoals beeldkwaliteitsplannen is van belang. Deze worden in het algemeen ingezet om sturing te geven aan de uitwerking van stedenbouwkundige plannen en gaan in op de ruimtelijke en visuele aspecten van de openbare ruimte of gebouwen. Dit soort plannen dient te worden gehanteerd als inspiratiebron en als toetsingskader. Dergelijke beleidsdocumenten worden door verwijzing danwel integrale opname geacht deel uit te maken van de welstandsnota. De welstandsc commissie wordt geacht eveneens te toetsen aan de beeldkwaliteitsplannen. Vanzelfsprekend gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota. Ze dienen als beleidsregel te zijn vastgesteld door de gemeenteraad met in achtneming van inspraak volgens de geldende gemeentelijke inspraakverordening. Ook dienen de in de beeldkwaliteitsplannen opgenomen criteria voor de vormgeving van bouwwerken 'zo veel mogelijk' te zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en de gewenste specifieke aspecten. De aanwezige beeldkwaliteitsplannen vormen een onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente.

HOOFDSTUK 2

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In het ruimtelijk beleid van een gemeente is het welstandstoezicht het vangnet, waarmee de ondergrens van de visuele kwaliteit van gebouwen wordt bewaakt. Het niveau waarop dit net komt te hangen, is mede afhankelijk van het beleid van de gemeente. Voor het vaststellen van de regimes en beoordelingscriteria is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid op gemeenteniveau geïnventariseerd en een analyse gemaakt van de consequenties voor het welstandsbeleid. Het ruimtelijk beleid wordt op hoofdpunten beschouwd. Verder wordt een aantal plannen samengevat en worden de mogelijke consequenties voor het welstandsbeleid belicht.

DE HUIDIGE WELSTANDSZORG

Burgemeesters en wethouders laten zich bij de afgifte van bouwvergunningen adviseren door een adviescommissie die bestaat uit onafhankelijke deskundigen van de stichting Dorp, Stad & Land (DSL). Een keer per twee weken houdt de gemandateerde architect zitting in de aangesloten gemeente. Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan. Alle kleine plannen, herhalingsplannen en plannen waarvan het advies van de regiocommissie als bekend mag worden verondersteld worden lokaal afgedaan. Alle overige aanvragen worden in dezelfde week in de bij deze gemeente behorende regiocommissie van DSL voorgelegd. Principiële plannen worden buiten de termijnen in de regiocommissie voor behandeling gereed gemaakt.

De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt onder verantwoordelijkheid van van Burgemeester en Wethouders. De plannen worden toegelicht aan de welstandscmissie, waarbij alle relevante informatie aan bod komt. Burgemeester en Wethouders volgen in het algemeen de adviezen van de welstandscmissie.

Welstandsbeleid

De gemeente voert sinds lange tijd welstandstoezicht uit. Hiervoor zijn algemene welstandscriteria opgenomen in de bouwverordening. Getoetst wordt onder andere op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context. Verder wordt er beoordeeld op massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling mede in verband met de samenhang in het bouwwerk zelf.

RUIMTELIJK BELEID

De basis voor het ruimtelijk beleid van de gemeente wordt vooral gevormd door bestemmingsplannen aangevuld met enkele structuurvisies en beeldkwaliteitsplannen. Bij het opstellen of wijzigen van stedenbouwkundige plannen of bestemmingsplannen wordt de welstandscmissie betrokken bij het schrijven van de beeldkwaliteitsparagraaf.

Stedenbouw

Stedenbouwkundige plannen in de gemeente worden opgesteld ten behoeve van de uitwerking van woon- en werkgebieden door wisselende externe bureau's. In de stedenbouwkundige plannen wordt de toekomstige ruimtelijke kwaliteit beschreven. In Ridderkerk vormen het Beeldkwaliteitsplan Centrum, het ontwikkelingsprogramma Sterke wijken, vitale gemeente en Ridderkerk in groen perspectief momenteel de belangrijkste plannen.

Het Beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Ridderkerk is opgebouwd uit twee delen. Het eerste deel geeft een beeld van het nieuwe centrum van Ridderkerk. In het tweede deel worden in het kader van het beeldkwaliteitsplan criteria gepresenteerd

die het voorgestane beeld van het centrum ondersteunen. Centraal in het plan is het ovale plein en de directe omgeving. De gekozen stijl voor de architectuur is 'modern klassiek'. Verder worden er richtlijnen gegeven voor rooilijnen, bouwhoogtes en materialen. Er zijn supervisors aangesteld die toezien op de beoogde beeldkwaliteit. De genoemde richtlijnen zullen worden verwerkt in de welstandsnota.

In de nota Sterke wijken, vitale gemeente is in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing een visie opgenomen die tevens als herijking van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie en het volkshuisvestingsbeleid dient. Deze visie is opgesteld aan de hand van een analyse van de verschillende beleidsvelden en het bepalen van gewenste ontwikkelingen. Vervolgens zijn er projecten benoemd die moeten worden opgepakt om de doelstellingen te bereiken. De visie geeft per deelgebied van de gemeente inzicht in de dynamiek. Dit inzicht zal haar weerslag hebben in de verschillende Welstandsniveaus.

De nota Ridderkerk in groen perspectief is niet direct van invloed op het welstandsbeleid.

Bestemmingsplannen

In de gemeente gelden ongeveer 40 bestemmingsplannen. Een deel hiervan is ouder dan tien jaar. Enkele nieuwe bestemmingsplannen zijn momenteel in procedure. In verschillende bestemmingsplannen is een stedenbouwkundige paragraaf of een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. De welstandsc commissie wordt altijd betrokken bij het opstellen van deze onderdelen van de bestemmingsplannen.

Monumenten en cultuurhistorie

Monumentale gebouwen en structuren in de gemeente zijn geïnventariseerd en in totaal tellen Ridderkerk, Slikkerveer, Rijsoord en Bolnes 43 rijksmonumenten en 28 gemeentelijke monumenten. De gemeente heeft in 1997 een subsidie verordening voor onderhoud van gemeentelijke monumenten vastgesteld met als doel het stimuleren van onderhoud en daarmee het behoud van waardevolle panden. De monumentencommissie heeft een adviserende rol ten opzichte van het college van burgemeester en wethouders.

Openbare ruimte, landschap en beeldende kunst

De gemeente voert geen expliciet kwaliteitsbeleid ten aanzien van de openbare ruimte met uitzondering van het gebied rondom de Kerk singel. Ingrepen worden dan ook niet voorgelegd aan de welstandsc commissie.

Het beleid voor het buitengebied van de gemeente is vastgelegd in bestemmingsplannen. Er zijn geen gebieden met een bijzondere karakter die in dit beleid bijzondere aandacht krijgen.

Voor beeldende kunst in de openbare ruimte voert de gemeente aankoopbeleid. De commissie Beeldende Kunst adviseert het college voor wat betreft de aankoop en plaatsing van kunst in de openbare ruimte.

CONCLUSIES VOOR HET WELSTANDSBELEID

14

De basis voor het welstandsbeleid is vastgelegd in de Beeldkwaliteitsvisie Oost-IJsselmonde. Voor het bepalen van het ambitieniveau is een inventariserende analyse gemaakt van de aanwezige kwaliteiten van de gemeente. Op basis van de analyse is aangegeven wat de sterke danwel zwakke punten zijn in de ruimtelijke opbouw en welke kansen en bedreigingen daaruit voortvloeien. De aandacht is daarbij hoofdzakelijk uitgegaan naar structuren en verbanden in de opbouw van het landschap en de kernen. De analyse heeft geresulteerd in kaarten waarop de bijzondere structuren en bebouwing staan aangegeven. Samen met de bebouwingskaarten vormen deze de basis voor het te voeren welstandsbeleid.

Aansluiting tussen de verschillende beleidsdocumenten

Voor effectief en hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het van belang zorg te dragen voor een goede afstemming en aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Elk instrument heeft zijn eigen achtergrond en reikwijdte, maar daarnaast zijn ze ook met elkaar verweven omdat ze allemaal betrekking hebben op bebouwing. In het kader van het welstandsbeleid is vooral de relatie tussen bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en de welstandsnota van belang.

Het bestemmingsplan is gericht op de ruimtelijke ordening en regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Dit houdt in, dat de grenzen van het bestemmingsplan bepalend zijn. De architectonische omgeving van gebouwen valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies richt zich op de gekozen invulling. De welstandscriteria kunnen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit waar nodig invulling geven aan de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Als een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan maar alternatieve invulling mogelijk is, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Uiteraard moet de welstandsnota de argumentatie voor een dergelijk advies leveren. De indiener kan dan worden gevraagd een andere invulling te geven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.

Ook de afstemming tussen de welstandsnota en andere beleidsdocumenten zoals beeldkwaliteitsplannen is van belang. Deze worden in het algemeen ingezet om sturing te geven aan de uitwerking van stedenbouwkundige plannen en gaan in op de ruimtelijke en visuele aspecten van de openbare ruimte of gebouwen. Dit soort plannen dient te worden gehanteerd als inspiratiebron en als toetsingskader. Dergelijke beleidsdocumenten worden door verwijzing danwel integrale opname geacht deel uit te maken van de welstandsnota. De welstandsc commissie wordt geacht eveneens te toetsen aan de beeldkwaliteitsplannen. Vanzelfsprekend gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota. Ze dienen als beleidsregel te zijn vastgesteld door de gemeenteraad met in achtneming van inspraak volgens de geldende gemeentelijke inspraakverordening. Ook dienen de in de beeldkwaliteitsplannen opgenomen criteria voor de vormgeving van bouwwerken 'zo veel mogelijk' te zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en de gewenste specifieke aspecten. De aanwezige beeldkwaliteitsplannen vormen een onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente.

EVENWICHT TUSSEN HELDERHEID EN COMPLEXITEIT

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

SCHAAL EN MAATVERHOUDINGEN

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongreepbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

MATERIAAL, TEXTUUR, KLEUR EN LICHT

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar

103168
Ridderkerk, 6-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Ridderkerk

Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter onacceptabel is, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

B: Het straatbeeld wordt verstoord door de bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw omdat deze hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer..

C: Op diverse locaties in de gemeente een streep is gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en woningen aan De Reijerweg zodanig klein is dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

E: Er over seniorenwoningen wordt gesproken maar dat senioren ook behoefte hebben aan grondgebonden woningen welke op deze locatie zijn toegestaan, pas dat dan toe.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: A.H. SCHREIJDER

Adres: REIJERWEG 160

Plaats: 2983AT RIDDERKERK

Handtekening



48
103134
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reljerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huls aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reljer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: Y. Romijn Verheij
Adres: Vivaldi str. 61
Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



49

Gemeente Ridderkerk
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders,
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

105326

Onroerend-goedorganisatie
BESLUITEN

reg. nr.

24 OKT. 2014

Ridderkerk, 23 oktober 2014,

gem.

Betreft: zienswijze ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf Van Hoornestraat (vierde wijziging bestemmingsplan Slikkerveer)

Geacht college,

Tegen de vierde wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer, het ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf Van Hoornestraat, maak ik bezwaar.

De eigenaar van de grond, de projectontwikkelaar, geeft blijk van grote minachting van het algemeen belang en de belangen van de bewoners in de buurt, door de begroeiing op zijn grond in de Graaf Van Hoornestraat ver over de openbare trottoirs te laten groeien en hierdoor voetgangers te belemmeren. Herhaaldelijke verzoeken deze overbegroeiing weg te halen, zijn niet opgevolgd.

Er is dan ook alle reden om aan te nemen dat de projectontwikkelaar niet in staat is of geen zin heeft om een plan te maken waarin hij wel rekening houdt met het algemeen belang en de belangen van de omwonenden. Dat dit het geval is, blijkt uit het voorliggende plan.

De vormgeving en de hoogte van het nieuwe appartementengebouw belemmeren ernstig de bezonning van de woningen in de Vivaldistraat, de Reijerweg en de Graaf Van Hoornestraat.

De afstand tot de woningen in de Vivaldistraat, de Reijerweg en de Graaf Van Hoornestraat is zo kort, dat het uitzicht en de privacy te veel belemmerd worden.

Uw voornemen om de genoemde bouwhoogte en het aantal woningen mogelijk te maken, komt voort uit de constatering dat het financieel pas interessant wordt voor de projectontwikkelaar om deze locatie te ontwikkelen, wanneer de kosten voor het saneren van de zeer vervuilde grond kunnen worden terugverdiend. Het voorgenomen aantal woningen kan tot dit resultaat leiden.

U dient deze constatering echter af te wegen tegen het algemeen belang en de belangen van de omwonenden. Er is in het algemeen geen noodzaak voor het bouwen van het genoemde aantal woningen op deze locatie. Daarnaast vinden de omwonenden in hun bezonning, uitzicht en privacy te veel overlast van het voorgenomen gebouw. Deze belangen zijn zodanig relevant dat u deze zwaarder moet laten wegen dan het financieel mogelijk maken van het plan voor de projectontwikkelaar.

Ik vraag u het plan zodanig aan te passen dat er wel voldoende rekening wordt gehouden met het algemeen belang en de belangen van de omwonenden. Dit alternatieve plan zou kunnen zijn het bouwen van enkele grondgebonden woningen of appartementen, die niet hoger zijn dan de rijtjeswoningen in de Graaf Van Hoornestraat en dezelfde rooilijnen hebben als de huidige garages.

U zou dan het financiële gat dat ontstaat doordat de kosten voor de grondsanering groter zullen zijn dan de opbrengsten van de gebouwde woningen kunnen financieren uit de algemene middelen om deze ontwikkeling voor de projectontwikkelaar mogelijk te maken. Dat zou in het algemeen belang en in het belang van de omwonenden zeer verantwoord zijn.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W.J. de Klerk', with a long horizontal flourish extending to the right.

De heer W.J. de Klerk
Vivaldistraat 83
2983 XM Ridderkerk

Bijlage: foto's overbegroeing nieuwbouwlocatie Graaf Van Hoornestraat d.d. 23 oktober 2014

Foto's overbegroeiing nieuwbouwllocatie Graaf Van Hoornestraat d.d. 23 oktober 2014

Bijlage bij: zienswijze ontwerpwijzigingsplan Appartementengebouw Graaf Van Hoornestraat (vierde wijziging bestemmingsplan Slikkerveer)

Door: de heer W.J. de Klerk, Ridderkerk



50
1031 33
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: *man. C. Verhaak*
Adres: *Nivoldijk 87*
Plaats, *Ridderkerk*

Handtekening,



S1
103132
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Plaats,

Handtekening,

W. van der Graaf
Vivaldistraat 109
Ridderkerk
[Handtekening]

S2
108131
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervulling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: W. WURLITZER

Adres: VIVALDI STR. 109

Plaats, 2983XN RIDDERKERK

Handtekening,



53
103130
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

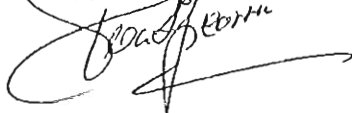
Hoogachtend,

Naam: P. van Sponten

Adres: Vijvaldijkstraat 111

Plaats, Ridderkerk

Handtekening



54
103129
Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer
projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.
De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning, en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

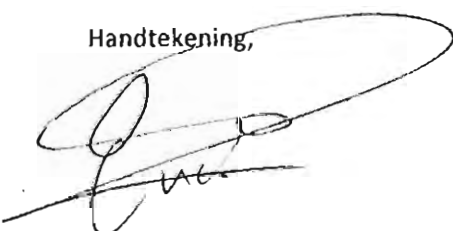
Hoogachtend,

Naam: E. H. J. v. Tol.

Adres: Vivaldijkstraat 113

Plaats, 2903 XN Ridderkerk.

Handtekening,



SS
103128
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: T. Boerema

Adres: Vivaldistraat 133

Plaats, Ridderkerk

Handtekening, 

56
103127
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgerplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam: A. P. Noorlander
Adres: Vivaldisstraat 135
Plaats, Ridderkerk

Handtekening,



~~57~~ 57 103126
Ridderkerk, 2-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Mijn bezwaren tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer zijn:

A: De gehanteerde afstand tussen de nieuw te bouwen gevels en de gevels, aan de woonkamerzijde, van de bestaande bebouwing is te klein.

Op alle vergelijkbare locaties in Slikkerveer is deze afstand groter, ook hier zou dat moeten worden toegepast vanwege het ontnemen van uitzicht van de aan de Reijerweg en Van Hoornestraat gelegen woningen.

B: Door het WIJKOVERLEG SLIKKERVEER is een toetsingsdocument opgesteld en huis aan huis verspreidt. Hierin wordt onder andere gesteld dat hoogbouw boven de 10 mtr. slechts wenselijk is rondom het Dillenburgplein of op het landmark Drie Rivierenpunt. Op deze laatste locatie is hoogbouw mogelijk maar wordt niet gerealiseerd omdat er geen interesse voor bestaat.

C: De voorgestelde bouwhoogte van 15,5 meter sluit niet aan bij de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reljer.

D: De gegevens van een onlangs gehouden landelijk onderzoek waaruit blijkt dat er over tien/twintig jaar veel koopwoningen vrijkomen en dat bouwen op de wijze van het 4^e wijzigingsplan voor doorstroming is achterhaald, zijn niet in uw beslissing meegenomen.

E: De kosten van sanering van de grond mogen geen excuus vormen voor het niet bouwen van grondgebonden woningen, de vervuiling van de grond is een gevolg van gedogen van de Gemeente, deze kosten zijn voor de Gemeente.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op Inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Plaats,

Handtekening,

L. L. KRAMER
NIVOLDI STR. 137
Ridderkerk

L.P. J.

58
103125
Ridderkerk, 3-10-2014

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ridderkerk
Betreft: 4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer

projectnummer: 05700.14923.00

Geachte College,

Hiermede maakt ondergetekende haar zienswijze kenbaar over de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer met projectnummer 05700.14923.00.

De reactie op het ontwerp wijzigingsplan met voornoemd projectnummer kan plaatsvinden met ingang van 05-09-2014 tot en met 23-10-2014.

Ik maak bezwaar tegen de 4^e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer omdat:

A: De bouwhoogte van 15,5 meter van het nieuwe appartementengebouw hoger is dan de bestaande bebouwing in de Van Hoornestraat en de nieuw gebouwde school De Reijer en hier dus niet bij aansluit..

B: De bouwhoogte van 15,5 meter is onacceptabel, gezien het feit dat de meeste omwonende van beslissingen in het verleden niet op de hoogte waren bij het betrekken van zijn/haar huidige woning; en dus logischerwijs ook op dat moment geen bezwaren maakte, hier zou rekening mee moeten worden gehouden.

C: Op diverse locaties in de gemeente is een streep gehaald door de bouwplannen van appartementen, ook in Slikkerveer, waaruit valt te concluderen dat de behoefte hiervoor schijnt te zijn verminderd t.o.v. onderzoeken uit het verleden.

D: De afstand tussen het te bouwen appartementencomplex en mijn woning is zodanig dat, voor mij, een gevoel van onbehagen, onveiligheid en beperking van mijn privacy ontstaat.

Ik behoud mij het recht voor om gedurende het vervolg van de procedure gebruik te maken van mijn recht op inspraak, en mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Hoogachtend,

Naam:

Adres:

Plaats:

E. P. Vink
Vivendistraat 139
Ridderkerk

Handtekening,

E. P. Vink

59

102813



Aan College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

CH. BAZZ-ontwikkeling
2014

reg. nr.

20 OKT. 2014

gcm.

R

Ons nummer 14146
Uw schrijven
Uw kenmerk
Aantal bijlage(n) 0
Datum 6-10-2014
Onderwerp Zienswijze ontwerpwijzigingsplan appartementengebouw Graaf van Hoornestraat

Geacht College,

Met deze brief geven OBS de Reijer en schoolbestuur 3primair u onze zienswijze op de ontwerpwijzigingsplan *Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat*.

-Wij hebben geen bezwaren tegen de ontwikkeling van het appartementengebouw maar willen u wijzen op aandachtspunten in het verdere ontwerptraject en realisatie.
Als naaste buur houden wij vooral het welzijn en veiligheid van onze kinderen in de gaten. Wij rekenen erop dat u deze aandachtspunten voldoende gewicht zult geven en dat u hierover in gesprek blijft met de school.

-De parkeeruitgang van het appartementengebouw is gesitueerd aan de Prinsenstraat. Wij maken ons zorgen dat deze uitrit tijdens de breng- en haaltijden gevaarlijke situaties kan veroorzaken. Zeker kinderen op de fiets kunnen een plotseling uitrijdende auto niet altijd verwachten. Voldoende overzicht en duidelijke markeringen zijn hier gewenst.

-Het is niet wenselijk dat bewoners van het appartement en hun bezoekers de overige parkeerplekken in de straat bezetten zodat ouders hun auto niet meer tijdelijk kunnen parkeren bij het brengen en halen van de kinderen.

-Het bouwterrein dient vanzelfsprekend afgesloten en niet te betreden te zijn tijdens en buiten de bouwtijden.

-Omdat er mogelijk sprake is van vervuilde grond verwachten we dat deze zorgvuldig wordt afgegraven en gelijk wordt verwijderd. Zandhopen hebben altijd een bijzondere aantrekkingskracht op kinderen en dienen niet direct te betreden te zijn, zeker niet in verband met de mogelijke vervuiling.

-Het bouwverkeer dient ernstig rekening te houden met de kinderen. In onze zienswijze lijkt er geen of nauwelijks ruimte voor bouwverkeer die een optimale veiligheid waarborgt. Vooral tijdens de breng- en haalmomenten voorzien we een drukte van beide verkeersstromen. Dit geldt in het bijzonder voor speciaal zwaar materieel zoals kranen e.d. We willen hiervan op de hoogte gehouden worden zodat ook wij op tijd maatregelen kunnen treffen, zoals communicatie naar de ouders.

-Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen maatregelen of methodes gekozen te worden die schade aan de school en de sporthal kunnen voorkomen.

-Tijdens de bouw van MFA de Reijer en sporthal de Werf is toegezegd dat er met de terreinafscheiding van het appartementengebouw gelijktijdig een overkapping wordt gerealiseerd voor de bestaande fietsenplaatsen naast de sporthal.

-Werkzaamheden die geluidsoverlast met zich mee kunnen brengen, dienen met ons afgestemd te worden. Het is in het belang van de kinderen dat bijvoorbeeld toetsmomenten in alle rust kunnen worden afgenomen. Dit geldt trouwens ook voor het nabijgelegen Gemini College.

Hakwei 2
C 2992 ZB Barendrecht
D Postbus 96
2990 AB Barendrecht
T 0180 75 06 60
E info@3primair.nl
I www.3primair.nl
O Bank 37 75 20 845
N K.v.K. 24405564

-Het is raadzaam in het ontwerp rekening te houden met geluidsoverlast van de school en sporthal. Spelende kinderen maken lawaai. Niet alleen tijdens de pauzes maar ook voor en na schooltijd. In de regel dient men er rekening mee te houden dat er school- en b.s.o.activiteiten plaatsvinden tussen 7:00 en 19:00. Daarnaast maken de installaties van het gebouw altijd een bepaald minimumgeluid. Toekomstige bewoners kunnen geen aanspraak maken op enig recht op maatregelen van de school om die geluidshinder te verminderen.

Wij hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Met vriendelijke groeten,

Namens de heer Ben Nugteren, directeur van OBS de Reijer,



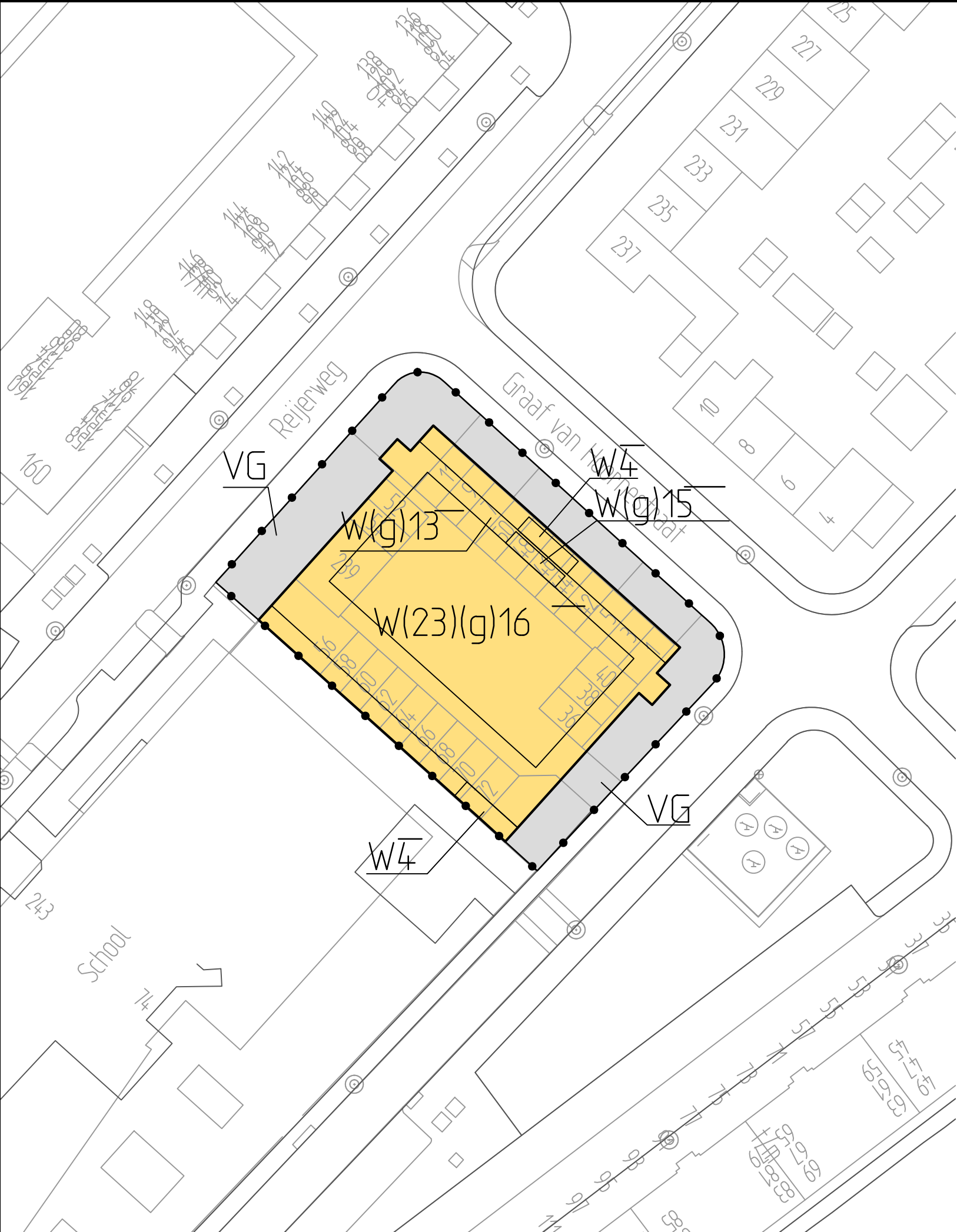
Drs. J. van Knijff
Voorzitter College van Bestuur
Stichting 3p'imaïr



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



BESTEMMINGEN		
	Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
W	WOONDOELEINDEN	(23) aantal toegestane woningen (g) gestapeld
VG	VERBLIJFSGEBIED	

- OVERIGE AANDUIDINGEN
-  topografische en kadastrale informatie
 -  16 cijfer bij letteraanduiding is max. bouwhoogte van hoofdgebouwen in meters
 -  grens van het plan

gemeente

wijzigingsplan

Ridderkerk

(4e wijziging van het bestemmingsplan Slikkerveer)

Appartementengebouw Graaf van Hoornestraat



noordpijl

	identificatie		planstatus		tekening			
	identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:500		
					afmeting	: A3		
			27-01-2014	voorontwerp	bladnummer	: 1		
	projectnummer		30-06-2014	ontwerp	aantal bladen	: 1		
	059700.14923.00		05-05-2015	vastgesteld	bestand	: 0ZPM-WPL		
postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-2018555				info@rho.nl www.rho.nl				
				referte getekend	: ir. L.C. Snel : ED			