

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kievitsweg 107

Het ontwerpbestemmingsplan Kievitsweg 107 heeft van 3 november tot en met 14 december 2017 ter inzage gelegen. Het college heeft dit bekend gemaakt op 2 november 2017 via de gemeentewebsite, de Staatscourant en de Blauwkai.

Wij hebben van de heer J.L. Kooijman een zienswijze ontvangen binnen de termijn, geregistreerd op 13 december 2017. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord.

1. Aantasting karakteristiek Kievitsweg en Dolfijnpark

Door de heer Kooijman wordt gesteld dat het bestemmingsplan zal leiden tot een aantasting van het karakteristieke van de Kievitsweg en het Dolfijnpark.

Wij delen deze opvatting niet. In de huidige situatie is sprake van een pand met een naar verhouding tot de omgeving groot bouwvolume dat beschikt over een horecabestemming. Dit betreft een historisch gegroeide situatie, die echter niet goed meer past in deze omgeving. De invulling met woningen die het onderhavige bestemmingsplan beoogt, sluit voor wat betreft functie, stedenbouwkundige opzet en ontwerp veel beter aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de Kievitsweg en het Dolfijnpark. Verder wordt in het erfgoedbeleid van de gemeente Ridderkerk aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, indien mogelijk cultuurhistorische elementen in het landschap zichtbaar moeten worden. Meer specifiek betreft dit het bevorderen van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Blaakwetering vanaf zowel de Kievitsweg als ook het Dolfijnpark.

2. Vermindering woongenot geluidoverlast en lichthinder van koplampen

Door heer Kooijman wordt gesteld dat de woningen die het nieuwe bestemmingsplan zal toelaten, zullen leiden tot geluidoverlast en ook lichthinder vanwege de nieuwe ontsluiting tegenover zijn woning.

De van woongebruik te verwachten geluid- en lichtuitstraling (met name van woonverkeer) is zeer beperkt en zal vooral overdag optreden. Deze uitstraling zal opgaan in het bestaande woon- en verkeersbeeld. In de late avond en nacht zal in de regel zeer beperkt sprake zijn van autoverkeer. Het zal hierbij vooral gaan om naar de nieuwe woningen terugkerend verkeer, zodat geen lichtschijnsel in de richting van de woning van de heer Kooijman zal optreden. Daadwerkelijk lichtschijnsel in de woning van de heer Kooijman wordt in grote mate voorkomen door tussengelegen (opgaande) begroeiing. Het vervallen van de horecabestemming vormt op dit punt juist een verbetering voor de heer Kooijman, nu de gestelde overlast in algemene zin kan worden verwacht van een solitaire horecabestemming. Van belang daarbij is ook dat de horecabestemming qua parkeervraag mede is aangewezen op de parkeervakken voor en naast het woonhuis van de heer Kooijman. In geval van horeca dient bovendien rekening te worden gehouden met piekbelastingen qua lichtschijnsel en geluiduitstraling in late avond en nacht op momenten dat bezoekers huiswaarts keren.

3. Daling waarde woonhuis

De heer Kooijman vreest voor daling van de waarde van zijn woning.

De eventuele waardedaling van het woonhuis van de heer Kooijman vormt een planschadeaspect dat in het voorkomende geval in een afzonderlijke procedure aan de orde zal komen. Het planschaderisico is gedekt met een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Het planschaderisico wordt hoe dan ook niet als beperkend gezien voor wat betreft de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4. Overlast van bouw, bouwschade

De heer Kooijman vreest voor overlast en schade vanwege de bouw van de woningen.

In algemene zin kan overlast worden ervaren van bouw- en verbouwwerkzaamheden, net zoals van wegwerkzaamheden. Hierbij dient de vergunninghouder te voldoen aan het Bouwbesluit en de voorschriften die van toepassing zijn op de omgevingsvergunning met kenmerk R170306199. Het is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder dat bij uitvoering van de bouw geen schade ontstaat voor omliggende bebouwing. In het kader van deze procedure kan niet vooruit worden

gelopen op het mogelijk ontstaan van schade en overlast. In een voorkomend geval staat daarvoor aan de heer Kooijman afzonderlijk rechtsbescherming open.